N:o 106.

Kungl. Maj:ts nådiga proposition till Riksdagen med förslag till lag om ändrad lydelse af 33, 35 och 37 §§ i förordningen den 16 juni 1875 angående inteckning i fast egendom, till lag om ändrad lydelse af 79 och 104 §§ utsökningslagen, till lag om särskild värdering af afsöndrad lägenhet samt till lag om ändrad lydelse af 1 § andra stycket och 2 § andra stycket i lagen den 18 oktober 1907 angående ryttare-, soldat- och båtsmanstorps befriande i vissa fall från ansvar för inteckningar i stamhemmanet; gifven Stockholms slott den 19 mars 1909.

Under åberopande af bilagda i statsrådet och högsta domstolen förda protokoll vill Kungl. Maj:t härmed, jämlikt § 87 regeringsformen, föreslå Riksdagen att antaga härvid fogade förslag till:

1) lag om ändrad lydelse af 33, 35 och 37 §§ i förordningen den 16 juni 1875 angående inteckning i fast egendom;

2) lag om ändrad lydelse af 79 och 104 §§ utsökningslagen;

3) lag om särskild värdering af afsöndrad lägenhet; samt

4) lag om ändrad lydelse af 1 § andra stycket och 2 § andra stycket i lagen den 18 oktober 1907 angående ryttare-, soldat- och båtsmanstorps befriande i vissa fall från ansvar för inteckningar i stamhemmanet.

Kungl. Maj:t förblifver Riksdagen med all kungl. nåd och ynnest städse välbevågen.

GUSTAF.

Albert Petersson.

Förslag

till

Lag

om ändrad lydelse af 33, 35 och 37 §§ i förordningen den 16 juni 1875 angående inteckning i fast egendom.

Härigenom förordnas, att 33, 35 och 37 §§ i förordningen den 16 juni 1875 angående inteckning i fast egendom skola erhålla följande ändrade lydelse:

33 §.

Finnes ej, när gemensam inteckning i flera egendomar beviljas, visst värde å hvarje egendom af gäldenären utsatt i inteckningshandlingen; då skall, för bestämmande af ansvarsbeloppet efter 32 §, hvarje egendoms värde beräknas efter den uppskattning därå till allmän bevillning, som var gällande året näst före den tid, då inteckningen söktes, eller, där sådan uppskattning för det året ej finnes, den som efter nämnda tid först skedde; finnes, när en eller flera af egendomarne skola utmätningsvis säljas, för någon af dem ej sådan uppskattning, skall fördelningen af ansvaret bestämmas efter de värden, som efter ty i utsökningslagen stadgas af utmätningsmannen åsättas egendomarne.

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 egendom, efter ty i 32 och 34 §§ sägs, hålla sig till de andra egendomarne, där ej i beslutet angående dödningen eller nedsättningen rätt därtill blifvit honom förbehållen. Ej må sådant förbehåll göras, med mindre samtycke därtill lämnats såväl af ägarne af dessa egendomar som af dem, hvilka hafva inteckning i egendomarne gällande med lika eller sämre rätt än den, om hvars dödning eller nedsättning är fråga, eller ock fordran eller rättighet, hvarför egendomarne jämlikt 11 kap. 2 § jordabalken må häfta.

37 §.

1 mom. Har egendom, sedan inteckning däri beviljades, blifvit styckad, skall, så vidt ej nedan i denna paragraf annorlunda stadgas, i fråga om de särskilda delarnes ansvar för intecknade beloppet tillämpas hvad om flera egendomar ofvan är sagdt.

2 mom. Skedde styckningen genom jordafsöndring, svare stamfastigheten för hela intecknade beloppet och lägenheten allenast för hvad däraf icke kan utgå ur köpeskillingen för stamfastigheten; dock att inteckningshafvaren äger att på en gång söka betalning ur stamfastigheten och lägenheten. Äro från stamfastigheten flera lägenheter afsöndrade, gånge lägenhet, hvarå lagfart senare är sökt, i betalning före den, hvarå lagfart sökts tidigare; har å samma dag lagfart sökts å flera lägenheter, eller är fråga om lägenheter, hvarå lagfart ej blifvit sökt, gånge den, som senare öfverlåtits, förr i betalning; äro lägenheterna öfverlåtna samma dag, vare ansvaret dem emellan fördeladt efter de grunder, som i 32—34 §§ äro stadgade.

Varder någon af egendomarne särskildt utmätt för annans fordran eller afträdd till konkurs, äge innehafvaren af den gemensamma inteckningen rätt att, i den ordning som i 36 § sägs, erhålla utmätning jämväl af lägenhet, som för inteckningen ansvarar först efter den egendom, som blifvit särskildt utmätt eller afträdd till konkurs.

Har å lägenheten värde blifvit satt medelst värdering i den ordning särskildt är stadgadt, då må ej, där intecknade beloppet icke kan ur köpeskillingen för stamfastigheten till fullo utgå, till bristens gäldande ur lägenheten uttagas mer än som motsvarar det satta värdet; dock att värde, som sålunda blifvit satt, ej må tillämpas, där utmätning af stamfastigheten eller lägenheten skett förr än värdet sattes.

Äskas, att lägenheten skall tillika med stamfastigheten utmätningsvis säljas, då må ej, där ett mot värdet svarande belopp hos vederbörande exekutor nedsättes, lägenheten utmätas eller förordnande om dess försäljning meddelas.

3 mom. Vill någon låta inteckning, för hvilken stamfastighet och lägenhet ansvara på sätt i 2 mom. sägs, dödas, så vidt inteckningen besvärar lägenheten, må inteckningshandlingen uppvisas vid annan underrätt än den, hvarunder lägenheten lyder. Den rätt låte, då sådant sker, i sitt inteckningsprotokoll göra anteckning om ansökningen samt korteligen angifva hvad inteckningshandlingen innehåller med dag och årtal, då den utgafs, af hvilken rätt inteckningen är beviljad, när och under hvilken § i protokollet det skedde, och när inteckningen förnyats, nedsatts eller annorledes förändrats, om det skett; teckne ock bevis å handlingen om uppvisandet och ändamålet därmed. Sedan må protokollet i ärendet ingifvas till rätten i den ort, där lägenheten ligger; och vare det så gillt, som hade inteckningshandlingen dit ingifvits.

4 mom. Huru i visst fall afsöndradt område, som förut tillhört ryttare-, soldat- eller båtsmanstorp, må befrias från ansvar för inteckningar i stamhemmanet, därom är särskildt stadgadt.

Denna lag skall träda i kraft den 1 januari 1910 och tillämpas jämväl i fråga om inteckning, som tillkommit före nämnda dag, men icke beträffande afsöndring, som därförinnan skett.

Förslag

till

Lag

om ändrad lydelse af 79 och 104 §§ utsökningslagen.

Härigenom förordnas, att 79 och 104 §§ utsökningslagen skola erhålla följande ändrade lydelse:

79 §.

Utmätes fast egendom, skall utmätningsmannen upprätta beskrifning däröfver; och gälle om egendomens värdering hvad förut om värdering af lös egendom är sagdt. Utmätningsmannen affordre ock gäldenären de handlingar, som visa hans äganderätt eller tjäna till upplysning om servitut, nyttjanderätt eller rätt till afkomst eller annan förmån, som skall af egendomen utgå. Utmätas flera egendomar på en gång; varda de hvar för sig beskrifna och värderade.

Har öfverexekutor enligt 28 § förordnat om försäljning af fast egendom, låte han den af utmätningsmannen beskrifvas och värderas.

Är fast egendom, som skall utmätningsvis säljas, intecknad gemensamt med andra egendomar, och finnes för någon af egendomarne icke uppskattning till allmän bevillning, skall värdering ske jämväl af egendom, som ej skall säljas; skolande om förrättningen ägaren underrättas på sätt i 60 § stadgas.

104 §.

Skola flera fasta egendomar, som för en fordran äro gemensamt intecknade, säljas; varde, så framt någon af dem häftar för särskild inteckning eller kommit i särskild ägares hand, hvarje egendom för sig till för-

säljning utropad. Gå ej vid denna försäljning egendomarne så högt, att fordran, för hvilken de äro gemensamt intecknade, fullt kan gäldas; då skola, där ej innehafvaren af denna fordran samtycker, att vid de skedda utropen må förblifva, eller hvad för honom ur köpeskillingarna brister genast erlägges, alla egendomarne gemensamt utropas till försäljning. Äro två eller flera bland egendomarne i samme ägares hand, skall ock, där han det äskar, gemensamt utrop äga rum af de egendomar, som honom tillhöra. Ej skola dock fastigheter i särskilda län eller städer, eller fastighet å landet och sådan i stad gå i en försäljning, där ej fastigheterna tillhopa utgöra en egendom, eller alla rättägande det medgifva.

Gå ej vid det gemensamma utropet egendomarne öfver sammanlagda beloppet af det, som bjudits vid de särskilda utropen; stånde vid första utropen fast: gå de högre; gälle sista försäljningen, och varde öfverskottet på de gemensamt utropade egendomarne fördeladt efter de uppskattningsvärden, hvarefter allmän bevillning utgick för nästföregående år. Har någon af egendomarne blifvit styckad, och finnes ej sådant uppskattningsvärde för hvarje del; då skall den på egendomen belöpande andel i öfverskottet mellan delarne skiftas efter den för hvarje del bjudna köpeskilling.

Har från egendom, däri inteckning beviljats, lägenhet afsöndrats, och ansvarar lägenheten för den inteckning allenast på sätt i 2 mom. af 37 § i förordningen angående inteckning i fast egendom sägs, må inteckningen ej föranleda försäljning af den afsöndrade lägenheten, utan så är att vid utropet af stamfastigheten den därför bjudna köpeskillingen funnits icke förslå till fulla gäldandet af inteckningshafvarens fordran och icke lägenhetens ägare genast erlägger hvad däri brister eller, där lägenhetens ansvar är begränsadt till visst belopp, som understiger bristen, hvad sålunda må ur lägenheten uttagas.

Då beräknas skall, huruvida de först bjudna köpeskillingarna förslå till gäldande af den gemensamma inteckningen, skall, med tillämpning af de i 127, 128 och 129 §§ stadgade grunder, hvarje fordran, som på frågan inverkar, upptagas till det belopp, hvartill den beräknas uppgå den dag, å hvilken enligt 121 § sammanträde för köpeskillingens fördelning skall äga rum.

Denna lag skall träda i kraft den 1 januari 1910.

Förslag

till

Lag

om särskild värdering af afsöndrad lägenhet.

Härigenom förordnas som följer:

1 §.

Är fast egendom, hvarifrån afsöndring sker, besvärad af inteckning för fordran eller för rätt till afkomst eller annan förmån, må på begäran af lägenhetens ägare för bestämmande af lägenhetens ansvarighet för inteckningen ske värdering af lägenheten vid särskild förrättning i den ordning här nedan stadgas.

2 §.

I fråga om förrättning, som i denna lag afses, skola bestämmelserna i 2 och 3 kap. skiftesstadgan, i hvad de afse annan landtmäteriförrättning än laga skifte, i tillämpliga delar lända till efterrättelse; skolande ansökning om förordnande för landtmätare vara åtföljd af gravationsbevis rörande lägenheten.

