

N:o 37.

Af herr **Leman**, *angående skrifvelse till Konungen med begäran om framläggande af förslag till ändrade bestämmelser om exekutiv försäljning af fastighet m. m.*

Ehuru det visserligen är sant, att det betryck, hvarunder jordbruksnäringen under en följd af år lidit och fortfarande lider, ej lärer kunna helt och hållet afhjelpas genom ändringar i kreditlagstiftningen, så torde dock, å andra sidan, ej kunna förnekas, att genom vissa ändringar i nämnda lagstiftning, särskildt i hvad denna angår exekutiv försäljning af fastighet, samma betryck bör kunna i åtskilliga afseenden lindras.

Enligt nu gällande rättssystem utgör utmätning och deraf föranledd försäljning af fast egendom en *specialkonkurs* öfver fastigheten, hvilken *måste* försälas och öfvergå till annan egare, äfven om den vid auktionen högst bjudna köpeskillingen ej förslår till betäckande af ens den ringaste del utaf utmätningssökandens fordran. Genom här omförmälda, i gällande lag (5 kapitlet Utsökningslagen och 30 § i kongl. förordningen, angående in-teckning i fast egendom den 16 juni 1875) stadgade förfaringssätt vållas, på sätt jag skall tillåta mig här nedan i korthet utveckla, särskildt för egare af jordbruksfastigheter, åtminstone tvänne väsentliga olägenheter, hvilka torde *böra* och *kunna* afhjelpas. Den ena olägenheten är den, att tillfälle för egare af jordbruksfastighet att, mot säkerhet af in-teckning i fastigheten, erhålla penningförsträckning mot skälig ränta ofta försvåras, ja stundom till och med omöjliggöres; den andra är den, att mången egare af jordbruksfastighet kan få gå från gård och grund, utan att utmätningssökanden, eller, i fall af generel konkurs, oprioriterade borgenärer erhålla någon som helst andel i köpeskillingen för den exekutivt försälda fastig-

Bih. till Riksd. Prot. 1896. 1 Saml. 2 Afd. 1 Band. 12 Häft. (N:is 37—41). 1

heten och utan att någon borgenär, som haft bättre förmånsrätt än utmätningssökanden och gäldenärens oprioriterade borgenärer ens påfordrat, att den in-tecknade fastigheten skulle fränhändas egaren och exekutivt försäljas.

Hvad nu beträffar den förstnämnda olägenheten kan jag, och troligen mången med mig, konstatera, att särskildt utländska kapitalister, men jemväl ej så få inhemska penninginstitut mången gång tvekat att, mot säkerhet af in-teckning uti landtfastighet, lemna penningförsträckning; och detta hufvudsakligen samt ofta uteslutande af det skäl, att den eventuele försträckningsgifvaren befarat, att han, om in-tecknade fastigheten blefve utbjuden å exekutiv auktion, antingen skulle, för att erhålla betäckning för sin fordran, kunna blifva nödgad inropa den in-tecknade fastigheten, eller ock måste riskera att helt och hållet eller delvis förlora sin fordran. Särskildt känner jag ej så få fall, der kapitalister i Danmark och Tyskland — länder, i hvilka det i Sverige stadgade specialkonkursförfarandet icke är gällande, — dragit sig tillbaka från inledda låneunderhandlingar, genom hvilka till jordbruksfastighetsegare mot ganska låg ränta och för dessa gynsamma vilkor i öfrigt utlofvats penningförsträckning. Detta tillbakadragande har ej skett i anledning af föreskriften om förnyelse af in-teckning, utan af fruktan för följderna af specialkonkursförfarandet.

