

## N:o 65.

Ank. till Riksd. kansli den 24 april 1896, kl. 2 e. m.

*Utlåtande, i anledning af väckt motion angående ändrade bestämmelser om exekutiv försäljning af fastighet m. m.*

Uti en inom Första Kammaren afgifven motion, n:o 37, hemställer herr *Leman*, 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 öfverensstämmelse med de i den preussiska lagen af den 13 juli 1883 angående fast egendoms exekutiva försäljning (»Die Zwangvollstreckungsordnung in Immobilien») intagna rättsregler.

Till stöd för motionen anföres hufvudsakligen följande:

Ehuru det visserligen vore sant, att det betryck, hvarunder jordbruksnäringen under en följd af år lidit och fortfarande lede, ej torde 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 anginge exekutiv försäljning af fastighet, samma betryck borde kunna i åtskilliga afseenden lindras.

Enligt nu gällande rättssystem utgjorde utmätning och deraf föranledd försäljning af fast egendom en *specialkonkurs* öfver fastigheten, hvilken *måste* försäljas och öfvergå till annan egare, äfven om den vid auktionen högst

bjudna köpeskillingen ej försloge till betäckande af ens den ringaste del utaf utmätningssökandens fordran. Genom här omförmälda, i gällande lag (5 kap. utsökningslagen och 30 § i kongl. förordningen angående in-teckning i fast egendom den 16 juni 1875) stadgade förfaringssätt vållades, särskildt för egare af jordbruksfastigheter, åtminstone tvenne väsentliga olägenheter, hvilka torde böra och kunna afhjelpas. Den ena olägenheten vore den, att tillfälle för egare af jordbruksfastighet att, mot säkerhet af in-teckning i fastigheten, erhålla penningförsträckning mot skälig ränta ofta försvårades, ja, stundom till och med omöjliggjordes; den andra vore den, att mången egare af jordbruksfastighet kunde få gå från gård och grund, utan att utmätningssökanden, eller, i fall af generel konkurs, oprioriterade borgenärer erhöles någon som helst andel i köpeskillingen för den exe-kutivt försålda fastigheten och utan att någon borgenär, som haft bättre förmånsrätt än utmätningssökanden och gäldenärens oprioriterade borge-närer, ens påfordrat, att den in-tecknade fastigheten skulle fränhändas egaren och exekutivt försäljas.

Hvad beträffade den förstnämnda olägenheten, kunde motionären, och troligen mången med honom, konstatera, att särskildt utländska kapita-lister, men jemväl ej så få inhemska penninginstitut mången gång tvekat att, mot säkerhet af in-teckning uti landtfastighet, lemna penningförsträck-ning; och detta hufvudsakligen samt ofta uteslutande af det skäl, att den eventuelle försträckningsgifvaren befarat, att han, om in-tecknade fastig-heten 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 kände motionären ej så få fall, der kapitalister i Danmark och Tyskland — länder, i hvilka det i Sverige stadgade special-konkursförfarandet icke vore gällande — dragit sig tillbaka från inledda låneunderhandlingar, genom hvilka till jordbruksfastighetsegare mot ganska låg ränta och för dessa gynsamma vilkor i öfrigt utlofvats penning-försträckning. Detta tillbakadragande hade ej skett i anledning af före-skriften om förnyelse af in-teckning, utan af fruktan för följderna af specialkonkursförfarandet.

Hvad den andra olägenheten beträffade, ville motionären påpeka det upprörande i det ännu i Sverige gällande förfarandet, att en fordrings-egare, som ur köpeskillning för fastighet icke kunde utfå ett enda öre af sin fordran, icke desto mindre kunde, utan afseende å den högst bjudna köpeskillingens ringhet, *framtvinga* en egendoms försäljning, hvarigenom,

synnerligen under nedgående konjunkurer, ej endast fordringsegare, som hade bättre rätt, men antingen ej ville eller ej kunde inropa fastigheten, kunde göra betydande förluster, utan äfven fastighetsegaren, som naturligtvis blefve personligen ansvarig för de in-tecknade skuldbelopp, hvilka ej ur köpeskillingen utginge, kunde blifva för all framtid i grund ruinerad.

Vidare borde erinras, att en person, som gäfvade egaren till en in-tecknad fastighet kredit antingen utan att erhålla säkerhet af in-teckning eller mot att erhålla in-tecknings-säkerhet, som hade sämre förmånsrätt än förut i fastigheten meddelade in-teckningar, icke kunde hafva något som helst *berättigadt* anspråk att, vare sig han ur köpeskillingen för fastigheten kunde utfå eller icke utfå likvid för sin fordran, rubba den bättre rätt, som andra in-teckningshafvare hade.

