

Nr 312.

Av herr **Schlyter m. fl.**, i anledning av *Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag om uppläggande av nya fastighetsböcker för landet m. m.*

Med anledning av kungl. prop. nr 108 med förslag till lag om uppläggande av nya fastighetsböcker för landet m. m. få undertecknade anföra följande.

Lagrådet har mot de remitterade lagförslagen bland annat anmärkt, att det viktiga spörsmålet om in-teckningsförnyelsernas avskaffande icke blivit föremål för prövning.

I det till grund för den kungl. propositionen liggande sakkunnigbetänkandet med förslag till lag om handläggning av inskrivningsärenden m. m. (Statens offentl. utredn. 1930:29) anfördes i detta ämne (s. 66 ff.) följande.

»Det faller utom ramen för förevarande utredning att redogöra för de partiella förbättringar av den materiella inskrivningsrätten, som den föreslagna förändringen av inskrivningstekniken kan tänkas möjliggöra. Bland de reformrågor som närmast tillhöra den materiella inskrivningsrättens område finns emellertid en, som står i så nära samband med fastighetsbokföreningens reformering, att man näppeligen kan underlåta att i denna ordning upptaga den till undersökning, nämligen frågan om borttagande av den obligatoriska förnyelsen av penninginteckning.

In-teckningsförnyelsen, vilken innebär en avvikel-se från den eljest i vårt rättssystem gällande regeln, att sakrättigheter icke äro underkastade preskription, är en praktisk konsekvens av den kronologiska inskrivningsmetoden. Så länge protokollet utgör den enda verkliga källan för vinnande av upplysningar rörande fastigheternas rättstillstånd, är förnyelsen nästan nödvändig; domaren finge eljest vid utfärdandet av gravationsbevis genomgå protokollet för obegränsad tid. I de länder, där den kronologiska inskrivningsmetoden i sin rena form bibehållits, såsom Frankrike, Belgien, Italien och Finland, finnes också förnyelse. Sådan förekommer däremot i regel icke i länder med fastighetsboks- eller realregistersystem, såsom Danmark, Tyskland, England m. fl.

I svensk rätt infördes förnyelseinstitutet genom 1734 års lag, där det i 7 kap. 2 § rättegångsbalken stadgades, att in-teckningen skulle förnyas efter tio år, med påföljd, i händelse av underlåtenhet, att in-teckningen bleve kraftlös, där ej borgenären haft laga förfall. Genom kungl. förordningen den 10 december 1756 föreskrevs, att om in-teckning icke inom tio år förnyades, densamma skulle vara kraftlös, oaktat vad laga förfall som åberopades. Denna princip upptogs jämväl i kungl. förordningen den 13 juli 1818, som ersatte den ursprungliga lydelsen av 7 kap. rättegångsbalken.

Förslag om inteckningsförnyelsernas avskaffande väcktes redan av den s. k. hypotekskommittén, i vars den 10 juli 1867 avgivna betänkande med förslag till förändrade stadganden för betryggande av ägande-, pant- och nyttjanderätt till fastighet åtskilliga av de synpunkter, vilka fortfarande kunna återopas för eller emot inteckningsförnyelsen, kunna återfinnas. Kommittén, vars reformförslag i övrigt innebar en radikal övergång till fastighetsboks-system efter utländskt mönster, upptog i sitt förslag till lag om inskrivning i fastighetsbok en bestämmelse (4 kap. 30 §) av innehåll, att inskrivning av pant- eller nyttjanderätt skulle bibehålla sin giltighet intill dess den bleve dödad. I vår nu gällande inteckningsförfordning av den 16 juni 1875 bibehölls emellertid förnyelseinstitutet såvitt angår inteckning för fordran, under det att inteckning för nyttjanderätt, servitut, avkomst etc. gäller utan förnyelse sedan den blivit införd i fastighetsboken (jmf. 19, 43, 54 och 55 §§ inteckningsförfordningen). Vid riksdagarna under tiden 1886—1917 väcktes ett flertal motioner om avskaffande helt eller delvis av inteckningsförnyelserna. Såsom skäl härför anfördes särskilt önskvärdheten att förbilliga fastighetskrediten samt underlätta tillgången till utländskt kapital. Slutligen har lagberedningen i sitt den 31 december 1907 avgivna förslag till lag om inskrivning av rätt till fast egendom förordad inteckningsförnyelsernas borttagande i samband med den föreslagna förändrade anordningen av fastighetsboken.

Att förnyelsetvångets avskaffande varit i så hög grad eftersträvat är förstaeligt, om man betänker vilka olägenheter som äro förbundna med inteckningsförnyelsen. Förnyelsetvånget är i själva verket till ett icke ringa men för fastighetskrediten. Detta framför allt i följande avseenden.

1) Förnyelsetvånget ställer på inteckningshavaren ett krav på vaksamhet, som är ägnat att för gemene man göra inteckningen till ett mindre begärligt kreditobjekt än vad eljest skulle vara fallet. Detta vaksamhetskrav betyder för banker och låneinrättningar ett ökat arbete och ökade omkostnader.