Hvad den andra olägenheten beträffar, tillåter jag mig påpeka det upprörande i det ännu i Sverige gällande förfarandet, att en fordrings-egare, som ur köpeskillning för fastighet icke kan utfå ett enda öre af sin fordran, icke destomindre kan, utan afseende å den högst bjudne köpeskillningens ringhet, *framtvinga* en egendoms försäljning, hvarigenom, synnerligen under nedgående konjunkturer, ej endast fordrings-egare, som hafva bättre rätt, men antingen ej vilja eller ej kunna inropa fastigheten, kunna göra betydande förluster, utan äfven fastighetsegaren, som naturligtvis blifver personligen ansvarig för de in-tecknade skuldbelopp, hvilka ej ur köpeskillingen utgå, kan blifva för all framtid i grund ruinerad.

Jag får vidare erinra, att en person, som gifver egaren till en in-tecknad fastighet kredit antingen utan att erhålla säkerhet af in-teckning eller mot att erhålla in-teckningssäkerhet, som har sämre förmånsrätt än förut i fastigheten meddelade in-teckningar, icke kan hafva något som helst *berättigadt* anspråk att, vare sig han ur köpeskillingen för fastigheten kan utfå eller icke utfå likvid för sin fordran, rubba den bättre rätt, som andra in-teckningshafvare hafva.

Äfvenledes torde ej lemnas obeaktad den omständighet, att, enligt svensk lag, jordbruksinventarier icke anses såsom tillbehör till den fasta

egendomen, utan få utmätas utan sammanhang med denna. Härigenom vållas att, då hvarje innehafvare af en domfäst fordran kan få inventarierna utmätta och sålda, brukningen af fastigheten för egaren omöjliggöres, hvilket åter som oftast har till följd, att exekutiv försäljning af sjelfva fastigheten framtvingas.

Rigtigheten af hvad jag här anfört torde vara så allmänt känd och erkänd, att det icke torde vara erforderligt att belysa densamma med några exempel; men jag är i allt fall, gerna villig att, om lagutskottet, till hvilket denna min motion torde blifva remitterad, så påfordrar, lemna utskottet redogörelse för åtskilliga af mig kända fall, som bestyrka rättigheten af mina påståenden.

Slutligen anser jag mig böra påpeka, att det nu och framdeles pågående bildandet af fonder, såsom för arbetarförsäkring m. m., enligt min åsigt ovillkorligen kommer att medföra nödvändighet för fondernas förvaltare att utlåna större eller mindre del af tillgångarne mot säkerhet af inteckning i jordegendom. Häraf kan dock, under nu gällande rättssystem, följden blifva, att vid eventuella exekutiva försäljningar af de intecknade fastigheterna, fonden, *antingen*, för att skydda sin rätt, kan blifva nödgad inköpa ej så få fastigheter, hvilka således ur enskild ego skulle öfvergå till det allmänna, — ett förhållande, som torde vara olämpligt och från nationalekonomisk synpunkt anses förkastligt —, *eller ock* kan blifva tvungen att vidkännas större eller mindre afkortning å sin fordran, hvilket naturligtvis är förlustbringande.

Jag har nu i korthet anfört några af de olägenheter, som vidlåda det nuvarande rättssystemet; det åligger mig därför å andra sidan, att påpeka de utvägar, hvarigenom, enligt min åsigt, lagstiftaren i väsentlig mån skulle kunna förekomma nämnda olägenheter.

I sådant hänseende får jag hänvisa till de i våra grannland Norge och Danmark samt särskildt till de i Preussen och större delen af Tyskland uti ifrågavarande afseende gällande rättsregler. Sådana dessa äro stadgade i den preussiska lagen (*Die Zwangsvollstreckungsordnung in Immobilien*) af den 13 juli 1883, torde de ock i hufvudsak kunna och böra tillämpas i Sverige.