Det åligger landtmätaren att föranstalta därom att kungörelse om dag och ställe för förrättningen varder minst fjorton dagar förut uppläst från predikstolen i den socken, där lägenheten är belägen, och införd i tidning inom orten; skolande kungörelsen tillika innehålla, att de, hvilkas rätt är af förrättningen beroende, äga att därvid tillstädeskomma och bevaka sin rätt. Innehafvare af inteckning, som i 1 § afses, skola ock, där de äro kända och inom riket boende, om förrättningen underrättas

genom särskilda kallelsebref, hvilka landtmätaren skall till dem med posten afsända så tidigt, att kallelserna må kunna komma dem tillhanda minst fjorton dagar före förrättningen.

3 §.

Ej må det värde, som åsättes lägenheten, understiga köpeskilling, som för lägenheten må vara betingad; skall från lägenheten utgå årlig afgäld till stamfastigheten, skola vid uppskattande af afgäldens kapitalvärde de i utsökningslagen för dylik uppskattning gifna bestämmelser lända till efterrättelse.

Stanna landtmätaren och gode männen i olika meningar angående det värde, som bör åsättas, gälle hvad de flesta säga. Har hvar sin särskilda mening, gälle landtmätarens.

4 §.

Sedan förrättningsmännen verkställt uppskattning af lägenhetens värde, skall förrättningen förklaras afslutad med tillkännagifvande att rättsägare, som är missnöjd med förrättningen, äger att däremot fullfölja talan på sätt nedan stadgas. Afskrift af det vid förrättningen förda protokollet skall inom trettio dagar efter förrättningens afslutande öfverlämnas till någon i orten boende person, som af rättsägarne utses att den mottaga; skolande afskriften vara hos honom tillgänglig för enhvar, som åstundar att den granska eller afskrifva.

5 §.

Är rättsägare missnöjd med förrättningen, äge däremot fullfölja talan hos ägodelningsrätten genom besvär, som skola ingifvas till ordföranden i ägodelningsrätten inom sextio dagar efter förrättningens afslutande; skolande i fråga om rättegången vid ägodelningsrätten gälla hvad angående klagan öfver afslutadt laga skifte är stadgadt.

Öfver ägodelningsrättens beslut må ej klagan föras.

6 §.

Sedan förrättningen afslutats, åligge landtmätaren att ofördröjligen till domaren insända protokollet öfver förrättningen, och varde det vid

rätten uppläst och i inteckningsprotokollet infördt å nästa rättegångsdag under lagtima ting, så ock i inteckningsboken anmärkt. Varder på grund af besvär förrättningen undanröjd eller det vid förrättningen satta värdet ändradt af ägodelningsrätten, insände ordföranden i ägodelningsrätten afskrift af beslutet till domaren, som har att därmed förfara som nyss sagts.

Denna lag skall träda i kraft den 1 januari 1910 men icke tillämpas å afsöndring, som därförinnan ägt rum.

Förslag

till

Lag

om ändrad lydelse af 1 § andra stycket och 2 § andra stycket i lagen den 18 oktober 1907 angående ryttare-, soldat- och båtsmanstorps befriande i vissa fall från ansvar för inteckningar i stamhemmanet.

Härigenom förordnas, att 1 § andra stycket och 2 § andra stycket i lagen den 18 oktober 1907 angående ryttare-, soldat- och båtsmanstorps befriande i vissa fall från ansvar för inteckningar i stamhemmanet skola erhålla följande ändrade lydelse:

1 §.

— — — — — — — — — — — — — — — —

2. Har sådan anteckning skett, vare lägenheten, där ej nedan annorledes stadgas, fri från ansvar för inteckning för fordran, som meddelats i stamhemmanet eller del däraf; och skall inteckningen oafkortad gälla i återstoden af den intecknade fastigheten.

2 §.

— — — — — — — — — — — — — — — —

2. Har sådan anteckning skett och varder området från hemmanet afsöndradt, vare, där ej nedan annorledes stadgas, den afsöndrade lägen-

heten fri från ansvar för inteckning för fordran, som meddelats eller meddelas i stamhemmanet eller del däraf; och skall inteckningen oafkortad gälla i återstoden af den intecknade fastigheten.

Denna lag skall träda i kraft den 1 januari 1910.

Utdrag af protokollet öfver justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott fredagen den 6 november 1908.

Närvarande:

Hans excellens herr statsministern LINDMAN,
Hans excellens herr ministern för utrikes ärendena TROLLE,
Statsråden: ALBERT PETERSSON,
ALFRED PETERSSON,
HEDERSTIERNA,
HAMMARSKJÖLD,
ROOS,
SWARTZ,
grefve HAMILTON,
grefve EHRENSVÄRD,
MALM.

Chefen för justitiedepartementet statsrådet Albert Petersson anförde:

»I den skrifvelse, som åtföljer andra afdelningen af lagberedningens förslag till jordabalk, anför beredningen, att ehuru samtliga då aflämnade lagförslag vore affattade med hänsyn till den föreslagna nya ordningen för inskrifning, hinder dock icke mötte att inordna vissa af de föreslagna nya bestämmelserna i ramen af gällande lagstiftning och sålunda låta dem med vissa jämkningar träda i tillämpning utan att afvakta den tidpunkt, då nämnda ordning kunde träda i kraft. Då det synts särskildt angeläget, att snarast möjligt lagstiftningsåtgärder vidtagas i syfte att på lämpligt

sätt ordna frågan om den ansvarighet, som bör åligga innehafvare af afsöndrad lägenhet för tidigare i stamhemmanet meddelade inteckningar, har på anmodan lagberedningen upprättat förslag till de jämkningar i de uti förslaget till jordabalk innefattade bestämmelser i ämnet, hvilka skulle erfordras för dessas införlifvande med nu gällande lagstiftning. Dessa bestämmelser afse, *dels* att ansvarigheten för dylik inteckning, såvidt anginge lägenheten, skulle vara subsidiär, så att i första hand intecknade beloppet skulle uttagas ur stamhemmanet och allenast bristen ur lägenheten, *dels* att äfven denna ansvarighet skulle kunna genom en å lägenheten i viss ordning verkställd värdering begränsas till det vid värderingen lägenheten åsatta värdet, *dels* slutligen att för dödning af dylik inteckning, såvidt den besvärar lägenheten, skulle beredas den lättnad, att inteckningshandlingen kunde för ändamålet uppvisas vid annan rätt än den, hvarunder fastigheten lyder. Härjämte har Beredningen föreslagit närmare bestämmelser rörande de förutsättningar, under hvilka aftal af det i 35 § inteckningsförordningen angifna slag må anses gällande mot ny rättsägare.

De lagförslag, hvari nämnda bestämmelser nu upptagits, äro följande:

1:o) förslag till lag om ändrad lydelse af 35 och 37 §§ i förordningen den 16 juni 1875 angående inteckning i fast egendom;

2:o) förslag till lag om ändrad lydelse af 104 § utsökningslagen; och

3:o) förslag till lag om särskild värdering af afsöndrad lägenhet.

Då lagförslagen skilja sig från motsvarande bestämmelser i förslaget till jordabalk endast såvidt sådant påkallats däraf, att de skolat inpassas i gällande lagstiftning, må i afseende å grunderna för de nu föreslagna bestämmelserna hänvisas till de motiv, hvilka åtfölja nämnda förslag.

Till stöd för den begränsning af rätten att för dödning uppvisa inteckningshandlingen vid annan rätt, som förslaget till ändrad lydelse af 37 § inteckningsförordningen innefattar, har i motiven till motsvarande bestämmelse i förslaget till jordabalk närmast anförts, att för dödande af inteckning i lägenheten icke, på sätt nämnda förslag eljest stadgade, erfordrades samtycke af fastighetsägaren. Vid saknaden af ett sådant allmänt stadgande i gällande inteckningsförordning kunde det synas, som om skäl icke förelåge att inskränka tillämpningen af den föreslagna anordningen till nämnda fall. Emellertid är äfven med gällande rätt i öfrigt en dylik begränsning påkallad. Skall inteckningen i dess helhet dödas, finnes icke något som helst praktiskt behof af här föreslagna anordning. Hvad åter beträffar s. k. relaxationer eller dödande af gemensamma inteckningar i någon eller några af de fastigheter, som däraf besväras, så hafva dessa åtgärder sin ojämförligt största betydelse för sådana fall, då i sammanhang därmed träffas aftal mellan inteckningshafvaren och öfriga

rättsägare, att den förre skall åtnjuta oförminskad inteckningsrätt i de öfriga fastigheterna. För pröfning, huruvida dylikt aftal må anses hafva kommit till stånd, ej mindre än för verkställande af de anteckningar, hvarmed enligt 35 § inteckningsförordningen i dess nu föreslagna lydelse de företedda inteckningshandlingarna skola förses, är det uppenbarligen nödigt, att uppvisandet sker vid den rätt, som har tillgång till fastighetsböckerna. Då enligt förslaget lägenhet alltid skall häfta subsidiärt för inteckning, som före afsöndrandet meddelats i stamhemmanet, erfordras vid inteckningens dödande i lägenheten icke något sådant aftal, och för detta fall kan därför utan olägenhet medgifvas, att inteckningshandlingen uppvisas vid annan rätt.»

Sedan departementschefen uppläst ifrågavarande lagförslag, hemställde han, att öfver desamma, hvilka såsom bil. A, B och C skulle åtfölja detta protokoll, högsta domstolens utlåtande måtte, för det ändamål § 87 regeringsformen omförmäler, genom utdrag af protokollet inhämtas.

Till denna af statsrådets öfriga ledamöter biträdda hemställan täcktes Hans Maj:t Konungen i nåder lämna bifall.

Ur protokollet

Carl Stålhammar.

Bil. A.

Förslag

till

Lag

om ändrad lydelse af 35 och 37 §§ i förordningen den 16 juni 1875 angående inteckning i fast egendom.

Härigenom förordnas, att 35 och 37 §§ i förordningen den 16 juni 1875 angående inteckning i fast egendom skola erhålla följande ändrade 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 egendom, efter ty i 32 och 34 §§ sägs, hålla sig till de andra egendomarne, där ej mellan honom och öfriga rättägande är annorlunda aftaladt.

Varder aftal, hvarom nu är sagdt, vid rätten styrkt, skall det i inteckningsprotokollet anmärkas, och teckne rätten bevis därom å de inteckningshandlingar, hvilka för aftalets styrkande blifvit vid rätten företedda. Har aftalet blifvit i inteckningsprotokollet anmärkt, vare det jämväl mot ny rättägande gällande.

37 §.

1 mom. Har egendom, sedan inteckning däri beviljades, blifvit styckad, skall, så vidt ej nedan i denna paragraf annorlunda stadgas, i

fråga om de särskilda delarnes ansvar för intecknade beloppet tillämpas hvad om flera egendomar ofvan är sagdt.

2 mom. Skedde styckningen genom jordafsöndring, svare stamfastigheten för hela intecknade beloppet och lägenheten allenast för hvad däraf icke kan utgå ur köpeskillingen för stamfastigheten; dock att inteckningshafvaren äger att på en gång söka betalning ur stamfastigheten och lägenheten. Äro från stamfastigheten flera lägenheter afsöndrade, gånge lägenhet, hvarå lagfart senare är sökt, i betalning före den, hvarå lagfart sökts tidigare; har å samma dag lagfart sökts å flera lägenheter, eller är fråga om lägenheter, hvarå lagfart ej blifvit sökt, gånge den, som senare öfverlåtits, förr i betalning; äro lägenheterna öfverlåtna samma dag, vare ansvaret dem emellan fördeladt efter de grunder, som i 32—34 §§ äro stadgade.