Äfvenledes torde ej lemnas obeaktad den omständighet, att, enligt svensk lag, jordbruksinventarier icke ansåges såsom tillbehör till den fasta egendomen, utan finge utmätas utan sammanhang med denna. Härigenom vållades, att, då hvarje innehafvare af en domfäst fordran kunde få inventarierna utmätta och sålda, brukningen af fastigheten för egaren omöjliggjordes, hvilket åter som oftast hade till följd, att exekutiv försäljning af sjelfva fastigheten framtvingades.

Slutligen ansåge motionären sig böra påpeka, att det nu och framdeles pågående bildandet af fonder, såsom för arbetarförsäkring m. m., enligt hans åsigt ovilkorligen komme att medföra nödvändighet för fondernas förvaltare att utlåna större eller mindre del af tillgångarne mot säkerhet af in-teckning i jordegendom. Häraf kunde dock, under nu gällande rättssystem, följderna blifva, att vid eventuella exekutiva försäljningar af de in-tecknade fastigheterna fonden, *antingen*, för att skydda sin rätt, kunde 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 också* kunde blifva tvungen att vidkännas större eller mindre afkortning å sin fordran, hvilket naturligtvis vore förlustbringande.

Efter att sålunda hafva fäst uppmärksamheten å några af de olägenheter, som, enligt motionärens åsigt, vore med det nuvarande rättssystemet förenade, öfvergår motionären uti sin framställning till att anföra de utvägar, hvarigenom olägenheterna i fråga i väsentlig mån skulle kunna förekommas.

Härutinnan hänvisar motionären särskildt till de i Preussen enligt lag den 13 juli 1883 (»Die Zwangsvollstreckungsordnung in Immobilien»)

gällande rättsregler såsom lämpliga att vinna afseende, och detta ehuru motionären väl visste, 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 in-teckningsförordningen, hemtat idén från den ofvannämnda preussiska lagen af den 13 juli 1883 samt att högsta domstolen, ehuru den ansett det i Preussen lagstadgade försäljningssättet onekligen i vissa hänseenden hafva företråde framför det i Sverige gällande, funnit komiterades lagförslag vara oantagligt så väl till hufvudgrunderna som till detaljerna. Härvid vore nemligen 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 syntes det motionären, 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 ville motionären särskildt erinra, att, då lagstiftaren medgifvit, att de för jernvägsdrift anskaffade lokomotiv, vagnar och inventarier skulle anses såsom tillhörigheter till den fasta egendomen, det från *principiel* synpunkt väl icke torde möta oöfvervinneliga hinder att stadga, det jordbruksinventarier skulle anses såsom tillbehör till den fasta egendomen, hvilka icke finge, annorledes än i sammanhang med denna, utmätas.

Motionären fortsätter härefter:

»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, sjelf eller genom någon af honom anskaffad köpare inropa fastigheten till så

högt belopp, att köparen kan öfvertaga alla föregående inteckningar och prioriterade skulder. De inteckningshafvare, 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 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 förutsättningarna 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 särskilda borgenärerna 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, i fall 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.»

Slutligen omnämner motionären, hurusom förevarande fråga delvis var föremål för diskussion vid 7:de nordiska juristmötet år 1890, hvarvid såväl från dansk och norsk som finsk sida betonades olämpligheten af det numera nästan uteslutande i Sverige och Finland tillämpade specialkonkurs-

förfarandet. Efter att hafva anfört, att det finska förslaget till utsökningslag i hufvudsak intager samma ståndpunkt i fråga om exekutiv försäljning af fastighet som den preussiska lagen af år 1883 samt deraf hafva hemtat ett ytterligare stöd för sin åsigt, att det preussiska rättssystemet bör kunna införas äfven i vårt land, afslutar motionären sin framställning med ett uttalande af sin öfvertygelse »att ifrågavarande system, i fall 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».

