

N:o 59.

Ank. till Riksd. kansli den 9 april 1898, kl. 3 e. m.

*Utlåtande, i anledning af väckt motion om skrifvelse till Kongl.**Maj:t med begäran om utarbetande och framläggande af förslag till viss ändring i förordningen angående in-teckning i fast egendom.*

Andra Kammaren har till lagutskottet hänvisat en af herr *P. Pehrsson* i Åkarp inom nämnda kammare afgifven motion, n:o 13, af följande lydelse:

»Med den utveckling, samfärdseln i vårt land år för år tager, följer i spåren en ökad verksamhet i industri, handel och annan näring på landsbygden. Sålunda uppstår vid nästan hvarje jernvägsstation på landet något slags dylik rörelse, och vid många sådana finnas numera rätt betydliga samhällen.

Att särskildt på sådana platser och i deras närhet ett behof af jord till utrymme för byggnadstomter och andra ändamål gör sig gällande, ligger i öppen dag. Industriella anläggningar och annan näringsverksamhet drager alltid till sig ett större antal handverkare och arbetare, och äfven privatpersoner slå med benägenhet ned sina bopålar vid en jernvägsstation. Så snart en arbetare å platsen vunnit

stadigvarande sysselsättning, framträder också i allmänhet hos honom en sträfvän att förvärfva sig ett eget hem. Lämpliga jordområden finnas också i de flesta fall att tillgå, när angränsande jordegare vanligen finna fördel vid att för sådana ändamål afsöndra delar af sina egor, och lagen af den 27 juni 1896 om jordafsöndring etc. har ju öppnat möjlighet för en fri och för lokala förhållanden lämplig jordstyckning.

Om nu nyssnämnde lag i de delar, den innehåller nya bestämmelser, tillkommit i akt och mening att underlätta jordförsäljning i mindre lotter och på samma gång betrygga köparen deraf en orubbad egande- och besittningsrätt eller med andra ord att befordra »egnahems-saken», så torde ännu ett steg i lagstiftningsväg böra tagas, innan fältet i denna del kan anses röjdt.

När ett hemman eller en lägenhet, hvarifrån jord afyttras, besväras af inteckning, föreligga i närvarande stund endera allt för stora svårigheter för eller ock alls ingen möjlighet att få detta besvär den frånsålda delen aflyftadt. Vanligen är enda utvägen, att säljaren uppsäger och inbetalar hela stamegendomens intecknade skuld, men en sådan transaktion öfverstiger i de flesta fall en jordegares förmåga. Endast i undantagsfall kan påräknas, att en inteckningshafvare af god vilja är benägen att lossa sin säkerhet från en viss del utaf panten. Visserligen kan, såsom ofta praktiseras, en säljare till köparens garanti låta någon del af köpeskillingen tills vidare stå obetald, men detta hvarken uppväger eller skyddar för de olägenheter och den risk, som köparen ändå har i utsigt; ty för det första ligger alltid de befintliga inteckningarne såsom hinder, då en köpare sjelf vid behof vill erbjuda sin fastighet såsom säkerhet för penninglån, och för det andra kan i vidrigaste fall den inköpta jordandelen med derå sedermera uppförda byggnader m. m. komma att exekutivt försälgas för gäldandet af stamjordens intecknade skuld.

Tydligt är, att den förstnämnda olägenheten gör sig oftast gällande, i synnerhet för handtverkare och arbetare med mindre medel. En sådan person har t. ex. köpt en jordtomt i ändamål att för sin sparade penning bygga sig ett hem. Han har till tomtens inlösen och möjligen något derutöfver för en del af byggnadsmaterialierna, men dristar i öfrigt på att mot sin realsäkerhet i hus och jord kunna få ett penninglån. Stamjordens inteckningar göra emellertid denna säkerhet alldeles värdelös, och personen i fråga är försatt i ett oberäknadt trångmål, som ofta leder till ekonomisk ruin.