Varder någon af egendomarne särskildt utmätt för annans fordran eller afträdd till konkurs, äge innehafvaren af den gemensamma inteckningen rätt att, i den ordning som i 36 § sägs, erhålla utmätning jämväl af lägenhet, som för inteckningen ansvarar först efter den egendom, som blifvit särskildt utmätt eller afträdd till konkurs.

Har å lägenheten värde blifvit satt medelst värdering i den ordning särskildt är stadgadt, då må ej, där intecknade beloppet icke kan ur köpeskillingen för stamfastigheten till fullo utgå, till bristens gäldande ur lägenheten uttagas mer än som motsvarar det satta värdet; dock att värde, som sålunda blifvit satt, ej må tillämpas, där utmätning af stamfastigheten eller lägenheten skett förr än värdet sattes.

Äskas, att lägenheten skall tillika med stamfastigheten utmätningsvis säljas, då må ej, där ett mot värdet svarande belopp hos vederbörande exekutor nedsättes, lägenheten utmätas eller förordnande om dess försäljning meddelas.

3 mom. Vill någon låta inteckning, för hvilken stamfastighet och lägenhet ansvara på sätt i 2 mom. sägs, dödas, så vidt inteckningen besvärar lägenheten, må inteckningshandlingen uppvisas vid annan underrätt än den, hvarunder lägenheten lyder. Den rätt låte, då sådant sker, i sitt inteckningsprotokoll göra anteckning om ansökningen samt korteligen angifva hvad inteckningshandlingen innehåller med dag och årtal, då den utgafs, af hvilken rätt inteckningen är beviljad, när och under hvilken i protokollet det skedde, och när inteckningen förnyats, nedsatts eller annorledes förändrats, om det skett; teckne ock bevis å handlingen om uppvisandet och ändamålet därmed. Sedan må protokollet i ärendet ingifvas till rätten i den ort, där lägenheten ligger; och vare det så gildt, som hade inteckningshandlingen dit ingifvits.

4 mom. Huru i visst fall afsöndradt område, som förut tillhört ryttare-, soldat- eller båtsmanstorp, må befrias från ansvar för inteckningar i stamhemmanet, därom är särskildt stadgadt.

Denna lag skall träda i kraft den och tillämpas jämväl i fråga om inteckning, som tillkommit före nämnda dag, men icke beträffande afsöndring, som därförinnan skett.

Bil. B.

Förslag

till

Lag

om ändrad lydelse af 104 § utsökningslagen.

Härigenom förordnas, att 104 § utsökningslagen skall erhålla följande ändrade lydelse:

Skola flere fasta egendomar, som för en fordran äro gemensamt intecknade, säljas; varde, så framt någon af dem häftar för särskild inteckning eller kommit i särskild ägares hand, hvarje egendom för sig till försäljning utropad. Gå ej vid denna försäljning egendomarne så högt, att fordran, för hvilken de äro gemensamt intecknade, fullt kan gäldas; då skola, där ej innehafvaren af denna fordran samtycker, att vid de skedda utropen må förblifva, eller hvad för honom ur köpeskillingarne brister genast erlägges, alla egendomarne gemensamt utropas till försäljning. Äro två eller flera bland egendomarne i samme ägares hand, skall ock, där han det äskar, gemensamt utrop äga rum af de egendomar, som honom tillhöra. Ej skola dock fastigheter i särskilda län eller städer, eller fastighet å landet och sådan i stad gå i en försäljning, där ej fastigheterna tillhopa utgöra en egendom, eller alla rättägande det medgifva.

Gå ej vid det gemensamma utropet egendomarne öfver sammanlagda beloppet af det, som bjudits vid de särskilda utropen; stånde vid första försäljningen fast: gå de högre; gälle sista försäljningen, och varde öfverskottet på de gemensamt utropade egendomarne fördeladt efter de uppskattningsvärden, hvarefter allmän bevillning utgick för nästföregående år. Har någon af egendomarne blifvit styckad, och finnes ej sådant uppskattningsvärde för hvarje del; då skall den på egendomen belöpande andel i öfverskottet mellan delarne skiftas efter den för hvarje del bjudna köpeskilling.

Har från egendom, däri inteckning bevilgats, lägenhet afsöndrats, och ansvarar lägenheten för den inteckning allenast på sätt i 2 mom. af 37 § i förordningen angående inteckning i fast egendom sägs, må inteckningen ej föranleda försäljning af den afsöndrade lägenheten, utan så är att vid utropet af stamfastigheten den därför bjudna köpeskillingen funnits icke förslå till fulla gäldandet af inteckningshafvarens fordran och icke lägenhetens ägare genast erlägger hvad däri brister eller, där lägenhetens ansvar är begränsadt till visst belopp, som understiger bristen, hvad sålunda må ur lägenheten uttagas.

Då beräknas skall, huruvida de först bjudna köpeskillingarne förslå till gäldande af den gemensamma inteckningen, skall, med tillämpning af de i 127, 128 och 129 §§ stadgade grunder, hvarje fordran, som på frågan inverkar, upptagas till det belopp, hvartill den beräknas uppgå den dag, å hvilken enligt 121 § sammanträde för köpeskillingens fördelning skall äga rum.

Denna lag skall träda i kraft den

Bil. C.

Förslag

till

Lag

om särskild värdering af afsöndrad lägenhet.

1 §.

Är fast egendom, hvarifrån afsöndring sker, besvärad af inteckning för fordran eller för rätt till afkomst eller annan förmån, må på begäran af lägenhetens ägare för bestämmande af lägenhetens ansvarighet för inteckningen ske värdering af lägenheten vid särskild förrättning i den ordning här nedan stadgas.

2 §.

I fråga om förrättning, som i denna lag afses, skola bestämmelserna i 2 och 3 kap. skiftesstadgan, i hvad de afse annan landtmäteriförrättning än laga skifte, i tillämpliga delar lända till efterrättelse. Det åligger landtmätaren att kungöra förrättningen på sätt i 22 § skiftesstadgan sägs; skolande kungörelsen tillika innehålla att innehafvare af inteckning, som i 1 § afses, äger att vid förrättningen tillstädeskomma och bevaka sin rätt.

3 §.

Ej må det värde, som åsättes lägenheten, understiga köpeskilling, som för lägenheten må vara betingad; skall från lägenheten utgå årlig afgäld till stamfastigheten, skola vid uppskattande af afgäldens kapitalvärde de i utsökningslagen för dylik uppskattning gifna bestämmelser lända till efterrättelse.

Stanna landtmätaren och gode männen i olika meningar angående det värde, som bör åsättas, gälle hvad de flesta säga. Har hvar sin särskilda mening, gälle landtmätarens.

4 §.

Sedan förrättningsmännen för sakägarne framlagt skriftligt utlåtande angående värderingen, skall förrättningen förklaras afslutad med tillkännagifvande att lägenhetens ägare eller rättsägare, som i 2 § sägs, äger att, i händelse af missnöje, fullfölja talan på sätt nedan stadgas. Afskrift af förrättningsprotokollet och utlåtandet skola inom trettio dagar efter förrättningens afslutande öfverlämnas till någon i orten boende person, som af sakägarne utses att mottaga handlingarna; skolande dessa vara hos honom tillgängliga för enhvar, som åstundar att dem granska eller afskrifva.

5 §.

Är lägenhetens ägare eller rättsägare, som i 2 § sägs, missnöjd med förrättningsmännens beslut, äge däremot fullfölja talan hos ägodelningsrätten genom besvär, som skola ingifvas till ordföranden i ägodelningsrätten inom sextio dagar efter förrättningens afslutande; skolande i fråga om rättegången vid ägodelningsrätten gälla hvad angående klagan öfver afslutadt laga skifte är stadgadt.

Öfver ägodelningsrättens beslut må ej klagan föras.

6 §.

Sedan förrättningen afslutats, åligge landtmätaren att ofördröjligen till domaren insända protokollet öfver förrättningen, och varde det vid rätten uppläst och i inteckningsprotokollet infördt å nästa rättegångsdag under lagtima ting, så ock i inteckningsboken anmärkt. Varder på grund af besvär förrättningen undanröjd eller det vid förrättningen satta värdet ändradt af ägodelningsrätten, insände ordföranden i ägodelningsrätten afskrift af beslutet till domaren, som har att därmed förfara som nyss sagts.

Denna lag skall träda i kraft den men icke tillämpas å afsöndring, som därförinnan ägt rum.

Utdrag af protokollet öfver lagärenden, hållet uti Kungl. Maj:ts högsta domstol tisdagen den 16 februari 1909.

Andra rummet.

Närvarande:

Justitieråden CLAËSON,
GREFBERG,
QUENSEL,
BORGSTRÖM,
BERGLÖF.

Sedan jämlikt högsta domstolens beslut den 26 november 1908 handlingarna rörande de till högsta domstolen för afgifvande af utlåtande öfverlämnade förslag till lag om ändrad lydelse af 35 och 37 §§ i förordningen den 16 juni 1875 angående inteckning i fast egendom, förslag till lag om ändrad lydelse af 104 § utsökningslagen och förslag till lag om särskild värdering af afsöndrad lägenhet cirkulerat emellan högsta domstolens ofvanbemälda ledamöter, så företogos nu dessa lagförslag till slutlig behandling; varande desamma bilagda detta protokoll.

I anledning af lagförslagen anförde vid:

Förslaget till lag om ändrad lydelse af 35 och 37 §§ i förordningen den 16 juni 1875 angående inteckning i fast egendom.