Utskottet vill till en början erinra derom, att den af motionären omnämnda 1886 års komité, hvilken, såsom han riktigt anfört, hemtade idén till sitt förslag om ändrade bestämmelser i afseende å exekutiv försäljning af fast egendom från den af motionären jemväl åberopade preussiska lagen af år 1883, sjelf icke ansåg sig kunna lägga sistnämnda lags detaljer till grund för sitt förslag. Komitén motiverar denna sin ståndpunkt med följande ord:

»Den preussiska lagen (Die Zwangsvollstreckungsordnung in Immobilien) af den 13 juli 1883, från hvilken komiterade hemtat sitt ofvanberörda förslag i afseende å exekutiv försäljning af fast egendom, har infört den regeln, att auktionsförrättaren skall före utropet fastställa en viss minimisumma, hvarunder buden ej få gå. Denna summa skall så beräknas, att alla de skulder, hvilka skola ur egendom utgå med bättre rätt än den gäld, för hvilken egendomen säljes, derunder inbegripas, och afsigten är, att köparen sålunda skall redan vid auktionen kunna veta, hvilka förbindelser han genom inropet ikläder sig. Detta ändamål uppnås också, ty vid ett sådant försäljningssätt kan köparen naturligtvis icke bindas vid större ansvarighet för egendomen vidlådande gravationer, än som motsvarar den af honom bjudna, till siffran bestämda köpeskillingen. Men då auktionsförrättaren icke af de för honom vid auktionen tillgängliga handlingar kan med full säkerhet utröna beloppet af de gravationer, hvilka enligt den antagna grundsatsen skola af köparen öfvertagas, kan lagstiftaren icke på den gjorda beräkningen ställa högre anspråk, än att densamma skall vara approximativ. Det kan sålunda — utan något egentligt fel å auktionsförrättarens sida — inträffa, att den fastställda och bjudna minimiköpeskillingen icke lemnar full tillgång till gäldande af alla de gravationer, som rätteligen borde ur densamma utgå, och det hufvud-

sakliga ändamålet med den nya lagen, eller ett fullständigt betryggande af de framför utmätningssökanden prioriterade fordringsegarnes rätt, kan alltså icke genom den af preussiska lagen använda försäljningsmetod vinnas.»

Komitén hade i följd häraf såsom grundsats antagit, »att det bör ankomma på köparen sjelf att beräkna den ansvarighet, han åtager sig genom förbindelsen att öfvertaga all den gäld, som icke får beröras af den exekutiva försäljningen och att denna till sitt siffervärde obestämda förbindelse bör utgöra det lägsta bud, som får vid auktionen antagas».

Det af komitén, i enlighet med dess sålunda uttalade mening, framlagda förslag mötte emellertid betänkligheter såväl från en af komiténs ledamöter som från högsta domstolens sida.

Den förstnämnde ansåg sig icke kunna föreslå någon ändring af utskningslagen i det af komitén angifna syfte, och hvad han till stöd för denna sin åsigt anfört, är i hufvudsak af motionären återgifvet.

Äfven från högsta domstolens sida mötte komitéförslaget starkt och enhälligt motstånd, och utskottet tillåter sig att här återgifva en del af högsta domstolens yttrande:

»Den i det remitterade förslaget angifna nya ordning för försäljning af utmätt fast egendom kännetecknas hufvudsakligen deraf, att köparen icke skulle, mot gäldande af viss af honom bjuden köpeskilling, erhålla egendomen fri från förre egarens skuld, utan försäljningen i stället ske på de vilkor, att köparen, jemte erläggande af visst penningbelopp, öfvertog ansvarigheten för vissa slag af skulder, om hvilkas tillvaro och belopp det ankomme på honom sjelf att förskaffa sig kännedom. Ett sådant försäljningssätt förutsätter uppenbarligen, att det i allmänhet är en spekulant på fast egendom möjligt att på förhand beräkna beloppet af dessa skulder. Det är dock lätt att påvisa, att en dylik beräkning i allmänhet är otillförlitlig.

Den ansvarighet, köparen skulle öfvertaga, omfattar enligt förslaget alla de skulder, hvilka böra utgå ur egendomen med förmånsrätt framför eller jemte den, för hvilken gäldande egendomen säljes. Spekulanten skulle alltså till en början hafva att förvissa sig om den förmånsrätt, som tillkommer sistnämnda skuld. Redan för pröfning häraf fordras en lagkunskap, som icke kan hos allmänheten förutsättas. Ett misstag härutinnan skulle dock kunna medföra de svåraste följder. Man antage t. ex., att en egendom, taxerad till 10,000 kronor och intecknad för samma belopp, skall säljas för gäldande af utflyttningsbidrag eller annan ersätt-