Det är visserligen ingalunda okänt för mig, att den år 1886 förordnade komitén för afgifvande af förslag med syfte att bereda jordbrukare lättad utväg till anskaffande af förlagskapital i framlagda förslag till lagar angående förändrad lydelse, *dels* af 100, 103 och 104 §§ i Utsökningslagen samt *dels* af 30 § i Inteckningsförordningen hemtat idén från den ofvannämnda preussiska lagen af den 13 juli 1883 samt att Högsta Domstolen, ehuru den ansett det i Preussen lagstadgade försälj-

ningsättet onekligen i vissa hänseenden hafva företråde framför det i Sverige gällande, funnit komiterades lagförslag vara oantagligt så väl till hufvudgrunderna som till detaljerna. Men härvid är att märka, att, såsom Högsta Domstolen erinrat, komiterade dels högst väsentligt afvikit från sin förebild och dels icke föreslagit alla de förändringar i svensk lag, som måste följa af en tillämpning utaf det preussiska systemet. Dessutom synes det mig, att den i många hänseenden sorgliga erfarenhet, som vunnits under de nio år, som förflutit sedan komiterade afgåfvit sitt betänkande, ovedersägligen måste betinga en lagförändring till det bättre, äfven om derigenom måste uppoffras principer, som genom århundraden varit gällande i vår lagstiftning. I sådant hänseende erinrar jag särskildt, att, då lagstiftaren medgifvit, att de för jernvägsdrift anskaffade lokomotiv, vagnar och inventarier skola anses såsom tillhörigheter till den fasta egendomen, det från *principiel* synpunkt väl icke torde möta öfvervinneliga hinder att stadga, det jordbruksinventarier skola anses såsom tillbehör till den fasta egendomen, hvilka icke få, annorledes än i sammanhang med denna, utmätas. Då det dessutom torde vara en pligt för lagstiftaren att, särskildt hvad angår närings- och kreditlagstiftningen, icke försvåra, utan tvärt om underlätta kampen för tillvaron, har jag, trots de svårigheter, som uppresa sig mot hvarje lagförändring, dock icke ansett mig böra underlåta att väcka förevarande motion.

Hvad nu beträffar den preussiska lagen, yttra förutnämnde komiterade härom, bland annat följande *):

»Den preussiske lagstiftaren har velat råda bot för dessa (här förut i denna motion omförmälda) olägenheter och dervid utgått från den tanken, att den på in-teckning eller utmätning beroende panträtten icke kan för innehafvaren medföra annan rätt än att, om och i den mån pantens värde dertill förslår, ur densamma erhålla liqvid för sin fordran, sådan denna är till förmånsrätten bestämd, men ingalunda någon rättighet att rubba in-teckningshafvare med bättre rätt i det ostörda åtnjutandet af densamma. Enligt denna uppfattning är det den utmätningssökande borgenärens skyldighet att, vid påföljd att utmätningen eljest blir utan vidare verkan, själf eller genom någon af honom anskaffad köpare inropa fastigheten till så högt belopp, att köparen kan öfvertaga alla föregående in-teckningar och prioriterade skulder. De in-teckningshafvare, som hafva bättre rätt än den utmätningssökande borgenären, blifva sålunda oberörda af den exekutiva försäljningen.

Fördelarne af detta system hafva synts komiterade vara i ögonen

*) Komiterades betänkande, pag. 102.

fallande, och komiterade hafva så mycket mindre tvekat att förorda upptagande i den svenska lagstiftningen af denna nya grundsats, som densamma under en period af sjunkande fastighetsvärden synes särdeles egnad att förekomma de för jordbruket i dess helhet menliga följderna af exekutiva försäljningar, som, utan att tillfredsställa borgenärens behof af sina penningars återbekommande, drifva gäldenärerna från gård och grund samt skada andra inteckningshafvares ställning.»