Justitierådet *Grefberg:*

»Gällande inteckningssystem, enligt hvilket flera egendomar kunna häfta för samma fordran utan att hvarje egendoms ansvarighet vid inteckningens meddelande eller vid en intecknad egendoms styckning fixeras till en bestämd del af fordringen, har härigenom blifvit något invecklad och svår-

löst. Inteckningshafvaren, hvilkens säkerhet i egendomarna växlar allt eftersom dessa uppbringas i högre kultur eller genom vanvård eller annorledes minskas i värde, kan vara urståndsatt att bedöma, i hvad mån fordringen kommer att utgå ur den ena eller andra egendomen, i fall betalning måste utsökas, och härigenom alstras obenägenhet för någon förändring i panträtten. Vid jordafsöndring tillgodoses i allmänhet de mindre bemedlades behof att för eget brukande och bebyggande erhålla ett visst jordområde, hvilket genom de kostnader, som af afsöndringens ägare därå nedläggas, väsentligen stiger i värde och därigenom tillförer ägaren af inteckning större säkerhet. Härigenom uppkommer åter större svårighet att på frivilligheten väg ordna frågan om afsöndrad lägenhets ansvarighet för inteckningar. Med hänsyn härtill och då inteckningshafvaren icke äger fordra, att egendomen skall till stärkande af säkerheten för inteckningen genom därå nedlagda kostnader förbättras, synes förevarande förslag om lägenhets subsidiära ansvarighet och denna ansvarighets begränsning genom lägenhetens värdering innebära en beaktansvärd anordning för beredande af tryggare ställning åt ägare af jordafsöndringar. I fråga om denna värdering är för undvikande af rättsförluster af synnerlig vikt, att den blifver så noggrann som möjligt. Sådan förlust drabbar väl icke stamfastighetens ägare, så vidt han är öfverlåtare af lägenheten och såsom vanligen sker beräknat köpeskillingen för lägenheten utan afdrag för inteckningar, men kan däremot tillskyndas bland andra dels ny ägare af stamfastigheten och ägare af annan fastighet, hvilken blifvit gemensamt intecknad med stamfastigheten redan då afsöndringen skedde, samt dels innehafvare af dylik gemensam inteckning och särskilda inteckningar, hvarjämte en oriktig värdering äfven kan lända till skada för den, som är personligen ansvarig för intecknad fordran. Finnes nämligen sådan gemensam inteckning, som nyss är nämnd, och kan det ansvarsbelopp, för hvilket stamfastigheten och lägenheten häfta, ej till fullo utgå, faller bristen å den andra fastigheten. Är lägenheten värderad till ett belopp, som understiger dess verkliga värde, drabbar förlusten allt efter förhållandena ägaren af sistnämnda fastighet, innehafvaren af den gemensamma inteckningen eller innehafvaren af särskild inteckning i samma fastighet eller den, som för ena eller andra fordringen är personligen ansvarig. Värderingen skulle äga större tillförlitlighet, i fall alla rättsägande särskildt kallades till förrättningen, men häremot möter hinder eller svårighet att bedöma, huru långt värderingen kan sträcka sin verkan.

Då någon bland flera egendomar, som äro gemensamt intecknade, utmätes för annans fordran, är innehafvaren af inteckningen berättigad att för utrönande, huruvida den utmätta egendomen har ansvarighet utöfver det i 32 och 33 §§ i kungl. förordningen angående inteckning i fast egendom stad-

gade primära beloppet, jämväl få öfriga egendomarna eller någon af dem utmätta, så vidt yrkande därom framställes i viss ordning. Underlåtenhet härutinnan medför med visst undantag, hvilket såsom här betydelselöst lämnas å sido, den verkan, att af köpeskillingen för utmätta fastigheten utgår endast primära beloppet. Detta ställes emellertid till inteckningshafvarens förfofogande jämväl i det fall, att han icke bevakat sin rätt. Underlåtenhet att bevaka kan bland annat bero därpå, att han hvarken varit för auktionsförrättaren känd och således ej kunnat särskildt kallas eller eljest om förrättningen erhållit kännedom. I dylika fall synes emellertid den risk, inteckningshafvaren löper, då afsöndrad lägenhet, hvarå förslaget är tillämpligt, häftar för inteckningen, hafva en långt större räckvidd. Utmätes afsöndrad lägenhet för annans fordran, är villkoret för tillämpningen af den subsidiära ansvarigheten, att gemensamt intecknade fordringen i första hand uttages i stamfastigheten. Utmätes icke denna, kan således ej någon betalning utgå ur den utmätta lägenheten. Finnas flera afsöndrade lägenheter, som i viss ordning ansvara för inteckningen, och utmätes t. ex. den lägenhet, som först är ansvarig, utan att innehafvaren af inteckningen gör sin rätt gällande, förlorar han all betalningsrätt i såväl den utmätta lägenheten som de öfriga lägenheterna. Häftar stamfastigheten gemensamt med annan fastighet för inteckning, som tillkommit före afsöndringarna, ansvarar i dylika fall denna fastighet enligt 35 § i nämnda förordning endast för primära beloppet, ty inteckningshafvaren har låtit sin fordringsrätt i fastighet, som svarar för den gemensamma inteckningen, förfalla. Kan betalning för inteckningen i öfrigt ej utgå af stamfastigheten, förlorar inteckningshafvaren i fall, som omförmälas i 29 § af samma förordning, äfven sin fordringsrätt för bristen.

Såsom ofvan exempelvis antydts kunna sålunda åtskilliga förhållanden, hvilka just icke äro ägnade att stärka förtroendet till fastighetskrediten, uppkomma af den subsidiära ansvarigheten och begränsningen af denna ansvarighet, men i betraktande däraf, att föreslagna lagändringen afser att verksamt bereda lägenhetsägare en tryggare ställning, synas berörda förhållanden, hvilka väsentligen kunna undvikas genom noggranna värderingar och vaksamhet å inteckningshafvares sida, icke vara af sådan beskaffenhet, att förslagen böra afstyrkas. Det bör fast hellre tagas i öfvervägande, huruvida möjlighet förefinnes att, utan menliga följder för fastighetsägare eller inteckningshafvare, lagändringen kan utsträckas att gälla äfven för lägenheter, som blifvit afsöndrade vid den tidpunkt, då ändringen skall träda i kraft, enär genom en sådan anordning den praktiska betydelsen skulle mångdubblas.

Med hänsyn därtill att vid jordafsöndring från hemman köpeskillingen med nedan angifna undantag i allmänhet bestämmes utan att inteckningar i

hemmanet tagas i beräkning, samt ägaren till stamhemmanet således i förhållande till ägaren af lägenheten svarar för inteckningarna i sin helhet, torde, så vidt stamhemmanet icke vid nämnda tidpunkt kommit i annan ägares hand, hinder i fråga om dess ägare ej möta för lagens utsträckta tillämpning. Är åter annan än upplåtaren ägare af stamfastigheten, ställer sig saken mera tvifvelaktig. Man kan i dylikt fall icke förutsätta såsom regelmässigt, att köparen skall ansvara för intecknade fordringar i sin helhet utan hänsyn därtill, att dessa äfven besvära afsöndrad lägenhet. Då jord afsöndras från lägenhet, som förut blifvit i sin ordning afsöndrad, torde hvad ofvan blifvit sagdt om ägares af stamfastighet förbindelse att ansvara för inteckningar ej heller kunna antagas vara förhanden, enär sådan afsöndring får äga rum utan inskränkning till vidden och kanske ofta den bebyggda och värdefulla delen afsöndras. Afsöndring af sådan värdefull beskaffenhet kan äfven ske från hemman eller annan självständig fastighet och torde dylik afsöndring företrädesvis äga rum, där byggnadsverksamheten bedrifves i större omfattning. Den föreslagna subsidiära ansvarigheten skall uppenbarligen icke vinna tillämpning å område, där stadsplan med eller utan tomtindelning finnes, men däremot är det tvifvelaktigt, huruvida den skall gälla inom stads eller köpings ej redan planlagda område eller för annat sådant område å landet, där visserligen enligt meddeladt förordnande stadsplan skall finnas, men planen först i en framtid kan komma att omfatta hela området, samt byggnadsverksamheten å den icke planlagda delen under tiden är fri. Att utsträcka lagens tillämplighet till äldre afsöndringar från hemman eller lägenheter, som i sin helhet eller delvis ingå i dessa ej planlagda områden, kunde ländа till men för ägaren af den så kallade stamfastigheten.

Lagens tillämplighet å redan skedda afsöndringar skulle beträffande inteckning, som meddelats i stamfastigheten efter det afsöndringen skedde, medföra den verkan, att en förut tryggad fordringsrätt kunde gå förlorad genom att ansvarigheten i första hand för gemensam inteckning öfverginge å stamfastigheten ensam. Då berörda utvidgande af lagens omfattning icke med tillbörligt iakttagande af den rätt, som bör tillkomma innehafvare af särskilda inteckningar i stamfastigheter och i vissa fall ägare af sådan fastighet, må tillstädjas med mindre att, efter mera omfattande utredning, särskilda stadganden tillkomma till skydd för vederbörande rättsägare, synes, huru önskligt än vore, att lagändringen komme att jämväl gälla äldre afsöndringar, en sådan anordning ej kunna i samband med förevarande förslag förordas.»

35 §.

Justitierådet *Berglöf*, med hvilken justitieråden *Grefberg* och *Borgström* instämde:

»Enligt nuvarande lydelsen af denna paragraf har den omständigheten, att innehafvaren af en gemensam inteckning låter denna dödas, nedsättas eller förfalla i någon af de gemensamt intecknade egendomarna, till följd, att han icke är berättigad att för ansvarsbelopp, som skulle falla å den egendomen, hålla sig till de andra egendomarna, där ej mellan honom och öfriga rättsägande är annorlunda aftaladt. Beträffande de fordringar, som böra vara uppfyllda för att det i paragrafen omförmälda aftal mellan rättsägarne skall anses hafva kommit till stånd, hafva olika meningar gjort sig gällande i lagtillämpningen. I allmänhet torde lagrummet hafva tolkats på det sätt, att om aftalet allenast går ut på att innehafvaren af den gemensamma inteckningen skall för det belopp, som bort falla å den egendom, hvari inteckningen dödas, nedsättes eller förfaller, åtnjuta inteckningssäkerhet i den eller de öfriga efter de inteckningar, som då däri funnos, det är giltigt, så snart ägaren eller ägarne till dessa egendomar därtill samtyckt, under det att om aftalet har den innebörden, att innehafvaren af den gemensamma inteckningen skall för ifrågavarande belopp åtnjuta oförändrad förmånsrätt i de öfriga egendomarna, det icke är gällande efter sitt innehåll, med mindre jämväl de, som i dessa hafva inteckningar med lika eller sämre rätt än den gemensamma, därtill samtyckt. Aftal af här ifrågavarande slag synas kunna träffas äfven efter det inteckningen dödats, nedsatts eller förfallit, men komma i allmänhet till stånd i sammanhang med inteckningens dödande (relaxation) i någon af de gemensamt intecknade egendomarna. Att i sådana fall i rättens beslut angående dödningen skall angifvas, hvilken verkan åtgärden medför i afseende å inteckningens fortfarande giltighet i de öfriga egendomarna, är icke föreskrifvet, och i praxis lärer man förfara olika härutinnan.

I förslaget är någon annan ändring i denna paragraf icke ifrågasatt, än att till det nuvarande stadgandet skulle fogas ett tillägg af innehåll, att aftal af ifrågavarande slag för att erhålla giltighet mot ny rättsägare skola anmärkas i inteckningsprotokollet, hvarvid bevis om aftalet böra åtecknas de inteckningshandlingar, som för dess styrkande blifvit vid rätten företedda. Aftalets anmärkande i inteckningsprotokollet skall således enligt förslaget utgöra ett villkor allenast för dess giltighet mot ny rättsägare, men icke för dess giltighet öfver hufvud eller för exekutiv myndighets skyldighet att taga hänsyn till aftalet, om detsamma kan på annat sätt styrkas.

Mot den ståndpunkt förslaget sålunda intager synes kunna anmärkas, att det är åtminstone ur teoretisk synpunkt oegentligt, att en genom rättens beslut om beviljande af inteckning uppkommen sakrätt, som på närmare föreskrifvet sätt besvärar ett flertal fastigheter, skall kunna utan rättens medverkan till sina verkningar förändras genom aftal mellan enskilda personer. För innehafvaren af den gemensamma inteckningen torde rätten att vid en

blifvande köpeskillingslikvid påkalla tillämpning af ett aftal, som icke blifvit i inteckningsprotokollet anmärkt, ej heller blifva af något synnerligt värde, då detsamma icke skulle vara bindande för ny rättsägare och det för öfrigt måste vara förenadt med stora svårigheter att inför exekutor styrka ett sådant aftals tillvaro och innehåll.

