

N:o 43.

Ank. till Riksd. kansli den 17 mars 1903 kl. 1 e. m.

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

Till förberedande behandling af lagutskottet har hänvisats en inom Första Kammaren väckt motion, n:o 19, i hvilken herr *Leman* anförte följande:

»Vid 1896 års riksdag väckte jag motion angående skrifvelse till Konungen med begäran om framläggande af förslag till ändrade bestämmelser om exekutiv försäljning af fastighet m. m.

Motionen var af följande lydelse:

»Ehuru det visserligen är sant, att det betryck, hvarunder jordbruksnäringsen under en följd af år lidit och fortfarande lider, ej lär kunna helt och hållet afhjälpas 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 däraf föranledd försäljning af fast egendom en *specialkonkurs* öfver fastigheten, hvilken *måste* försäljas och öfvergå till annan ägare, 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 kungl. förordningen angående inteckning i fast egendom den 16 juni 1875) stadgade förfaringssätt villas,

på sätt jag skall tillåta mig här nedan i korthet utveckla, särskildt för ägare af jordbruksfastigheter, åtminstone tvenne väsentliga olägenheter, hvilka torde böra och kunna afhjälpas. Den ena olägenheten är den, att tillfälle för ägare af jordbruksfastighet att, mot säkerhet af inteckning i fastigheten, erhålla penningförsträckning mot skäligen ränta ofta försvåras, ja stundom till och med omöjliggöres; den andra är den, att mången ägare af jordbruksfastighet kan få gå från gård och grund, utan att utmätningssökanden, eller, i fall af generell konkurs, oprioriterade borgenärer erhålla någon som helst andel i köpeskillingen för den exekutivt försälda fastigheten och utan att någon borgenär, som haft bättre förmånsrätt än utmätningssökanden och gäldenärens oprioriterade borgenärer ens påfordrat, att den intecknade fastigheten skulle fränhändas ägaren och exekutivt försälas.

Hvad nu beträffar den förstnämnda olägenheten kan jag, och troligen mången med mig, konstatera, att särskildt utländska kapitalister, men jämväl ej så få inhemska penninginstitut mången gång tvekat att, mot säkerhet af inteckning uti landfastighet, lämna penningförsträckning; och detta hufvudsakligen samt ofta uteslutande af det skäl, att den eventuelle försträckningsgifvaren befarat, att han, om intecknade fastigheten blefve utbjuden å exekutiv auktion, antingen skulle, för att erhålla betäckning för sin fordran, kunna blifva nödgad inropa den intecknade fastigheten, eller ock måste riskera att helt och hållet eller delvis förlora sin fordran. Särskildt känner jag ej så få fall, där 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 jordbruksfastighetsägare mot ganska låg ränta och för dessa gynnsamma villkor i öfrigt utlofvats penningförsträckning. Detta tillbakadragande har ej skett i anledning af föreskriften om förnyelse af inteckning, 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 fordringsägare, som ur köpeskillning för fastighet icke kan utfå ett enda öre af sin fordran, icke desto mindre kan, utan afseende å den högst bjudna köpeskillingens ringhet, *framtvunga* en egendoms försäljning, hvarigenom, synnerligen under nedgående konjunkturer, ej endast fordringsägare, som hafva bättre rätt, men antingen ej vilja eller ej kunna inropa fastigheten, kunna göra betydande förluster, utan äfven fastighetsägaren, som naturligtvis blifver personligen ansvarig för de intecknade skuldbelopp, hvilka ej ur köpeskillingen utgå, kan blifva för all framtid i grund ruinerad.

Jag får vidare erinra, att en person, som gifver ägaren 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 fastig-heten kan utfå eller icke utfå likvid för sin fordran, rubba den bättre rätt, som andra in-teckningshafvare hafva.

Äfvenledes torde ej lämnas obeaktadt 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 inven-tarierna utmätta och sålda, brukningen af fastigheten för ägaren omöjlig-göres, hvilket åter som oftast har till följd, att exekutiv försäljning af själfva fastigheten framtvingas.

Riktigheten 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 gärna villig att, om lag-utskottet, till hvilket denna min motion torde blifva remitterad, så påfordrar, lämna utskottet redogörelse för åtskilliga af mig kända fall, som bestyrka riktigheten af mina påståenden.