Som nu på många platser ingen gravationsfri jord finnes till

salu, återstår att inköpa intecknad sådan; och med den ringa kännedom, allmänheten har om lagar och författningar, ske troligen många jordköp, utan att så synnerlig notis tages om inteckningsförhållandena. Sistnämnda omständighet har väl också varit anledningen till, att man under gångna tider icke insett vigten utaf att i god tid medelst lagfart skydda sin inköpta jordlägenhet mot inteckningar från stamhemmans-egarens sida. Säkert är, att i närvarande stund finnas ett större antal små hemmansdelar och jordlägenheter, som äro intecknade för främmande skuld. En lagstiftning, hvarmedelst egare af frånstyckad hemmansdel eller afsöndrad jordlägenhet beredes möjlighet att på ett enkelt och billigt sätt frigöra sin egendom från sådan intecknad gäld, torde således vara af behovet påkallad.

Att sådan frigörelse icke kan ske annorlunda än med iakttagande af vederbörande intressenters rätt, får ju alltid förutsättas. Sålunda får det ske i sammanhang med liqvid af någon del utaf den intecknade gälden. Men denna afbetalning borde icke sträcka sig till större omfång, än som ifrågavarande pantandelen kunde anses motsvara vid jemförelse med återstående delen af samfäldt intecknade fastigheten. Likaså torde utredningen och liquiden lämpligast böra ske inför eller genom någon myndighet, t. ex. såsom i närvarande stund liknande liqvid sker, då jord eller lägenhet exproprieras för allmänt behof enligt lagen den 14 april 1866 § 24. I frågans natur ligger, att inga andra inteckningar kunna bli föremål för slik handläggning än de, hvilka gälla som säkerhet för penninglån.

Vidkommande sakens handläggning i öfrigt, så skulle vederbörande jordegare efter erhållen lagfart vara berättigad att i ärendet söka samt skyldig att å bestämd liquiddag inbetala så stor del af en på ofvannämnda sätt befintlig intecknad skuld, som efter verkställd utredning kunde blifva hans fastighetsandel påförd, hvarefter han borde tillerkännas rätt att söka vederlag hos den, hvilken såsom verklig gäldenär för skulden svarade. Förmådde denne senare visa, att så stor del af skulden redan vore gulden, kunde liquiden inskränka sig till fastställelse af en qvittning mellan parterna. I ena eller andra fallet skulle emellertid inteckningshafvaren varda ålagd att omedelbart efter erhållen utredning och liqvid sitt fordringsbevis vid behörigt forum förete för lossning af inteckningen i afsedda fastighetsandelen.

En svårighet ligger möjligen i att få bestämdt, huru stor del af en i flera särskilda fastigheter samfäldt intecknad skuld mot en af dessa fastigheter svarar. Taxeringsvärdet, som enligt nu gällande inteckningslag vid sådan fördelning lägges till grund, torde i detta fall och

under vissa förhållanden icke vara det lämpliga; ty om taxeringsvärdet å den fransålda jordandelen jemväl omfattar derå efter köpet tillkomna byggnader eller anläggningar, således egendom, som vid pantsättningen icke funnits till eller åtminstone icke såsom pant beräknats, skulle skuldaafbetalningen blifva större, än den rättvisligen borde vara. Då taxeringsvärdet å jordbruksfastighet bestämmes med hufvudsaklig hänsyn till jordens ytvidd och beskaffenhet, och byggnadernas större eller mindre värde alls icke inverkar, synes mig för ifrågavarande beräkning stamegendomens ursprungliga taxeringsvärde, med nödig hänsyn till jordens olika gradering fördeladt efter arealen, vara en rättvis grund.

Som en lagstiftning i äskadt syfte möjligen eger betydelse endast rörande egendom på landet och i öfrigt föranleder ändringar och tillägg i flera lagrum i inteckningslagen, anser jag frågan böra af Kongl. Maj:t pröfvas och utredas, hvadan jag tillåter mig föreslå, att Riksdagen i skrifvelse till Kongl. Maj:t anhåller, att Kongl. Maj:t täcktes låta utarbета och till Riksdagen framlägga förslag om sådan ändring i och tillägg till kongl. förordningen den 16 juni 1875 om inteckning i fast egendom, att egare af fränstyckad hemmansdel eller afsöndrad jordlägenhet beredes möjlighet att kunna frigöra sin fastighet från sådan intecknad skuld, för hvilken annan såsom gäldenär svarar.»