Behofvet af klarhet beträffande rättsföljderna af inteknings dödande eller nedsättning i någon af gemensamt intecknade egendomar synes knappast kunna tillgodoses på annat sätt än genom en lagstiftning, byggd på principen, att innehafvaren af den gemensamma inteckningen genom en sådan åtgärd går miste om rätten att för belopp, som skulle falla å den egendom, hvari inteckningen dödas eller nedsättes, hålla sig till de öfriga egendomarna, så framt icke sådan rätt blifvit honom i själfva beslutet angående dödningen eller nedsättningen förbehållen, samt att sådant förbehåll icke må göras, med mindre ägarne af dessa egendomar och de, som i dem hafva inteckningar, gällande med lika eller sämre rätt än den gemensamma, därtill samtyckt. Häraf skulle visserligen bli en följd, att den i lagtexten angifna påföljden af inteknings dödande eller nedsättning i en egendom komme att inträda jämväl i sådana fall, då visserligen ägarne af de öfriga för sin del vore villiga att låta inteckningen för fulla beloppet besvära deras egendomar, men tillstånd till åtgärden däremot ej kunnat utverkas af vederbörande inteckningshafvare. Emellertid synes något praktiskt behof af särskilda regler angående dylika aftal desto mindre förefinnas, som alldeles samma resultat torde kunna uppnås genom beviljande af ny inteckning till det belopp, som skulle fallit å den egendom, hvari den gamla dödats eller nedsatts.

Enligt gällande rätt liksom enligt förslaget äger innehafvaren af en gemensam inteckning jämväl i det fall, att han låter inteckningen förfalla i någon af egendomarna, genom särskildt aftal med rättsägarne i de öfriga egendomarna bereda sig inteckningssäkerhet i dessa för det belopp, som skulle belöpa å förstnämnda egendom. Aftal af dylik innebörd torde i allmänhet träffas först efter det inteckningen kommit att förfalla. Det synes emellertid mindre lämpligt att sålunda tillåta, att en förfallen sakrätt genom aftal i viss mån återupplifvas, och motsvarande förmån förefinnes ej för innehafvare af inteckning, meddelad allenast i en fastighet, där han låtit inteckningen förfalla. Därest aftalet ingåtts före det inteckningen förfallit, lärer ändamålet därmed lika väl kunna vinnas genom aftal om inteckningens relaxation. Den nu i 35 § inteckningsförordningen stadgade påföljden synes därför utan undantag böra inträda, där innehafvaren af gemensam inteckning låtit denna i någon egendom förfalla.

Bygges lagstiftningen på ofvan antydda princip, påkallas däraf en redaktionell jämkning i 1 och 2 §§ af lagen angående ryttare-, soldat- och båts-

manstorps befriande i vissa fall från ansvar för inteckningar i stamhemmanet den 18 oktober 1907.»

37 §.

Justitierådet *Borgström:*

»Det synes mig kunna ifrågasättas huruvida det föreslagna värderingsinstitutet bör utan inskränkning vinna tillämpning inom vår rätt. Äfven om det må anses riktigt, att en afsöndrad lägenhet ej bör ansvara för de i den ostyckade fastigheten meddelade inteckningar med den värdeförhöjning, lägenheten erhåller genom ägarens därå efter afsöndringen nedlagda arbete, kan häraf ej hämtas skäl att tillåta värdering i sådana i verkligheten ej allt för sällsynta fall, där lägenheten redan vid afsöndrandet är bebyggd eller eljest i det skick, att nämnvärdt tillfälle för lägenhetsägaren att genom sitt arbete öka dess värde icke finnes. Förbises bör ej heller, att genom den föreslagna värderingen skulle skyddas ej blott frukterna af ägarens eget arbete å lägenheten utan äfven den värdestegring, som följer af ändrade konjunkturer, järnvägsanläggningar o. d. Uppenbarligen är emellertid lägenhetsägaren ej mera berättigad än inteckningshafvare att tillgodonjuta följderna af dylik värdestegring, som kan blifva allt mer betydande ju högre värde lägenheten ägde vid afsöndrandet.

Då icke någon som helst inskränkning föreslagits i rätten att erhålla värdering, skulle följaktligen värdering få påkallas äfven för det fall att den afsöndrade lägenheten är vida värdefullare än stamfastigheten, exempelvis då lägenheten är bebyggd men stamfastigheten obebyggd eller lägenheten utgöres af ett värdefullt vattenfall. I sådana fall kunna betydande intressen stå på spel för inteckningshafvare och andra, hvilkas rätt är beroende af den blifvande värderingssummans storlek, och är det därför af synnerlig vikt, att förfarandet vid värderingsförrättningen så ordnas, att samtliga sakägare blifva i tillfälle bevaka sin rätt och att i öfrigt tillfredsställande säkerhet erbjudes för uppnående af ett rättvist resultat. Såsom jag torde blifva i tillfälle närmare utveckla vid granskning af förslaget till värderingslag, lärer emellertid ett förfarande, som ufi ifrågavarande hänseenden bereder full trygghet, kunna för lägenhetsägaren blifva så betungande, att olägenheterna vida öfverstiga den eventuella vinsten af en verkställd värdering.

Med hänsyn till hvad jag sålunda anfört anser jag mig icke kunna tillstyrka förslaget om rätt till värdering i den omfattning, som föreligger. Måhända skulle det kunna medgifvas lägenhetsägaren att erhålla värdering, för den händelse lägenheten utgöres af obebyggd mark af jämförelsevis ringa areal. Det i lagberedningens motiv antydda synnerligen behjärtansvärda må-

let att skydda det genom lägenhetsägarens arbete åstadkomna egna hemmet skulle i allt fall uppnås. Därest rätten att erhålla värdering på dylikt sätt inskränktes, skulle värderingen icke i afsevärd mån inverka å inteckningshafvares och öfriga sakägares rätt, i följd hvaraf ett enklare och mindre kostsamt förfaringssätt kunde vinna tillämpning.

För sådana fall då någon af gemensamt intecknade egendomar saknar taxeringsvärde, när exekutiv auktion skall hållas, torde i allmänhet de vid auktionen bjudna köpeskillingar läggas till grund vid ansvarighetens fördelning mellan de särskilda egendomarne. Enligt de föreslagna bestämmelserna skulle detta icke låta sig göra, därest taxeringsvärde saknades å en afsöndrad lägenhet, som blifvit i föreslagen ordning värderad, och lägenhetens ägare begagnade sig af rätten att genom deposition af värderingssumman förebygga utmätning af lägenheten, eller, om utmätning redan ägt rum, genom att betala nämnda summa förhindrade lägenhetens försäljning. Hvad nu är sagdt gäller icke blott om det i lagtexten uttryckligen omnämnda fall, då ansvarigheten olika lägenheter emellan skall fördelas efter de i 32—34 §§ stadgade grunder, utan jämväl när en intecknad egendom blifvit styckad utan att taxeringsvärden åsatts de genom styckningen uppkomna delarne och från någon af dessa sedermera afsöndrats en lägenhet, hvars ägare låtit värdera densamma och deponerat eller erlagt värderingssumman. För dessa fall torde särskilda föreskrifter icke kunna undvaras.»

Justitierådet *Quensel:*

»De anmärkningar, som vid granskning af 1902 års förslag i ämnet mot detsamma inom högsta domstolen hufvudsakligen framställdes, drabba ej det nu föreliggande förslaget, sedan däri upptagits grundsatsen om rätt för innehafvaren af gemensam inteckning att, därest någon af egendomarne särskildt utmätes eller afträdes till konkurs, erhålla utmätning jämväl af lägenhet, som för inteckningen ansvarar först efter den egendom, som blifvit särskildt utmätt eller afträdd till konkurs.

Vid deltagande i nyssnämnda granskning anfördes af mig, att, därest lagstiftningen på berörda sätt anordnades, ansvarighetens subsidiära karaktär skulle blifva af ringa fördel för lägenhetens ägare i jämförelse med de för honom uppkommande olägenheter.

Med afseende å hvad lagberedningen häremot anfört anser jag mig numera kunna låta nämnda uttalande falla.

Vid berörda granskning hemställdes, huruvida icke för inträdande af den subsidiära beskaffenheten af lägenhetens ansvarighet borde förutsättas,

att lagfart å lägenheten blifvit sökt eller, där lagfart ännu ej sökts — i analogi med 82 § utsökningslagen — att någon försummelse därutinnan ej låge lägenhetens ägare till last och att han före auktionen företett sin fångeshandling.

Att denna hemställan saknat giltiga skäl, därom har jag icke blifvit af lagberedningens yttrande härutinnan öfvertygad. Äfven om man i den utsträckning, som i det remitterade förslaget skett, genomförde grundsatsen om rätt för inteckningshafvaren att erhålla utmätning af lägenheter, som svara endast subsidiärt för inteckningen, synes uppställandet af ofvanberörda förutsättning för sådan ansvarighet ingalunda vara öfverflödigt. Om för åtnjutande af de förmåner, man genom bestämmelserna i förevarande paragraf velat bereda ägare af afsöndrad lägenhet, är tillräckligt, att han, innan auktionen vunnit laga kraft, medelst företeende af sin fångeshandling styrker, att afsöndring ägt rum, kan inteckningshafvaren uppenbarligen obehörigt uppehållas i sin rätt till betalning.

Ytterligare skäl för berörda hemställan torde uppkommit därigenom, att nu föreliggande förslag förutsätter, att den gemensamma inteckningen må kunna i lägenheten dödas. Detta lärer nämligen ej kunna ske, innan lägenheten blifvit genom lagfart eller åtminstone medelst fastställelse rättsligen individualiserad såsom särskild fastighet.»

Justitierådet *Claëson :*

»Hvad nu är föreslaget afser icke äldre afsöndrade lägenheter. Deras ansvarighet för inteckningar gemensamma med stamhemmanen blir fortfarande obegränsad. Synnerligen önskvärdt hade det varit, om i sammanhang med förevarande lagstiftning å detta område kunnat framläggas något förslag, hvarigenom de äldre afsöndringarna skulle kunna aflösas från deras nuvarande ansvarighet för gemensamma inteckningar. Att frågan är ytterst svårlöst ligger i sakens natur. Men den torde icke vara alldeles omöjlig att lösa.»

Förslag till lag om ändrad lydelse af 104 § utsökningslagen.

Justitierådet *Grefberg:*

»Äro flera lägenheter allenast, på sätt i 2 mom. af 37 § i förslaget till lag om ändrad lydelse af 35 och 37 §§ af förordningen angående inteckning i fast egendom sägs, ansvariga för inteckning, som vid utrop af stamfastigheten och någon eller några af lägenheterna icke kan till fullo gäldas, är det antagandet icke uteslutet, att, om gemensamt utrop af de egendomar, för hvilka sammanlagda köpeanbuden varit otillräckliga, får äga rum, anbudet uppgår till sådant belopp, att vidare utrop ej erfordras och den ansvarighet, som

häftar vid en lägenhet först efter de sålunda till försäljning utropade egendomarna bortfaller. Det kan sålunda ifrågasättas, att lägenhetsägare under omförmälda förhållanden inrymmes rätt att påkalla gemensamt utrop, vare sig hans lägenhet blifvit utmätt eller icke utmätts, samt i fråga om detta senare fall för auktionsförrättaren meddelas föreskrift att till auktionen kalla lägenhetsägaren på enahanda sätt som rörande inteckningshafvare är stadgadt. Hvad jag nu ifrågasatt, då från stamfastigheten äro afsöndrade två eller flera lägenheter med subsidiär ansvarighet, gäller äfven i det fall, att endast en sådan afsöndring finnes, men annan fastighet, som häftar för den gemensamma inteckningen, tillika med stamfastigheten, skall utmätningsvis säljas.