Slutligen anser jag mig böra påpeka, att det nu och framdeles på-gående bildandet af fonder, såsom för arbetareförsäkring m. m., enligt min åsikt ovillkorligen kommer att medföra nödvändighet för fondernas för-valtare att utlåna större eller mindre del af tillgångarna mot säkerhet af in-teckning i jordegendom. Häraf kan dock, under nu gällande rätts-system, följderna blifva, att, vid eventuella exekutiva försäljningar af de in-tecknade fastigheterna, fonden, *antingen*, för att skydda sin rätt, kan blifva nödgad inköpa ej så få fastigheter, hvilka således ur enskild ägo 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 åsikt, 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 delar af Tysk-land uti ifrågavarande afseende gällande rättsregler. Sådana dessa äro stadgade i den preussiska lagen (*Die Zwangsvollstreckungsordnung in Im-*

mobilien) 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 kommittén 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 hämtat 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 företrädre framför det i Sverige gällande, funnit kommitterades lagförslag vara oantagligt såväl till hufvudgrunderna som till detaljerna. Men härvid är att märka, att, såsom högsta domstolen erinrat, kommitterade 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 kommitterade afgåfvo sitt betänkande, ovedersägligen måste betinga en lagförändring till det bättre, äfven om därigenom måste uppoffras principer, som genom århundraden varit gällande i vår lagstiftning. I sådant hänseende erinrar jag särskildt, att, då lagstiftaren medgifvit, att de för järnvägsdrift anskaffade lokomotiv, vagnar och inventarier skola anses såsom tillhörigheter till den *fasta* egendomen, det från *principiell* synpunkt väl icke torde möta oöfvervinneliga 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 plikt för lagstiftaren att, särskildt hvad angår närings- och kreditlagstiftningen, icke försvåra utan tvärt om underlätta kampen för tillvaron, har jag, trots de svårigheter, som uppresas sig mot hvarje lagförändring, dock icke ansett mig böra underlåta att väcka förevarande motion.

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

»Den preussiske lagstiftaren har velat råda bot för dessa (här förut i denna motion omförmälda) olägenheter och därvid utgått från den tanken, att den på inteckning eller utmätning beroende panträtten icke kan för innehafvaren medföra annan rätt än att, om och i den mån pantens värde därtill förslår, ur densamma erhålla likvid för sin fordran, sådan denna

*) Kommitterades betänkande, pag. 102.

är till förmånsrätten bestämd, men ingalunda någon rättighet att rubba inteckningshafvare 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 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 kommitterade vara i ögonen fallande, och kommitterade 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 ägnad 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 kommitterades förslag i här omnämnda delar reserverade sig en af dess ledamöter (*nuvarande justitierådet K. G. Carlson*), som visserligen fann den af kommitterade 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, därvid 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, äger 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 jämväl 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

*) Betänkandet, pag. 180.

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 *). Såväl från dansk och norsk som finsk sida betonades skarpt olämpligheten af det numera nästan uteslutande 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 ekvivalent, i synnerhet då man tager i betraktande den säkerhet, som jorden erbjuder. Det är ett faktum, att en af de största allmänna kassorna 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 inslagit. Samma ståndpunkt, som sistnämnda lag intager, intager ock i hufvudsak det finska förslaget till utsökningslag.»

Af hvad här anförts framgår, att man i vårt grannland Finland, där svensk lag till stor del ännu är gällande, icke ansett omöjligt att tillämpa det preussiska rättssystemet, och däraf hämtar jag ett ytterligare stöd för min åsikt, 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 upphjälpa fastighetskrediten samt verka välgörande ej endast för ägare af stadsfastigheter, utan äfven och i synnerhet för ägare af jordbruksfastigheter, så tvekar jag icke att vördsamt föreslå, att Riksdagen måtte i skrifvelse till Kungl. 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 därmed 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 Zwangsvollstreckungsordnung in Immobilien») intagna rättsregler.»

Lagutskottet, som erkände de fördelar, hvilka genom antagande af det utaf mig förordade system skulle kunna vinnas, ansåg sig dock af

*) Se förhandlingarna på 7:de nordiska juristmötet, pag. 94—99 och 161—172.

uppgifna skäl böra hemställa, att motionen i fråga icke måtte till någon Riksdagens åtgärd föranleda.

