

Nr 177.

Av herr **Andersson** i Igelboda, med förslag till lag om ändrad lydelse av 121 § tredje stycket utsökningslagen.

Det var med alldeles särskilt intresse, som jag för min ringa del genomläste Kungl. Maj:ts proposition nr 19 med förslag till lag angående fastighets befriande i vissa fall från ansvar för in-teckning m. m. Jag hyste nämligen den förhoppningen, att Kungl. Maj:t i denna proposition upptagit till behandling och sökt lösa det för subsidiärt ansvariga lägenhet viktiga spörsmål, som vid nästlidna års riksdag herr Ekman, Karl Johan, i motion nr 1 i första kammaren och jag i motion nr 27 i andra kammaren underställde riksdagens prövning, vilka motioner emellertid ej ledde till något resultat.

Vid en granskning av sagda proposition har tyvärr befunnits, att däri ej alls behandlats frågan om möjlighet att bereda subsidiärt ansvariga lägenheter en bättre ställning med hänsyn till ansvaret för in-teckningar i stamfastigheten utan propositionen avser endast att i visst fall bereda möjlighet för lägenhetsägare, att utan användande av relaxationsförfarande få sin lägenhet befriad från ansvar för stamfastighetens in-teckningar. Den föreslagna lagen kommer icke att få tillämpning å andra lägenheter än dem, som tillkommit efter den 1 juli 1926 (2 §) och lagen äger tillämplighet allenast å det undantagsfall, att in-teckningen i stamfastigheten häftar vid annan fastighet. I dylikt fall är nämligen en relaxation av sådan in-teckning i lägenheten ganska besvärlig, ty för att in-teckningen skall, efter dödning av densamma i lägenheten, till hela sitt belopp med oförändrad förmånsrätt gälla i stamfastigheten och den andra fastigheten erfordras samtycke till dödningsåtgärden icke blott av ägare till sistnämnda båda fastigheter utan ock av alla dem, som innehava in-teckningar för fordran eller rättighet i dessa fastigheter med lika eller sämre rätt. Kan sådant samtycke erhållas, torde emellertid en dylik relaxationsåtgärd i allmänhet vara att vida föredraga framför den i den föreslagna lagen anordnade proceduren, som ju förutsätter att lägenhetsägaren skall vara i stånd att hos länsstyrelsen nedsätta köpeskillingen kontant; en förutsättning som lär föränleda att lagen ej kommer att få någon större betydelse.

Med anledning av vad jag här ovan anfört tillåter jag mig ånyo, dock med ett annat slutyrkande, draga inför riksdagen det spörsmål, som behandlades i omförmälda båda motioner, till vilkas innehåll i övrigt jag tillåter mig hänvisa.

Lagutskottet vid 1926 års riksdag har funnit det anmärkningsvärt, att motionärerna för vinnande av sitt syfte tagit sikte på 121 § tredje stycket utsökningslagen, och har ansett, att en lagförklaring i det av motionärerna begärda hänseendet hade sin plats i inteckningsförordningen.

Häremot tillåter jag erinra om innehållet i 18 § 1 mom. inteckningsförordningen, där det heter, att inteckning för fordran medför rätt att i den ordning utsökningslagen bestämmer ur egendomen utbekomma vad intecknat är. Om nu lagutskottet ansett att motionärerna förfarit formellt oriktigt, då de i fråga om en lagförklaring rörande en bestämmelse i utsökningslagen tagit sikte på själva ansvarighetsfrågan, som behandlas i inteckningsförordningen, hade det ju varit lätt att, såsom i motionen (sid. 3 i slutet) antydes, stanna vid en förklaring, att 121 § tredje stycket utsökningslagen bör tolkas så, att uti det i stadgandet omförmälda fallet den gemensamma inteckningen ej må föranleda försäljning av lägenheten, utan så är att stamfastigheten och lägenheten skola på en gång säljas och vid utropet av stamfastigheten etc. Genom en sådan lagförklaring hade den formella oegentligheten undanröjts och motionärernas syfte vunnits.

Lagutskottet har sorgfälligt undvikit att taga ställning till det i motionerna behandlade spörsmålet utan endast uttalat, att de lagstiftande myndigheterna borde ingripa med en förklaring av lagens rätta mening allenast då särskilda skäl äro för handen och att enligt utskottets mening i ärendet icke sådana förhållanden blivit ådagalagda, att en lagförklaring borde lämnas.

Vad i ärendet förekommit torde tyvärr utesluta möjligheten att vidare framgå på lagförklaringens väg, utan återstår intet annat, därest man över huvud vill hjälpa ägare av ifrågavarande lägenheter i deras ytterst bekymmersamma ställning, än att tillgripa lagstiftning.

Därvid ligger ju nära till hands att ånyo upptaga tanken på det av riksdagen en gång förkastade, av lagutskottet omnämnda värderingsförfarandet.

