

N:o 11.

Ank. till Riksd. kansli den 19 februari 1901, kl. 2 e. m.

Utlåtande, i anledning af väckt motion om ändrad lydelse af § 35 i förordningen angående inteckning i fast egendom, m. m.

Laguskottet har till förberedande behandling fått emottaga en af herr *P. Pehrsson* i Åkarp inom Andra Kammaren afgifven motion, n:o 121, af följande lydelse:

I samband med de numera på vissa platser alltmera fortgående egostyckningar och jordafsöndringar sättes oftast i fråga, der så på frivillighetens väg kan åstadkommas, att de låneinteckningar, som gravera ursprungliga stamfastigheten, dödas i den afytttrade delen, under förutsättning af oförändrad förmånsrätt för oafkortade lånebeloppet i den öfriga panten; och det aftal med rättegående, hvarom § 35 i gällande inteckningslag förmäler, torde, såsom i de flesta fall hittills skett, inskränka sig till ett enkelt medgifvande från samtliga inteckningshafvare. En och annan under senare åren af vederbörande utmätningsman eller myndighet upprättad köpeskillingsliqvid öfver exekutivt försald fastighet ådagalägger emellertid, att bland jurister olika meningar göra sig gällande beträffande ett slikt aftals verkan, då ett sådant aftal enligt vanlig praxis saknar uttryckligt villkor och anteckning derom i inteckningsprotokollet, att inteckningen vid lossning från en del af pantsatta fastigheten till hela sitt belopp och med oförändrad förmånsrätt belastar den återstående. Sålunda lärer vid sådant fall bland jurister en åsigt vara den, att inteckningen till så stort belopp, som afytttrade delen motsvarat, förlorat all pantsäkerhet, en annan åter,

att samma belopp, såsom in-tecknadt i oförsålda fastigheten, först i och med lossningsåtgärden vunnit förmånsrätt näst efter alla andra vid samma tid i egendomen befintliga in-teckningar, under det den tredje meningen gör gällande, att i och med medgifven lossning aftal får anses hafva egt rum om oförändradt belopp och oförändrad förmånsrättsordning.

Ett exempel torde mera tydliggöra detta spörsmål:

En egare säljer $\frac{1}{4}$:del af sin jordegendom till tomter och utverkar af vederbörande in-teckningshafvare medgifvande, att i egendomen befintliga in-teckningar, uppgående till 20,000 kronor, dödas i sagde $\frac{1}{4}$:del. Dödningen sker under vanlig praxis och således utan att något särskildt vilkor i in-teckningsprotokollet upptages, förvissad som man är, att de återstående $\frac{3}{4}$:delarne af pantförskrifna fastigheten utgöra mera än tillräcklig säkerhet. Emellertid skulle fjerdedelen af in-tecknade beloppen eller 5,000 kronor enligt förstnämnda tolkningen hafva förlorat all förmån till pan-trätt, enligt andra tolkningen skulle visserligen in-teckningsrätt finnas, men förmånsrätten vara skjuten efter de i $\frac{3}{4}$:delarne in-tecknade 15,000 kronor och stäld jemsides med andra möjliga samtidigt med lossningsåtgärden tillkomna nya in-teckningar, och enligt den sistnämnda tolkningen skulle respektive in-teckningsbeloppen till storlek och ordning förblifva oförändrade i oförsålda fastigheten.

Äfven då vid slik lossning en fastighets samtliga in-teckningar äro i fastighetsegarens hand och följaktligen inga rätttegande finnas, hvarmed aftal kan slutas, lära olika meningar framträda angående ansvarighetsbeloppens liqvitation. (Se N. J. A. för 1898, n:o 136.)

Då det med stor sannolikhet icke endast hos enskilde, utan mera i banker och allmänna kassor en mångfald af in-teckningar förefinnas, som varit föremål för någon åtgärd i ofvanbemälda hänseende, och då en oviss-het i detta fall för allmänna krediten är oläglig och troligen ännu mera framdeles kommer att föranleda förvecklingar, torde endera en ändring i ofvanberörda § 35 af in-teckningslagen i önskadtt syfte böra vidtagas eller ock, derest rätta innebörden af samma § i sin nuvarande lydelse är öfverensstämmande med gängse praxis, en förklaring i vederbörlig ordning böra utverkas.