Då utskottets utlåtande behandlades i Första Kammaren, påpekade jag, att man i Finland antagit en ny utsökningslag, hvilken skulle träda i kraft den 1 januari 1897, samt att i denna lag, som *för öfrigt* är nästan ordagrant lika med den svenska utsökningslagen, man just infört hufvudgrunderna i det preussiska systemet.

Utskottets ordförande yttrade, bland annat, att, såvida den nya finska lagen visade sig kunna utan olägenhet tillämpas i Finland, hvars lagstiftning i allmänhet vore byggd på enahanda grunder som hos oss, han för sin del skulle vara den förste att gå in på en modifikation af dåvarande förhållanden i den uti motionen förordade riktning, och han tillrådde därför motionären att gömma på sitt förslag, till dess man fått se, huru den nya lagen slagit ut i vårt grannland.

Sedan nämnda yttrande fälldes, hafva snart förflutit sju år, och under allra största delen af denna tid, eller under mera än sex år, har i Finland tillämpats den nya utsökningslagen. Denna har, så vidt till min kännedom kommit, icke endast ej medfört några olägenheter, utan har fastmer visat sig lända till fromma för fastighetskrediten. Vid sådant förhållande och då jag fortfarande är fullt och fast öfvertygad om att det af mig förordade system kan införas i svensk lag samt att detsamma, om det införes, skall verka synnerligen gagneligt för fastighetskrediten, tillåter jag mig att föreslå, att Riksdagen måtte i skrifvelse till Kungl. 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 därmed i sammanhang stående föreskrifter specialkonkursförfarandet afskaffas, men i stället införas bestämmelser, som stå i största möjliga öfverensstämmelse med de i den finska utsökningslagen den 3 december 1895 samt i den preussiska lagen af den 13 juli 1883 (*»Die Zwangsvollstreckungsordnung in Immobilien»*) angående fast egendoms exekutiva försäljning intagna rättsregler.»

Enligt gällande utsökningslag medför exekutiv försäljning i fråga om fastighet samma verkningar som ett konkursförfarande och föranleder alltså, att all gäld, som skall med förmånsrätt utgå ur fastigheten, i och med försäljningen förfaller till betalning. Den, som inköper fastigheten, är pliktig att kontant erlægga köpeskillingen, i den mån han icke kan med innehafvare af in-tecknade fordringar, hvilka skola ur densamma gäldas, träffa öfverenskommelse, att fordringarna få i fastigheten kvarstå.

Sedan köpeskillingen blifvit erlagd, är inteckning för fordran, som alldeles icke eller endast till någon del guldits, utan verkan, och egendomen är i köparens hand fri från all förre ägarens gäld, som köparen icke öfvertagit.

Såsom förut vid olika tillfällen blifvit framhållet och erkänt samt nu åter af motionären påvisats, är det sätt, hvarpå exekutiv försäljning af fastighet sålunda är ordnad, förenadt med väsentliga olägenheter för gäldenären och medför detsamma för inteckningshafvare äfventyr och besvär, hvilka icke kunna undgå att ofördelaktigt inverka på fastighetskrediten. Den säkerhet, som med inteckning är afsedd, minskas nämligen i hög grad därigenom, att inteckningshafvaren ej blott får stå tillbaka för de fordringsägare, hvilka på grund af äldre inteckning eller eljest åtnjuta bättre förmanrätt, utan kan lida rubbning i sin rätt genom åtgöranden från innehafvare af efterföljande inteckningar eller oprioriterade borgenärer. Det står hvarje sådan fordringsägare fritt att genom fastighetens utmätning och exekutiva försäljning framtvinga uppgörelse af de skuldförhållanden, som angå fastigheten. För innehafvare af äfven de bästa inteckningar medför sådant den påföljd, att de utan åtnjutande af möjligen betingad uppsägningstid måste mottaga likvid för sina fordringar, till den del dessa icke på grund af öfverenskommelse med den nye fastighetsägaren skola kvarstå i fastigheten. Då gäldandet af hvarje särskild inteckning är beroende af köpeskillings belopp, löper dessutom inteckningshafvaren vid dylik försäljning härutöver risken att utan likvid gå förlustig sin inteckningsrätt, och om den köpeskillning, som af andra bjudes, icke går så högt, att inteckningen därigenom betäckes, kan sådan förlust icke undvikas på annat sätt, än att inteckningshafvaren själf inropar fastigheten. Lätteligen kan försäljning, som sålunda bringas till stånd, vara fullkomligt ändamålslös, i det den borgenär, som framtvingit densamma, icke får någon andel i köpeskillingen och de borgenärer, hvilka få dylik andel, icke önskat att omedelbart utbekomma sina fordringar. Det innebär då en opåkallad hårdhet mot gäldenären, att försäljning i alla händelser skall ske.