Häremot vill jag dock framhålla, att om man på ett område som detta vill skydda menige man, som ju i regel är obekant med detaljerna i en ny lag, från vissa i lagen förutsedda, menliga påföljder, man icke bör ålägga menige man att själv vidtaga någon åtgärd; man riskerar nämligen då, att skyddet blir illusoriskt. Helst bör saken om möjligt ordnas så, att skyddet inträder automatiskt. Detta kan i förevarande fall ju ske, om man stadgar, att ansvaret för stamfastighetens inteckningar inskränkes till det belopp, vartill lägenheten eller, där endast marken upplåtits från stamfastighet, således ej med några därå uppförda hus, lägenhetens mark första gången efter upplåtelsen värderats vid allmän bevillning eller, om sådan ej finnes, då lägenhet skall exekutivt säljas, köpeskillingen för lägenheten uppgått, där det icke är uppenbart, att köpeskillingen väsentligen understiger lägenhetens värde, i vilken händelse man bör vara

hänvisad till utmätningsmannens i och för den exekutiva auktionen företagna värdering.

Men även om en dylik anordning i lagen införes, är lägenhetsägaren icke fullt skyddad. Han riskerar att få betala sin mark två gånger, *till och med i det fall att innehavaren av in-teckning i stamfastigheten reellt men icke formellt fått full valuta för sin in-tecknade fordran.*

Det förhåller sig nämligen så, att vid exekutiv auktion å fastighet denna *i regel* inropas av in-teckningshavare, som därvid av lätt insedda skäl aldrig bjuder mer än att köpeskillingen täcker fordringar, som ha bättre förmånsrätt än in-teckningshavarens. Endast om spekulanter finnas, som vilja betala en köpeskillning, som täcker jämväl innehavarens fordran, nödgas denne bjuda mer än han eljest behövde.

Vi antaga t. ex. att en fastighet, värd 100,000 kronor, är in-tecknad för 95,000 kronor, och att av detta belopp in-teckningen med sämsta förmånsrätt till belopp av 50,000 kronor innehaves av enskild person A. Vid exekutiv auktion kan denne ju få full valuta för sin fordran genom att inropa fastigheten. Någon anledning för honom att för skyddande av sin fordran i försäljningen indraga subsidiärt ansvariga lägenheter finnes icke. I ett fall som detta, till vilket i praxis finnas analoga fall i mängd, blir det i regel så, att fastigheten inropas av in-teckningshavaren A, som därvid icke bjuder mer än ett belopp som nätt och jämnt täcker auktionskostnaderna och andra fordringar med bättre rätt, således i omnämnda fall omkring 46 å 47 tusen kronor. A har således, trots att han genom köpet fått full valuta för sin fordran, en ogulden fordran å 48 å 49 tusen kronor, för vilken subsidiärt ansvariga lägenheter skulle fortfarande häfta, och som det står in-teckningshavaren fritt att utkräva hos deras ägare; detta naturligtvis under förutsättning att den tolkning av gällande rätt, som ligger till grund för det i motionerna föregående år åberopade Svea hovrätts utslag är riktig. Och lägenhetsägare har ingen möjlighet att förhindra detta, såvida han icke är i stånd att köpa stamfastigheten; icke ens att söka mildra lägenhetens ansvar genom att påfordra, att stamfastigheten säljes genom utrop i upp- och avslag, ty lägenhetsägaren lär vid den exekutiva auktionen å stamfastigheten icke betraktas såsom »gäldenär».

För att förhindra en dylik tolkning synes mig enda utvägen vara, att ordalagen i 121 § tredje stycket utsökningslagen jämkas så, att därav otvetydigt framgår, att in-teckning i stamfastighet ej må föranleda försäljning av subsidiärt ansvarig lägenhet, utan så är att stamfastigheten och lägenheten skola på en gång säljas och vid utropet av stamfastigheten den därför bjudna köpeskillingen funnits icke förslå till fulla gäldandet av in-teckningshavarens fordran och icke lägenhetens ägare genast erlägger vad däri brister.

Jag tillåter mig därför hemställa,

att riksdagen ville för sin del antaga följande förslag till

Lag**om ändrad lydelse av 121 § tredje stycket utsökningslagen.**

Härigenom förordnas, att 121 § tredje stycket utsökningslagen skall erhålla följande ändrade lydelse:

Har från egendom, däri in-teckning beviljats, lägenhet avsöndrats eller område enligt 5 kap. av lagen om fastighetsbildning i stad avstyckats, och ansvarar lägenheten eller det avstyckade området för den in-teckning all-nast på sätt i 3 mom. av 37 § i förordningen angående in-teckning i fast egendom sägs, må in-teckningen ej föranleda försäljning av den avsöndrade lägenheten eller det avstyckade området, utan så är att stamfastigheten och lägenheten eller det avstyckade området skola vid samma auktion säljas och vid utropet av stamfastigheten den därför bjudna köpeskillingen funnits icke förslå till fulla gäldandet av in-teckningshavarens fordran och icke lägenhetens eller det avstyckade områ-dets ägare genast erlägger vad däri brister.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1927.

Stockholm den 21 januari 1927.

Martin Andersson.