Har i sådant fall, då lägenhetsägare är berättigad att erlägga brist, som i förevarande paragraf omförmäles, någon af två eller flera för inteckningen ansvariga lägenheter, emellan hvilka denna ansvarighet skall fördelas efter de i 32—34 §§ i inteckningsförordningen meddelade föreskrifter, hvarken taxeringsvärde eller begränsad ansvarighet i enlighet med bestämmelser, som komma att därom gifvas, saknas all grund för bristens fördelning på de särskilda lägenheterna. Det torde sålunda vara nödigt bestämma någon fördelningsgrund. I detta hänseende synes kunna stadgas, att i fråga om lägenhet, hvarå något af nyssnämnda värden ej finnes, ansvarigheten för bristen skall beräknas efter värdering, som det åligger vederbörande utmätningsman att verkställa. En dylik anordning hvilar på den förutsättning, att, då lägenhet enligt lag om värdering erhållit begränsad ansvarighet, den sålunda bestämda värderingssumman skall läggas till grund för bestämmande af den på lägenheten belöpande andel af bristen. Finnes ej sådant värde skall taxeringsvärdet och, i saknad jämväl däraf, det af utmätningsman bestämda värdet läggas till grund för fördelningen. Ansvarigheten emellan flera lägenheter skulle sålunda kunna komma att fördelas efter förhållandet emellan ett af nämnda tre i olika ordning tillkomna värden till sammanlagda beloppet af samtliga värdena.»

Förslag till lag om särskild värdering af afsöndrad lägenhet.

Justitierådet *Berglöf:*

» I fråga om detta lagförslag vill jag till en början förutskicka en allmän erinran, hvars rätta plats i visst hänseende måhända varit vid 3:dje och 4:de styckena af 2 mom. i förslaget om ändrad lydelse af 37 § i förordningen angående inteckning i fast egendom. Då jag icke ansett denna erinran böra från min sida föranleda ett afstyrkande af det föreslagna värderingsinstitutet eller ens ett förordande af någon modifikation i fråga om dess tillämplighet, har jag emellertid funnit mig böra i nu förevarande sammanhang gifva

plats för densamma. Den är nämligen af betydelse för mitt bedömande af den närmare anordningen af berörda värderingsinstitut.

I det sagda är redan antydt, att jag i fråga om den föreslagna värderingen hyst betänkligheter. Det är också endast med tvekan jag låtit dem falla. Den förnämsta af dessa betänkligheter har varit den att, närmast på grund af gällande lagstiftning angående det slags jorddelning, nämligen afsöndring, hvarom här är fråga, värderingen kan komma att i så väsentlig grad inverka på inteckningshafvares rätt. Och vid hvarje lagstiftning måste det ju vara ett ögonmärke att redan förvärfvade rättigheter ej förnärmas. Det förhåller sig nu så att, med visst undantag för de sex nordliga länen, rätten till afsöndring från hemman eller därmed likställd fastighet är begränsad endast till arealen, till och med en femtedel af hemmanets ägovidd, däremot ej i fråga om ägornas art och beskaffenhet, och att från afsöndrad lägenhet kan ske afsöndring utan någon som helst inskränkning. Det kan alltså lätt inträffa att den stamfastighet, å hvilken en gemensam inteckning enligt förslaget skall hvila primärt och till hela sitt belopp, i värde högst väsentligt understiger den eller de frånstyckade delar, som först subsidiärt och med begränsadt belopp skola ansvara för inteckningen, en omkastning alltså af det inbördes värdeförhållande, man i allmänhet tänker sig såsom det normala emellan en stamfastighet, å ena, och en därifrån afskild parcell, å andra sidan. I fråga om den subsidiära ansvarigheten saknar emellertid sådant reell betydelse, då därigenom endast beröres den ordning, hvari de olika delarna skola gå i betalning. Däremot ligger det i öppen dag, att ju större och värdefullare den frånstyckade delen är, desto starkare måste betänkligheterna vara mot att tillåta värdering af densamma med den verkan, att dess ansvarighet begränsas till dess dåvarande värde.

Då jag trots berörda och andra betänkligheter mot förslaget i denna del ej ansett mig böra afstyrka dess upphöjande till lag, har det för mig afgörande skälet varit det stora sociala intresse — egnahemsidéns främjande — som uppbär förslaget. Men en oeftergiflig förutsättning måste enligt min mening vara, att värderingen sker under så betryggande former som möjligt. Klart är att hvad härutinnan vinnes måste ske på bekostnad af förfarandets enkelhet och billighet. Då man rör sig på ett så på samma gång viktigt och känsligt område som fastighetskreditens, synes emellertid fordran på trygghet böra ställas i första rummet.

I anslutning till det nu anförda är jag för min del så långt ifrån att finna något kunna eftergifvas på de bestämmelser, som i förslaget uppställas till förekommande af rättsförlust genom värderingen, att jag fastmera anser dem böra i visst afseende ytterligare skärpas.

Jag vill därvid först erinra, att då lagförslaget såsom sakägare vid värderingen upptager endast lägenhetsägaren och innehafvare af sådana inteckningar, som före afsöndringen tillkommit i den ostyckade fastigheten, detsamma härutinnan lider af en påtaglig ofullständighet. Uppenbarligen finnas äfven andra grupper af sakägare. Sålunda har innehafvare af särskild inteckning i lägenheten ett med lägenhetsägaren gemensamt intresse af att värdet icke sättes för högt. Och å andra sidan, om från stamfastigheten tidigare afsöndrats lägenhet — hvilken följaktligen enligt förslaget till ändrad lydelse af 37 § inteckningslagen skall för intecknad gemensam gäld gå i betalning först senare än den lägenhet, om hvars värdering är fråga — äro såväl ägare af sådan tidigare afsöndrad lägenhet som innehafvare af särskild inteckning däri intresserade af att värdet icke sättes för lågt. Ett i sistnämnda riktning gående intresse hafva vidare ej mindre ägare af fastighet, som innan ännu afsöndring af den till värdering anmälda lägenheten ägt rum blifvit gemensamt med dess stamfastighet intecknad, än äfven innehafvare af inteckning i förstnämnda fastighet med lika eller sämre rätt än den gemensamma inteckningen. Äfven den eller de, som äro personligen ansvarige för intecknad gäld, kunna hafva intresse af värderingen.

Beträffande kallelse till förrättningen innehåller förslaget föreskrift, att allenast bestämmelsen i 22 § skiftesstadgan om kungörelse i kyrkan för den socken, där lägenheten är belägen, skall vinna tillämpning. Det är uppenbart, att sådan kungörelse, som ej ens lämnar säkerhet för att lägenhetens ägare får underrättelse om förrättningen, endast i undantagsfall kommer till öfriga sakägares kännedom.

Då nu enligt 34 § skiftesstadgan, som är afsedd att tillämpas å här ifrågavarande förrättning, delägares utevaro ej hindrar förrättningens fortgång, kan det inträffa, att värderingen kommer att försiggå utan att ens någon delägare är tillstädes. I hvarje fall torde andra sakägare än sökanden regelbundet uteblifva. Den föreslagna anordningen synes föga tillfredsställande, och torde en mera betryggande form för förrättningens kungörande böra utfinnas. I sådant hänseende synes mig lämpligt att, i likhet med hvad i 100 § utsökningslagen i fråga om exekutiv auktion är stadgadt meddelas föreskrift, att såväl lägenhetsägaren som ock öfriga sakägare, där de äro kända och inom riket boende, skola medelst särskilda kallelsebref om förrättningen underrättas. Motsvarande föreskrifter torde ock böra meddelas beträffande kungörande af dagen för ägodelningsrättens pröfning af inkomna besvär.

Genom de skärpta fordringarna på betryggande former för värderingens anordnande kommer densamma att väsentligen fördyras. Särskildt blir detta fallet, om ett antal sakägare verkligen infinna sig samt för sin inställelse fordra ersättning, hvilken sökanden, det vill säga lägenhetsägaren,

i så fall torde få vidkännas liksom all annan af förrättningen föranledd kostnad.

Om man vill vinna något med lagen, synes mig därför oundvikligt att, där fråga är om egnahemsanläggningar, staten på ett eller annat sätt träder emellan för att nedbringa kostnaden för sökanden.

Beträffande förslagets särskilda bestämmelser må utöfver det redan anförda erinras, att det i 4 § gjorda särskiljandet mellan protokoll och utlåtande såsom två olika handlingar synes opåkalladt, då väl i verkligheten kommer att gå så till, att förrättningsmännens utlåtande eller beslut inflyter i det vid förrättningen förda protokoll.»

Justitierådet *Borgström,* som hänvisade till hvad han anfört vid granskning af förslaget till ändrad lydelse af 37 § inteckningsförordningen:

»Såsom justitierådet Berglöf erinrat, lider lagförslaget beträffande uppgiften å sakägare vid värderingen af påtaglig ofullständighet.

I fråga om det närmare anordnandet af värderingsförrättningen hänvisar förslaget till skiftesstadgans bestämmelser om annan landtmäteriförrättning än laga skifte, dock med den viktiga afvikelse att förrättningen allenast skall, på sätt 22 § skiftesstadgan innehåller, kungöras i sockenkyrkan. Föreskriften i 23 § nämnda stadga, att delägare, som har sitt hemvist utom socknen, skall om förrättningen särskildt underrättas genom skriftlig kallelse, som på föreskrifvet sätt honom delgifves, har ansetts icke böra vinna tillämpning. Tydligt är emellertid, att kungörelse i sockenkyrkan, som ej ens lämnar säkerhet för att lägenhetens ägare får underrättelse om förrättningen, endast undantagsvis skulle komma till öfriga sakägares kännedom; och då sakägares utevaro ej får hindra förrättningens fortgång, skulle det kunna inträffa, att förrättningen komme att försiggå utan att ens någon sakägare vore tillstädes. Äfven om lägenhetsägaren såsom förrättningssökande tillstädeskomme, torde öfriga sakägare regelbundet uteblifva. Då, såsom förut framhållits, af den föreslagna oinskränkta rättigheten att erhålla värdering följer, att det i vissa fall för sakägare är af synnerlig vikt att vid förrättningen bevaka sin talan, synes den föreslagna anordningen, därest nämnda rätt anses böra i hela sin utsträckning bibehållas, knappast tillfredsställande, utan lärer för sådant fall en mera betryggande form för kungörande af förrättningen böra utfinnas.