Mot komiterades förslag i här omnämnda delar reserverade sig en af dess ledamöter (*nuvarande justitierådet K. G. Carlson*), som visserligen fann den af komiterade omnämnda grundsats vara teoretiskt riktig, men ansåg, att de nödiga förutsättningarne för grundsatsens upptagande i den svenska lagstiftningen icke vore för handen. Reservanten erinrade dessutom bland annat följande *):

»I Preussen möjliggöres grundsatsens tillämpning af bland andra följande förhållanden: att jordbruksinventarier anses såsom tillbehör till den fasta egendomen och icke få utmätas annorledes än i sammanhang med denna; att en gäldenärs fasta egendom utan konkurs kan ställas under tvångsförvaltning för borgenärernas räkning, dervid behållna afkastningen kommer de särskilde borgenärerne till godo i mån af deras förmånsrätt; samt att en inteckningshafvare, som förmenar, att en inteckning med bättre rätt än hans icke är belånad eller är belånad allenast för en del af den summa, hvarå densamma lyder, eger föra talan om inteckningens dödande för det belopp, som icke motsvaras af någon verklig fordran.»

Det torde nog vara sant, att ifall den preussiska lagprincipen skall tillämpas i Sverige, lagändringar jemväl i de af reservanten omnämnda afseenden måste till större eller mindre del vidtagas, men då, för så vidt jag kan finna, allt för stora svårigheter häremot icke torde möta, så synes det mig, att äfven från denna synpunkt hinder icke bör finnas för en lagreform efter preussiskt mönster.

Den fråga, hvilken jag här berört, var delvis föremål för diskussion år 1890 vid 7:de Nordiska Juristmötet **). Så väl från dansk och norsk som finsk sida betonades skarpt olämpligheten af det nu mera nästan utslutande i Sverige och Finland tillämpade specialkonkursförfarandet. På tal om olägenheterna af nämnda förfarande, yttrade en talare från Finland (hofrättsassessor *Serlachius*): »Detta gör, att kapitalisterna äro obenägna för penningplacering i fastighet, åtminstone betinga de sig en mycket hög equivalent, i synnerhet då man tager i betraktande den säkerhet, som jorden erbjuder. Det är ett faktum, att en af de största allmänna kas-

*) Betänkandet: pag. 180.

***) Se Förhandlingarna på 7:de Norska Juristmötet, pag. 94—99 och 161—172.

sorna i Finland icke gifver lån mot första in-teckning i fastighet under 5 procent, medan samma kassa köper obligationer, som gifver 4 och stundom icke ens 4 procent. Om man vill, att fastighetskrediten skall komma till sin rätt, synes det mig, att lagstiftningen bör göra någonting i detta afseende; och den utväg, som enligt min tanke hufvudsakligen bör följas, är den, som den *preussiska lagen af år 1883* om exekutiv försäljning af fastighet inlagit. *Samma ståndpunkt som sistnämnde lag intager, intager ock i hufvudsak det finska förslaget till utsökningslag.»*

Af hvad här anförts framgår, att man i vårt grannland Finland, der svensk lag till stor del ännu är gällande, icke ansett omöjligt att tillämpa det preussiska rättssystemet, och deraf hemtar jag ett ytterligare stöd för min åsigt, att samma system bör kunna införas äfven i Sverige. Då jag dessutom har den innerligaste öfvertygelse om, att ifrågavarande system, ifall det intages i svensk lag, skall i många hänseenden upphjelpa fastighetskrediten samt verka välgörande ej endast för egare af stadsfastigheter, utan äfven och i synnerhet för egare af jordbruksfastigheter, så tvekar jag icke att vördsamt föreslå,

att Riksdagen måtte i skrifvelse till Kongl. Maj:t anhålla om utarbetande och framläggande till Riksdagens pröfning och godkännande af lagförslag, hvarigenom ur nu gällande lagstadganden om exekutiv försäljning af fastighet och dermed i sammanhang stående föreskrifter specialkonkursförfarandet afskaffas, men i stället införas bestämmelser, som stå i största möjliga öfvensstämmelse med de i den preussiska lagen af den 13 juli 1883 angående fast egendoms exekutiva försäljning (»Die Zwangvollstreckungsordnung in Immobilien») intagna rättsregler.

Stockholm den 28 januari 1896.

Philip Leman.