Föreliggande motions syfte är enligt utskottets tanke förtjent af synnerligt beaktande. Det lär nemligen ej kunna förnekas, att de i nu gällande lagstiftning stadgade bestämmelser om villkoren för lossning af inteckningar uti fränstyckad eller afsöndrad lägenhet kunna föranleda till oskäliga och ytterst känbara förluster för lägenhetens egare, och det kan — såsom erfarenheten alltför ofta bestyrker — inträffa, att egaren af en dylik mindre jordlott i följd af det sammanhang i fråga om inteckningar, som förefinnes emellan lägenheten och den fastighet, från hvilken styckningen eller afsöndringen skett, rent af går utan ersättning förlustig denna sin välfångna egendom.

Väl må medgifvas, att detta förhållande i åtskilliga fall kan sägas bero på lägenhetsegarens egen försumlighet att anlita den utväg, som redan gällande lag anvisar, att frigöra sin lägenhet från de stamhemmanet vidlådande inteckningar, men det må å andra sidan noga bemärkas, att afsevärda svårigheter oftast äro förenade med denna utvägs anlitan-

de, och att det i många fall är rent af omöjligt att förskaffa sig det härför erforderliga samtycket af *alla* inteckningshafvare. För den, som önskar köpa ett jordstykke i afsigt att derå uppföra ett eget hem, kan det alltså mången gång ej vara annat val än att antingen helt och hållet afstå från sin önskan eller ock att mottaga lägenheten med derå hvilande inteckningar.

Då så är förhållandet, säger det sig sjelft, att ett bibehållande af gällande lagstiftning oförändrad är skadligt ur tvenne skilda synpunkter. Antingen kommer nemligen detsamma att i och med skärpt uppfattning om risken att köpa en jordlott utan att stamhemmanets inteckningar deri lossas verka afskräckande för aftal om dylika köp — och häri skulle ligga ett mäktigt hinder emot framgången af det numera så allmänt omhuldade sträfvandet: egna hems bildande —, eller ock skola, derest längtan efter det egna hemmet visar sig besitta större magt än nu antydda risk och inköp af intecknade jordlotter allt fortfarande såsom hittills kommer att i stor omfattning ega rum, de ofvan antydda olägenheterna för de smärre jordlotternas egare allt oftare och skarpare framträda.

I hvilketdera fallet som helst synes det därför utskottet vara högeligen angeläget att söka genom underlättande af de fränstyckade eller afsöndrade jordlotternas frigörande från stamhemmanets inteckningar råda bot för det nuvarande otillfredsställande tillståndet.

Utskottet förbiser ingalunda, att väsentliga svårigheter äro härmed förknippade särskildt med hänsyn till faran för rubbning af fastighetskrediten, men denna omständighet får, enligt utskottets åsigt, ej tillmätas sådan vikt, att man redan på förhand, innan nödig utredning egt rum, afvisar tanken på den i och för sig önskvärda förändringen.

Äfven om utskottet sålunda ej ser sig i stånd att anvisa någon bestämd rigtning, hvari frågan synes kunna lösas — dervid utskottet likvisst vill uttala, att motionärens förslag att utsträcka tillämpligheten af det vid expropriation använda förfarandet förtjenar att tagas under öfvervägande — anser utskottet frågan vara af sådan vikt, att fullgiltiga skäl föreligga för Riksdagen att hos Kongl. Maj:t begära ingående utredning rörande möjligheten af förändring i antydda hänseende.

Utskottet anser sig således böra hemställa,

att Riksdagen, i anledning af förevarande motion, ville i skrifvelse till Kongl. Maj:t anhålla, det täcktes Kongl. Maj:t låta utreda, huruvida åt egare af fränstyckad hemmansdel eller afsöndrad jordlägenhet må

kunna beredas ökad möjlighet att frigöra sin fastighet från sådan inteckning, hvarför annan såsom gäldenär svarar, samt, derest detta befinnes möjligt, för Riksdagen framlägga förslag till lagbestämmelser i sådant syfte.

Stockholm den 9 april 1898.

På lagutskottets vägnar:

K. S. HUSBERG.

Reservation

af herr *Rudebeck*.

Herr *Fröberg* har begärt få antecknadt, att han icke deltagit i ärendets behandling inom utskottet.