Klart är emellertid att det i många fall komme att blifva förenadt med betydande svårigheter att erhålla tillförlitliga uppgifter å vederbörande sakägare; och då man med hänsyn till förrättningens ändamål näppeligen lär kunna ålägga kronobetjäningen såsom en tjänsteplikt att utan ersättning fortskaffa kallelse till förrättningen, torde kostnaden för sakägarnes in-

kallande kunna uppgå till betydande belopp. Utverkande af förordnande för landtmätare blefve ock förenadt med utgifter och besvär. Härtill skulle slutligen komma den ej obetydliga kostnaden för själfva förrättningen. Lagförslaget upptager intet stadgande angående gäldandet af dessa utgifter. Antagligen har det ansetts själfklart, att desamma, i mån ej bidrag till deras utgörande kunde erhållas af allmänna medel, skulle ersättas af lägenhetsägaren, som påkallat förrättningen och i hvars intresse den företages. Jämväl frågan om ersättning åt öfriga sakägare för inställelse vid förrättningen lämnas i förslaget oafgjord. Enligt min uppfattning synes man med hänsyn till förrättningens natur knappast kunna undgå att ålägga sökanden, lägenhetsägaren, skyldighet att utgifva godtgörelse i sistnämnda hänseende.

Af hvad jag här anfört torde framgå, att en värderingsförrättning, anordnad på sätt i förslaget upptagits, med iakttagande af ett för sakägarne fullt betryggande kallelseförfarande, skulle blifva förenad med så stor omgång och kostnad, att såsom förut antydts olägenheterna mången gång komme att vida öfverstiga den påräknade vinsten.

Därest rättigheten att påkalla värdering bibehålles i föreslagen utsträckning, lärer emellertid något enklare och mindre kostsamt men ändock för sakägarne fullt betryggande förfaringssätt knappast stå till buds.

Inskränkes åter denna rättighet på sätt jag antydt vid granskning af förslaget till ändrad lydelse af 37 § inteckningsförordningen, synes mig värderingen utan våda för rättssäkerheten kunna anförtros åt vederbörande utmätningsman. Det åligger honom redan nu att, då fast egendom utmätts eller öfverexekutor förordnat om försäljning däraf, beskrifva och värdera egendomen. Sådan värdering medför visserligen i allmänhet ingen rättslig verkan, men då flera fasta egendomar skola säljas, af hvilka någon ännu icke erhållit särskildt taxeringsvärde, kan det inträffa att för en af egendomarne intet köpeanbud afgifves. I sådant fall lära de af utmätningsmannen satta värdena böra läggas till grund för fördelningen af eventuellt öfverskott. Lagberedningen har ock i sitt förslag till lag om inskrifning af rätt till fast egendom upptagit uttrycklig föreskrift, att ansvarigheten för en i flera egendomar gemensam inteckning i visst fall skall bestämmas efter de af utmätningsmannen å egendomarne satta värden.

Uppenbarligen skulle genom nu föreslagna anordningen åstadkommas en betydande förenkling af förfarandet och följaktligen kostnaderna väsentligen nedbringas. Ersättning för värderingens företagande borde tillkomma förrättningsmannen allenast enligt bestämmelserna i Kungl. förordningen den 12 juli 1878. Med hänsyn till värderingens jämförelsevis ringa betydelse för inteckningshafvare och öfriga sakägare synes onödigt särskildt underrätta dem om förrättningen. Åtminstone borde ett kallelseför-

farande, anordnadt i hufvudsaklig öfverensstämmelse med hvad angående kungörande af auktion å fast egendom är stadgadt, vara till fylles.

Den i lagförslaget sakägarne förbehållna rätt till klandertalan mot förrättningen torde, för den händelse denna anordnas på sätt nu föreslagits, kunna uteslutas och ersättas af bestämmelse om rätt att hos öfverexekutor öfverklaga förrättningen, på sätt om klagan öfver utmätningsmans åtgärd vid auktion å fast egendom är stadgadt. Därest klanderrätten anses böra bibehållas, torde talan mot förrättningen böra fullföljas hos allmän underrätt, och synes besvärstiden lämpligen kunna räknas från den dag, förrättningsprotokollet blifvit vid rätten uppläst.

Beträffande förslagets särskilda bestämmelser må utöfver det redan anförda erinras att, därest förfarandet ordnas på af mig föreslaget sätt, föreskrifter i det afseende, hvarom 4 § i förslaget handlar, lära kunna undvaras. I allt fall torde med hänsyn till ifrågasatta förrättningens beskaffenhet icke vara erforderligt att för sakägarne framlägga särskildt utlåtande, utan synes hvad förslaget därom innehåller kunna utgå.»

Justitierådet *Quensel,* med hvilken justitierådet *Claëson* förenade sig:

»För erhållande af värdering med däraf enligt 37 § i inteckningsförordningen i dess nu föreslagna lydelse förenad rättsföljd uppställes icke såsom villkor, att afsöndringen blifvit lagfaren eller ens fastställd. Men att sålunda af en inteckning, som vidlåder en fast egendom, skulle kunna fixeras en begränsad bråkdel vid en del af egendomen, utan att denna del är att i kameralt och rättsligt afseende anses såsom självständig fastighet, kan jag ej tillstyrka. Jag hemställer därför, att såsom villkor för erhållande af värdering må uppställas, att afsöndringen blifvit lagfaren eller åtminstone af Konungens befallningshafvande fastställd.

Huruvida det i förslaget föreskrifna sättet för värderingens verkställande må kunna utbytas mot ett annat förfarande — hvilket i sådant fall synes mig böra vara en förrättning af utmätningsman med biträde af två ledamöter i ägodelningsrätt eller gode män vid skiftesförrättningar och med klanderrätt till vederbörande underrätt — torde hufvudsakligen vara en kostnadsfråga, då båda sätten lära från rättssäkerhetens synpunkt kunna anses tillfredsställande.

Hvilketdera sättet än väljes, anser jag, i likhet med hvad redan blifvit inom högsta domstolen anmärkt, att begreppet sakägare ej bör inskränkas till lägenhetens ägare samt innehafvare af inteckning, som i 1 § afses; och instämmer jag med justitierådet Berglöf i fråga om önskvärdheten af ett mera betryggande sätt för sakägarnes inkallande.

Jag förenar mig med justitierådet Berglöf däri, att protokoll och utlåtande icke böra behandlas såsom särskilda aktstycken, helst sådant skulle med 6 §:s lydelse föranleda, att förrättningsmannen ej vore skyldig till domaren insända utlåtandet, ehuru företrädesvis dettas införande i inteckningsprotokollet vore af vikt.»

Justitierådet *Grefberg:*

»Förslaget upptager ej andra rättsägare än lägenhetens ägare och innehafvare af sådan intecknad fordran, som afses i 1 §, hvilken begränsning af sakägare är föga tillfredsställande. Att flera rättsägare än de sålunda nämnda kunna finnas är uppenbart och, i betraktande däraf att värderingen kan hafva väsentlig inverkan på deras rätt, är af vikt, att de, så vidt ske kan, sättas i tillfälle att bevaka sin rätt, så att säkerheten om värderingens tillförlitlighet må stärkas. Af rätten att få hvarje lägenhet med subsidiär ansvarighet värderad följer, att det i vissa fall icke är möjligt att bestämma hvilka som äro sakägare, enär detta visar sig först vid tvångsförsäljningar af intecknade fastigheterna. Till dessa fall kunna räknas, att stamfastigheten, då afsöndringen sker, är intecknad gemensamt med annan fastighet, denna må vara ett hemman eller en sådan äldre afsöndring, som icke afses i förslaget, eller att stamfastigheten efter afsöndringen af den lägenhet, hvars värdering är i fråga, intecknats gemensamt med annan fastighet. Dessa med stamfastigheten intecknade fastigheter kunna åter i sin ordning vara intecknade gemensamt med andra fastigheter och tillika i en eller flera af dem finnas särskilda inteckningar med lika eller sämre rätt än de gemensamma. Undersökning, om huru långt värderingen under sådana förhållanden kan verka, skulle icke leda till nödig kännedom härom. Till följd häraf torde stadgas, att lägenhet uteslutes från rätten till värdering i det fall, att stamfastigheten är på sätt ofvan sagts intecknad gemensamt med annan fastighet, ett stadgande, hvarigenom missförhållandet att icke kunna bestämma, huru långt värderingen ägde inverkan på andras rätt, väsentligen skulle undvikas. I fall ett dylikt stadgande icke anses lämpligt, synes föreskrift ändock kunna meddelas därom, att såsom sakägare skola anses innehafvare af sådan intecknad fordran, som afses i förslaget, och af särskild inteckning i lägenheten, som skall värderas, ägaren af denna lägenhet och af sådan lägenhet, som med hänsyn till ansökan om lagfart häftar för nyssnämnda intecknade fordran efter den lägenhet, hvars värdering är i fråga, samt slutligen ägaren af stamfastigheten. Denne kan nämligen hafva i saken del, exempelvis på den grund att han icke varit ägare af stamfastigheten, då afsöndringen skedde, men är personligen ansvarig för den i stamfastigheten och lägenheten gemensamt intecknade fordringen. Värdering synes

närmast röra dessa sakägare och hvilka af dem, som i det särskilda fallet finnas, är lätt att utreda. Huru värderingen än anordnas, böra nu nämnda sakägare, så vidt de äro kända och inom riket boende, i god tid före förrättningen erhålla kallelsebref till densamma eller eljest bevisligen därom underrättas, hvarjämte förrättningen bör kungöras i någon af ortens tidningar och i vederbörande kyrka.

Ifall landtmätare och ägodelningsrätt skola taga befattnng med värderingen, blifva, på sätt redan inom domstolen anmärkts, kostnaderna alltför höga, isynnerhet om flera sammanträden af ledamöterna i ägodelningsrätten skulle för sakens behöriga utredning blifva erforderliga. Särskild gradering af jorden kan väl icke ifrågakomma och vid sådant förhållande torde allmän underrätt äga företräde framför ägodelningsrätt. Om än landtmätare är lämpligare än annan tjänsteman att verkställa jordvärdering, så synes dock värdering af ifrågavarande beskaffenhet, hvilken i allmänhet ej torde medföra några större svårigheter, blifva lika tillförlitlig, om den anförtros åt utmätningsman med biträde af ledamöter i ägodelningsrätt eller gode män vid skiftesförrättningar. Äger talan i saken rum vid underrätt, kan, då fråga är om afsöndradt vattenfall eller eljest om afsöndring af högre värde eller då uppskattningen är af mera invecklad beskaffenhet, underrätten i fall af behof tillkalla landtmätare eller annan sakkunnig att biträda vid utredning af värdet.

Med anledning häraf hemställes, att förrättningen uppdrages åt utmätningsman och två ledamöter i ägodelningsrätt eller gode män vid skiftesförrättningar, att emot förrättningsmännen skola i tillämpliga delar gälla de i 31 § skiftesstadgan upptagna jäf, att talan emot förrättningen skall anhängiggöras genom stämning till den underrätt, under hvars domvärjo lägenheten hör — huruvida denna underrätt i visst fall kan vara rådstufvurätt är enligt hvad ofvan anmärkts tvifvelaktigt — samt att tiden för stämnings delgifning skall räknas från den dag protokollet öfver förrättningen blifvit vid underrätten uppläst.

Med afseende därå att en lägenhet kan hafva ett betydande värde och dess uppskattning vidtomfattande verkningar, torde det åtminstone icke böra förvägras part att fullfölja talan emot underrätts beslut.