ning i följd af laga skifte. Såväl auktionsförrättaren som spekulanterna föreställa sig måhända, att denna skuld eger förmånsrätt enligt 17 kap. 6 § handelsbalken och sålunda framför alla de in-tecknade skulderna. Under denna förutsättning säljes egendomen för 9,000 kronor. Sedermera finnes emellertid, att utflyttningsbidraget eller ersättningen stått inne längre än ett år efter förfallodagen och att den förutsatta förmånsrätten följaktligen icke eger rum. Köparen måste då, utom erläggande af den bjudna summan 9,000 kronor, öfvertaga samtliga de in-tecknade skulderna och får sålunda i följd af köpet vidkännas en förlust af 10,000 kronor, hvilket belopp kommer innehafvarne af de sämsta in-teckningarne och gäldenären till godo. Vändes exemplet om, så att i stället antages, att förmånsrätten för utflyttningsbidraget eller ersättningen verkligen vore bevarad, men att spekulanterna sväfvade i okunnighet om lagen den 1 maj 1885 eller af annat skäl förestälde sig, att skulden icke borde utgå med sådan förmånsrätt, kunde egendomen komma att till innehafvaren af sämsta in-teckningen försäljas för t. ex. 1,000 kronor. Denne komme då att göra en oskäligen vinst på öfrige in-teckningshafvares och gäldenärens bekostnad.

Det är dock i allmänhet icke vid bestämmande af förmånsrätten för den skuld, för hvilken egendomen säljes, de största svårigheterna möta; än svårare är för spekulanten att erhålla tillförlitlig kännedom om de skulder, hvilka böra utgå ur egendomen med enahanda eller bättre förmånsrätt. Af gravationsbeviset rörande egendomen kan väl vinnas upplysning om beviljade och sökta in-teckningar samt deras in-bördes förmånsrätt, men det är ingalunda säkert, att in-teckningarnes fulla belopp motsvaras af verklig fordran. En in-teckning kan nemligen finnas i gäldenärens hand eller vara bélånad för endast en del af dess belopp; det ursprungliga lånebeloppet kan vara minskadt genom kapitalafbetalning. Hvarken i dessa afseenden eller beträffande in-nestående räntor lemnar gravationsbeviset någon upplysning, och det är desto mindre att antaga, att spekulanten kan förskaffa sig sådan genom förfrågningar hos gäldenären och in-teckningshafvarne, som det ofta ligger i deras intresse att fördölja verkliga förhållandet. Dertill kommer, att frågan om en fordrans eller för densamma beviljad in-tecknings giltighet eller om beviljande af en sökt in-teckning kan vara beroende på tvist, hvars utgång är omöjlig att förutse. För erhållande af kännedom om skulder, hvilka, utan att vara i egendomen in-tecknade, likväl häfta vid densamma, såsom ogulden köpeskillig, afrad, tionde m. m., skulle spekulanten nästan uteslutande



vara hänvisad till förfrågningar hos gäldenären och vederbörande fordringsegare, och äfven om spekulanten dervid lemnade all möda och kostnad ospard, skulle de upplysningar, som på sådan väg vunnes, i många fall blifva ofullständiga eller otillförlitliga.

Då det sålunda icke är en köpare möjligt att på förhand beräkna beloppet af de skulder, han, enligt det föreslagna försäljningssättet, skulle komma att öfvertaga, kan högsta domstolen ingalunda tillstyrka, att ett sådant försäljningssätt godkännes. Dermed faller ock lagförslaget i dess helhet.»

Hvad ofvan anförts ådagalägger, såväl att ett införande i den svenska lagstiftningen af bestämmelser liknande den preussiska lagens stadgande om exekutiv försäljning af fast egendom varit allvarligt ifrågasatt som att förslaget härom rönt kraftigt motstånd från sakkunnigt håll. Ofta nämnda komité, hvilken emellertid hade sin uppmärksamhet särskildt fäst å de af motionären påvisade olägenheter utaf nuvarande bestämmelser i ämnet, ansåg sig likväl ej kunna godkänna vissa detaljer af förfarandet i fråga enligt preussiskt mönster, och sjelfva hufvudprinciperna blefvo af högsta domstolen underkända.

Med allt erkännande af de fördelar, som genom antagande af det system, motionären förordat, skulle kunna vinnas, synas dock omförmälda omständigheter och de skäl, som anförts mot det preussiska systemets upptagande i vår rätt, vara af den vikt, att utskottet anser sig icke kunna tillstyrka bifall till motionärens förevarande framställning.

Utskottet hemställer följaktligen,

att herr Lemans ifrågavarande motion icke må till någon Riksdagens åtgärd föranleda.

Stockholm den 24 april 1896.

På lagutskottets vägnar:

CARL B. HASSELROT.

---

Herr *Rudebeck* har begärt få här antecknad, att han icke deltagit i ärendets behandling inom utskottet.

---