Jag tillåter mig därför att alternativt föreslå,

att Riksdagen måtte för sin del besluta, att § 35 i kongl. förordningen den 16 juni 1875 om in-teckning i fast egendom må erhålla följande förändrade lydelse:

§ 35. Har den, som fått gemensam inteckning i flera egendomar, låtit inteckningen i någon af dem helt och hållet eller till viss del dödas eller ock förfalla eller nedsättas, vare då ej berättigad att för ansvarsbelopp, som skulle falla å den egendomen, efter ty i 32 och 34 §§ sägs, hålla sig till de andra egendomarne, der ej (mellan honom och öfrige rättägande är annorlunda aftaladt) *öfrige rättägande till sådan åtgärd lemnat medgifvande*, eller,

att Riksdagen i skrifvelse till Kongl. Maj:t anhåller, att Kongl. Maj:t täcktes vidtaga sådan rättelse i gällande förordning om inteckning i fast egendom, att ofvan påpekade tvetydighet varder undanröjd.»

Såvidt utskottet kan finna, står stadgandet i § 35 af inteckningsförordningen, hvilket föreliggande motion afser, i full öfverensstämmelse med de allmänna grundsatserna om intecknings- och deraf härflytande förmånsrätt. Rätt tolkadt, innebär nemligen berörda stadgande endast en följdriktig konsekvens af den allmänna rättsprincipen, att ingen sjelfvilligt får, på bekostnad af och till men för öfriga rättägares intressen, vidtaga ändring uti en honom tillkommande inteckningsrätt. Hvad motionären betecknat såsom olika tolkningar af en och samma rättsregel är ej heller så att anse. Vål är sant, att verkan af t. ex. en gemensam inteckningsdödning i några af de intecknade fastigheterna ej alltid är densamma, utan kan på af motionären angifvet sätt vexla, men detta förhållande beror ej, såsom motionären velat göra gällande, på en mera eller mindre riktig tolkning af bestämmelsen i inteckningsförordningens 35 §, utan kan, äfven vid tillämpning af en fullt riktig tolkning, inträffa och har sin grund uti de olika omständigheter, hvarunder dödningsåtgärden i ena eller andra fallet försiggått. De af motionären omnämnda tolkningarna kunna således samtliga, hvar under sin särskilda förutsättning, vara rigtiga.

Den först angifna påföljden, att inteckningen till så stor del, som afyttrade delen motsvarat, förlorar all pantsäkerhet, inträder, derest egaren af den återstående fastigheten ej lemnat medgifvande dertill, att inteckningen till hela sitt belopp får uti denna fastighet kvarstå.

Om egaren till den återstående fastigheten lemnat dylikt medgifvande, men efterföljande inteckningshafvare ej gifvit tillstånd dertill, att inteckningen får för hela sitt belopp behålla sin förutvarande förmånsrätt, inträder den andra af motionären omnämnda påföljden, att inteckningen vål

med hela sitt belopp vidlåder den återstående fastigheten, men till så stor del, som hvilat å den afyttrade fastigheten, får sin förmånsrätt flyttad efter de inteckningar, som vid dödningssätgårdens verkställande voro i den återstående fastigheten fastställda.

Det tredje fallet slutligen, eller att inteckningen till hela sitt belopp och med oförändrad förmånsrätt kommer att gälla uti den återstående fastigheten, inträder endast under den förutsättningen, att såväl egaren till den återstående fastigheten som efterföljande inteckningshafvare medgifvit, att så får ega rum.

Efter utskottets uppfattning bör det ej ifrågasättas att rubba den sålunda angifna innebörden af stadgandet i inteckningsförordningens 35 §. Densamma synes utskottet grundad på ett alldeles riktigt afvägande emellan de skilda intressen, som i oförmälda fall kunna vara till finnandes.

Utskottet kan ej heller finna den af motionären alternativt föreslagna ändrade lydelsen af ifrågavarande paragraf vara tydligare eller eljest att föredraga framför den nuvarande. Hvad som erfordras för att innehafvare af en gemensam inteckning, som i någon af de intecknade fastigheterna eller del af en fastighet dödats, skall ega att för inteckningens hela belopp och med oförändrad förmånsrätt hålla sig till de öfriga fastigheterna eller den återstående delen af hela fastigheten, är nemligen ingalunda medgifvande från öfriga rätttegandes sida till sjelfva dödningssätgården, utan ett uttryckligt aftal derom, att inteckningen, trots den partiella dödningen, må till oförändradt belopp och med oförändrad förmånsrätt kvarstå i de öfriga fastigheterna eller den återstående delen af hela fastigheten.