Sista stycket af justitierådet Borgströms anförande är äfven tillämpligt å här förordade anordning.»

Ur protokollet

Erik Ölander.

Utdrag af protokollet öfver justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott fredagen den 19 mars 1909.

Närvarande:

Hans excellens herr statsministern LINDMAN,
Statsråden: ALBERT PETERSSON,
HEDERSTIERNA,
HAMMARSKJÖLD,
SWARTZ,
grefve HAMILTON,
grefve EHRENSVÄRD,
MALM,
LINDSTRÖM,
NYLANDER.
Justitieråden: RAMSTEDT,
AMÉEN.

Chefen för justitiedepartementet statsrådet Albert Petersson anmälde i underdånighet:

högsta domstolens genom utdrag af protokollet öfver justitiedepartementsärenden för den 6 november 1908 inhämtade utlåtande öfver förslag till lag om ändrad lydelse af 35 och 37 §§ i förordningen den 16 juni 1875 angående inteckning i fast egendom, lag om ändrad lydelse af 104 § utsökningslagen samt lag om särskild värdering af afsöndrad lägenhet.

Efter att hafva redogjort för utlåtandets innehåll yttrade departementschefen:

»De remitterade, ur andra afdelningen af lagberedningens förslag till jordabalk hämtade lagförslagen afse två frågor, som visserligen båda beröra inteckningsförhållanden men eljest icke stå i närmare samband med hvarandra. Beträffande den ena af dessa eller frågan om verkan af s. k. relaxation af inteckning, som besvärar flera egendomar, är det remitterade förslaget i allo öfverensstämmande med ett tidigare förslag, som undergått granskning inom högsta domstolen och då lämnats utan anmärkning. Såsom framgår af föreliggande utlåtande, hafva nu högsta domstolens flesta ledamöter hemställt om sådan ändring i förslaget, att vid den gemensamma inteckningens relaxation i en egendom inteckningshafvaren icke må kunna allenast genom aftal med öfriga rättsägare förbehålla sig rätt att för det belopp, som skulle falla å den egendomen, hålla sig till de andra egendomarna, utan att härför bör fordras att sådan rätt fastställes genom uttryckligt beslut af domstolen vid relaxationens meddelande, samt att dylik fastställelse må ske endast under förutsättning att samtycke lämnats af såväl fastighetsägarne som dem, hvilka hafva inteckningar med lika eller sämre rätt än den, som är föremål för relaxationen. Då en sådan anordning otvifvelaktigt är ägnad att åstadkomma reda och fasthet uti ifrågavarande förhållanden, har berörda hemställan synts mig böra iakttagas. Bland de rättsägare, hvilkas samtycke erfordras, torde dock böra uttryckligen angifvas jämväl de, som hafva fordran eller rättighet, hvarför egendomarne eller någon af dem må häfta jämlikt 11 kap. 2 § jordabalken.

Den sålunda förordade affattningen af 35 § inteckningsförordningen föranleder en visserligen rent redaktionell ändring i 1 och 2 §§ i lagen angående ryttare-, soldat- och båtsmanstorps befriande i vissa fall från ansvar för inteckningar i stamhemmanet.

Af ojämförligt större räckvidd äro förslagens öfriga bestämmelser, hvilka afse att ordna frågan om afsöndrad lägenhets ansvarighet för inteckning, som meddelats i stamhemmanet innan afsöndringen skedde. Dessa bestämmelser innebära, *dels* att för dylik inteckning lägenheten skall ansvara endast subsidiärt, så att i första hand intecknade beloppet uttages ur stamhemmanet och allenast bristen ur lägenheten, *dels* att lägenhetens ansvarighet skall kunna ytterligare begränsas genom en i viss ordning verkställd värdering af lägenheten, *dels* slutligen att för dödning af sådan inteckning, såvidt den besvärar lägenheten, beredes den lättnad, att inteckningshandlingen kan för ändamålet uppvisas vid annan rätt än den, hvarunder fastigheten lyder. Att i fråga om en reform af så genomgripande betydelse olika meningar måste, särskildt med hänsyn till vikten att skydda fastighetskrediten, göra sig gällande, är lätt att inse. Inom högsta domstolen hafva också, såsom utlåtandet ger vid handen, skilda uttalanden

framkommit. Själfva principen om lägenhets subsidiära ansvarighet har dock icke mött gensägelse, och har ej heller någon erinran framställts mot den föreslagna bestämmelsen om inteckningshandlings uppvisande i ändamål af dödning vid annan domstol än den, som meddelat inteckningen. Däremot hafva betänkligheter uttalats mot förslaget om lägenhets värdering i syfte att begränsa dess subsidiära ansvarighet. Å ena sidan har framhållits att vederbörande rättsägares intressen icke blifvit i tillräcklig grad sedda till godo; å andra sidan har erinrats att kostnaderna för värderingen, redan med den föreslagna anordningen ganska betydande, skulle, om man föreskrefve villkor, som fullständigt skyddade rättsägarne, stiga till sådant belopp, att lägenhetsägaren näppeligen kunde begagna sig af den medgifna rätten. Till undanröjande af dessa missförhållanden har af en ledamot ifrågasatts att värderingsrätten skulle inskränkas till lägenheter, som utgjordes af obebyggd mark af ringa areal, i hvilket fall värderingen kunde anförtros åt vederbörande utmätningsman. En dylik begränsning synes mig dock icke önskvärd och dess genomförande skulle för öfrigt erbjuda stora svårigheter. Men låter man förslaget omfatta alla afsöndringar, kan man icke utan fara för rättssäkerheten uppdraga värderingen åt utmätningsmannen allena; att såsom värderingsmän antaga utmätningsmannen jämte två skiftesgodemän eller ledamöter i ägodelningsrätt i stället för landtmätare med gode män skulle icke väsentligen nedbringa kostnaderna.

Om jag sålunda ansett de inom högsta domstolen framställda anmärkningarna icke böra föranleda någon ändring i bestämmelserna angående den utsträckning, hvari värdering bör medgifvas, eller den myndighet, som har att därmed taga befattning, har jag däremot funnit vissa föreskrifter kunna ytterligare gifvas till skydd för dem, hvilkas rätt är beroende af värderingen. Det bör visserligen icke förbises att det stadgade förbudet för förrättningsmännen att bestämma värderingssumman till lägre belopp än den för lägenheten betingade köpeskillingen skall i de allra flesta fall medföra tillräckligt skydd. Men det kan ej förnekas att det föreslagna sättet för kungörande af förrättningen icke är fullt tillfredsställande och att förslaget lider af ofullständighet vid angifvandet af dem, som äro att anse såsom rättsägare vid förrättningen. Någon uppräkning af alla möjliga rättsägare kan helt naturligt icke ifrågakomma, men bör kungörelsen om värderingen riktas till alla, hvilkas rätt är beroende af förrättningen, och klandertalan vara dem alla förbehållen. Härjämte torde, i likhet hvad i 100 § utsökningslagen stadgas i fråga om exekutiv auktion, böra påbjudas att innehafvare af inteckning, som före afsöndringen meddelats i den ostyckade fastigheten, skola genom särskilda kallelsebref underrättas om förrättningen. För sådant ändamål bör sökanden

åläggas att tillhandahålla gravationsbevis rörande lägenheten. Om vidare föreskrifves att kungörelsen skall införas i tidning inom orten, synes obehöfligt att sända kallelsebref till ägaren af den lägenhet, som skall värderas, eller af lägenhet, som tilläfventyrs efter denna svarar för inteckningar i den gemensamma stamfastigheten.

Två af högsta domstolens ledamöter hafva ansett skyldighet böra stadgas för lägenhetsägaren att, då han påkallar värdering, till de sakägare, som komma tillstädes vid förrättningen, utgifva ersättning för deras inställelse. Denna mening kan jag icke biträda. Någon förpliktelse för sakägarne att infinna sig föreligger icke; förrättningen försiggår utan hinder af deras utevaro, och i de allra flesta fall torde deras eget intresse icke betinga deras inställelse. Giltig rättsgrund synes därför saknas för åläggande af sådan ersättningsskyldighet. Att emellertid lägenhetsägaren äfven utan denna skyldighet får vidkännas ganska betydande kostnader, om han vill låta värdera sin lägenhet, är uppenbart. Jag tillåter mig dock erinra, att i det uppgjorda förslaget till landtmäteriväsendets omorganisation förutsatts bidrag från det allmännas sida till underlättande för de enskilde att erhålla ämbetsbiträde af landtmätare. Genomföres nämnda förslag, har lägenhetsägaren att påräkna en afsevärd lindring i kostnaden för värderingen.

I anledning af högsta domstolens anmärkning angående obehöfligheten att särskilja protokoll och utlåtande vid värderingsförrättningen har jämkning vidtagits i affattningen af 4 § i lagförslaget om värdering.

De remitterade förslagen innehålla icke bestämmelser angående fördelningen af ansvaret för en gemensam inteckning i det fall att taxeringsvärde å några af egendomarna saknas, när exekutiv auktion skall hållas. I praxis plägar man för sådan händelse i allmänhet lägga de bjudna köpeskillingarna till grund för ansvarighetens fördelning. Såsom inom högsta domstolen erinrats, skulle efter genomförandet af grundsatsen om lägenhets subsidiära ansvarighet en sådan utväg icke alltid kunna anlitas. Berörda erinran har fördenskull synts mig böra föranleda att redan nu — i 33 § inteckningsförordningen och 79 § utsökningslagen — upptagas de stadganden, som för sådant fall äro meddelade i andra afdelningen af lagberedningens förslag till jordabalk.

Hvad i öfrigt vid granskningen af de remitterade förslagen inom högsta domstolen anförts har synts mig icke böra påkalla ändring i förslagen. Då dessa skilja sig från motsvarande bestämmelser i förslaget till jordabalk endast så vidt sådant betingats däraf att de skolat inpassas i nu gällande lagstiftning, må i afseende å grunderna för desamma hänvisas till de motiv, som åtfölja sistnämnda förslag, hvilket torde böra i erforderligt

antal exemplar tillställas lagutskottet samt på begäran tillhandahållas Riksdagens ledamöter genom kamrarnas sekreterare. Ifrågavarande ämnen behandlas i förslaget å sid. 363—365, 369—382, 411—412, 417—420, 454—455 och 480.»

Föredraganden uppläste härefter i enlighet med det afgifna yttrandet affattade förslag till

1) lag om ändrad lydelse af 33, 35 och 37 §§ i förordningen den 16 juni 1875 angående inteckning i fast egendom;

2) lag om ändrad lydelse af 79 och 104 §§ utsökningslagen;

3) lag om särskild värdering af afsöndrad lägenhet; samt

4) lag om ändrad lydelse af 1 § andra stycket och 2 § andra stycket i lagen den 18 oktober 1907 angående ryttare-, soldat- och båtsmanstorps befriande i vissa fall från ansvar för inteckningar i stamhemmanet;

och hemställde han, att förslagen måtte framläggas för Riksdagen till antagande.

Statsrådets öfriga ledamöter biträdde föredragandens hemställan;

och täcktes, med bifall till densamma, Hans Maj:t Konungen förordna, att nådig proposition i ämnet af den lydelse, bilaga vid detta protokoll utvisar, skulle till Riksdagen aflåtas.

Ur protokollet

Erik Ölander.