I anledning af dessa missförhållanden har motionären ansett lagstiftningen i ämnet böra byggas på andra grunder och har i detta afseende hänvisat till det förfarande vid exekutiv försäljning af fastighet, hvilket finnes föreskrifvet i preussisk och finsk rätt samt lärar i hufvudsak öfverensstämma med det i Norge och Danmark tillämpade. Detta förfarande utmärkes särskildt däraf, att före fastighetens utrop till försäljning fastställas ett minsta belopp, under hvilket köpeanbud icke antages. Nämda belopp beräknas så, att därunder inbegripas alla de skulder, som skola utgå ur egendomen med bättre rätt än den gäld, för hvilken egendomen säljes. Härmed afses att undvika sådan försäljning, som utan gagn för den borge-

när, hvilken påkallat densamma, är till skada för gäldenären och rubbar andra borgenärers ställning.

Såsom i motionen äfven omnämnes, föreslog den s. k. jordbrukskreditlagstiftningskommittén i sitt 1886 afgifna betänkande införande i svensk rätt af ett på hufvudsakligen liknande grunder byggdt förfarande. Detta förslag mötte emellertid stora betänkligheter inom högsta domstolen, som framhöll, att det i allmänhet icke låte sig göra att på förhand åstadkomma en tillförlitlig och fullständig beräkning af de fordringar, som skulle utgå ur en exekutivt försäld fastighet med förmånsrätt framför den, för hvilken egendomen såldes. Förslaget har ej heller föranledt till någon åtgärd.

Olika meningar hafva sålunda framträdt, huruvida föreliggande fråga lämpligen kan lösas på den väg motionären anvisat. Att en sådan möjlighet förefinnes, synes emellertid framgå däraf, att i Finland, hvars utskökningsväsende i allmänhet är ordnad i öfverensstämmelse med vårt lands, det af motionären förordade tillvägagångssättet i flere år tillämpats och, enligt hvad det uppgifves, medfört goda verkningar. Då frågan i hvarje fall är af stor vikt, har utskottet ansett sig böra tillstyrka Riksdagen att hos Kungl. Maj:t göra en framställning i ämnet. Härtill finnes så mycket mera anledning, som en revision af inteckningslagstiftningen inom en icke aflägsen framtid är förestående, och det är önskvärdt, att berörda fråga i sådant sammanhang blifver föremål för noggrann undersökning och pröfning.

På grund af hvad sålunda anförts, får utskottet hemställa,

att Riksdagen måtte, i anledning af förevarande motion, i skrifvelse till Kungl. Maj:t anhålla, att Kungl. Maj:t täcktes taga i öfvervägande, om och i hvad mån lagstiftningen angående exekutiv försäljning af fast egendom lämpligen kan byggas på den grund, att fastighet icke får exekutivt säljas, med mindre köpeskillingen förslår till gäldande af de fordringar, som skola utgå ur fastigheten med förmånsrätt framför den, för hvilken försäljning begäres, samt därefter för Riksdagen förlägga förslag till de lagbestämmelser i ämnet, hvartill förhållandena kunna föranleda.

Stockholm den 17 mars 1903.

På lagutskottets vägnar:

CARL B. HASSELROT.

Herr *A. Olsson* har begärt få antecknadt, att han af arbete inom särskilda utskottet n:o 1 varit förhindrad att deltaga i ärendets behandling inom utskottet.

Herr *Folke Andersson* har velat hafva antecknadt, att han icke deltagit i ärendets slutliga behandling.