Lagtillämpningen har emellertid ådagalagt, att ej blott hos allmänheten, utan äfven bland de dömande myndigheterna olika meningar gjort sig gällande om de fordringar, som böra vara uppfyllda för att det i paragrafen oförmälda aftal med öfriga rätttegande skall anses hafva kommit till stånd. Af ett af motionären åberopadt rättsfall framgår sålunda, att domstolarne haft olika uppfattning derom, huruvida den omständigheten, att egaren af en fastighet sjelf begärt och erhållit dödning i viss del af fastigheten af den enda fastigheten besvärande inteckningen, kunde anses tillräcklig för att bereda inteckningen i dess helhet fortfarande och i anseende till förmånsrätten oförändrad giltighet i den återstående delen af fastigheten.

I ett annat rättsfall (se N. J. A. för år 1883, n:o 104) har en domare åtalats och fälts till ansvar för det han tillämpat den uppfattningen, att efterföljande inteckningshafvare genom sin åtgärd att i viss del af en fastighet

låta döda sina inteckningar finge anses hafva medgifvit, att en föregående inteckningshafvare, som jemväl och samtidigt låtit sin inteckning dödas i nämnda fastighetsdel, skulle ega att för inteckningens hela belopp och med sin förutvarande förmånsrätt hålla sig till den återstående fastigheten.

En dylik uppfattning lär dock fortfarande vara temligen allmänt gängse, och det synes kunna ifrågasättas, huruvida det ej skulle vara en fördel i flera afseenden och särskildt föranleda en ej oväsentlig lättnad i proceduren, derest det tilläfvventyrs kunde lagstadgas, att efterföljande inteckningshafvares åtgärd att låta i en viss del af en fastighet döda sin inteckning skall äfven utan uttryckligt förklarande anses utgöra laga presumption för hans medgifvande dertill, att en föregående inteckning, med hvilken en motsvarande åtgärd vidtages, må i den återstående fastigheten för inteckningen i dess helhet bibehålla sin förutvarande förmånsrätt.

I detta sammanhang torde äfven böra nämnas, att, enligt hvad utskottet inhemtat, inteckningsmyndigheterna tillämpa olika former vid dödning af inteckning i delar af en intecknad fastighet. Medan några i beslutet om dödning intaga meddelande om, i hvad omfattning och med hvad rätt inteckningen kvarstår i den öfriga fastigheten, lära andra inteckningsmyndigheter underlåta hvarje uppgift i sistberörda hänseende.

Hvad sålunda anförts gifver, efter utskottets förmenande, vid handen, att det vore önskligt, om stadgandet i inteckningsförordningens 35 § kunde omarbetas i syfte att de med dess nuvarande lydelse förenade olägenheter blefve undanröjda. Angelägenheten deraf är desto större, som hvarje ovissheit om stadgandets rätta innebörd minskar benägenheten hos inteckningshafvare att medgifva dödning af en inteckning i delar af en fastighet, äfven om den återstående fastigheten är fullt tillräcklig att betrygga utfäendet af den intecknade fordran i dess helhet. Särskildt ur synpunkten af egna-hems-idéns befrämjande är det af vigt att med alla till buds stående medel underlätta möjligheten af inteckningars dödning i afsöndrade lägenheter.

I sådant syfte aflät Riksdagen nästlidna år en skrifvelse till Kongl. Maj:t med anhållan, det täcktes Kongl. Maj:t taga under öfvervägande, i hvad mån, utan skada för fastighetskrediten, egare af frånstyckad hemmansdel eller afsöndrad lägenhet måtte kunna beredas lättnad att frigöra sin fastighet från inteckningar, som gemensamt besvärade denna och den fastighet, från hvilken styckningen eller afsöndringen skett, samt förelägga Riksdagen det förslag till lagändring, hvartill förhållandena kunde gifva anledning.

Det synes utskottet lämpligt, att i sammanhang härmed tages under öfvervägande, huruvida en ändring eller ett förtydligande af ifrågavarande paragraf bör ega rum; och får utskottet alltså hemställa,

att Riksdagen, i anledning af herr Pehrssons ifrågavarande motion, ville i skrifvelse till Kongl. Maj:t anhålla, det täcktes Kongl. Maj:t taga under öfvervägande, huruledes de med nuvarande lydelsen af § 35 i förordningen angående inteckning i fast egendom förändrade olägenheter lämpligast må kunna undanrödjas, samt för Riksdagen framlägga det förslag, hvartill den verkställda utredningen kan föränleda.

Stockholm den 19 februari 1901.

På lagutskottets vägnar:

CARL B. HASSELROT.