2) Förnyelsetvånget medför en allvarsam risk för inteckningshavaren. I händelse av underlåten förnyelse förlorar inteckningshavaren sin säkerhet samtidigt som fastighetsägaren gör en obehörig vinst. Erfarenheten visar, att de fall, då en inteckningshavare glömmar att låta förnya sin inteckning, äro rätt vanliga. Och även om en sådan glömska, tack vare medgörlighet från fastighetsägarens sida, icke skulle leda till ekonomisk förlust för inteckningshavaren, så vållas därigenom alltid bekymmer och besvär, och de nya inteckningshavare, som under mellantiden tillkommit, liksom eventuell ny ägare av fastigheten, kunna icke alltid tänkas villiga att utan vidare medverka till att innehavaren av den självdöda inteckningen återfår sin förlorade rätt i obeskuret skick. Vanligen drabbar inteckningsrättens förlust just sådana personer, för vilka förlusten på grund av deras ekonomiska förhållanden är mest kännbar.

3) Inteckningshandlingens företeende vid domstol vart tionde år bereder inteckningshavaren ett extra besvär ävensom en viss risk för att handlingen förkommer.

Något avgörande skäl för förnyelseplikts bibehållande torde numera icke kunna påvisas. Tack vare fastighetsböckerna äro förnyelserna icke längre av betydelse för möjligheten att lämna upplysning om en fastighets gravationer. Den även efter fastighetsböckernas tillkomst gällande regeln, att gravationsbeviset skulle utfärdas med ledning av protokollen, är för övrigt numera upphävd. Genom kungl. kungörelsen den 5 juli

1923 med vissa föreskrifter rörande utfärdande av gravationsbevis stadgades, att sedan i kungörelsen omförmälda granskning av in-teckningsboken ägt rum, domaren icke längre skulle vara pliktig att för utlärdande av bevis genomgå in-teckningsprotokollen såvitt anginge tiden före granskningens avslutande. Vid den genomgång av vederbörande upplägg i in-teckningsboken, som måste ske vid utlärdandet av gravationsbevis, erbjuda förnyelserna icke någon lättnad, snarare tvärtom.

Den stundom framförda invändningen, att fastighetsböckerna efter förnyelsernas borttagande, i följd av fastighetsägarnas obenägenhet att låta verkställa dödning av inlösta in-teckningar, skulle i större omfattning komma att belastas med i realiteten betydelselöst material, kan icke vara av någon vägande beskaffenhet. Förr eller senare måste det ligga i fastighetsägarens intresse, att dylika in-teckningar avlöras från gravationsbevisen. Då fastighetsägaren icke längre kan vänta att en in-teckning självdör, kommer han säkerligen i många fall att omedelbart ombesörja dödning; åtskilliga in-teckningar bliva på detta sätt tidigare avlördade ur böckerna än om förnyelseinstitutet funnes. Och även om in-teckningarnas livslängd i böckerna i genomsnitt skulle bliva något längre än under nuvarande förhållanden, kan därav icke vållas någon nämnvärd olägenhet.

Borttages förnyelsetvånget, måste det emellertid finnas en utväg att kunna döda en in-teckning även i sådant fall, då in-teckningshandlingen förkommit eller förstörts. Detta har varit omöjligt, så länge vårt rätts-system icke haft något mortifikationsförfarande som ägt tillämpning å in-teckningshandlingar. Genom lagen den 8 april 1927 om dödande av förkommen handling har även i detta avseende skapats en förutsättning för förnyelsernas borttagande. Det genom denna lag införda allmänna mortifikationsinstitutet innebär, att domstolen, sedan sökanden förebragt sannolika skäl för att handlingen förkommit eller förstörts samt visst kungörelseförfarande iakttagits, genom särskilt beslut förklarar handlingen kraftlös. Sedan handlingen på detta sätt, såsom det heter, dödat, äger sökanden utan hinder av att handlingen icke kan företes göra gällande den rätt som kunnat grundas på handlingen. Galdenären är till och med pliktig att, där så begäres, utlära ny handling, som svarar mot den dödade. Var den ursprungliga handlingen in-tecknad, förses den nya handlingen med bevis att den medför den in-teckningsrätt som tillkommit den dödade. Genom att mortifikationsbeslutet jämväl antecknas i fastighetsboken och således återgives i gravationsbevis motverkas risken för att den dödade handlingen, därest den fortfarande finnes i behåll, på nytt kommer ut i marknaden.

Emellertid är 1927 års mortifikationslag avfattad med tanke på in-teckningsförnyelsens bibehållande. I enlighet med en vid riksdagen väckt motion gjordes till det ursprungliga förslagets § 8 ett tillägg av innehåll, att beträffande skuldebrev, för vilket in-teckning faststälts, slutligt beslut i dödningsärendet icke finge meddelas förrän tiden för in-teckningens förnyelse tilländalupit. Detta stadgande, vilket avstyrkts av lagutskottets majoritet, skulle enligt uttalande av reservanter inom utskottet vara motiverat därmed, att då mortifikation av in-tecknat skuldebrev krävde särskilda garantier, förnyelsetidens utgång borde inväntas, eftersom underlåten förnyelse utgjorde ett kraftigt stöd för sakägarens påstående att skuldebrevet förkommit.

Borttages förnyelseplikten, måste givetvis även sistnämnda stadgande

bortfalla. Den särskilda garanti, som underlåten förnyelse i bevisningshänseende kan anses innebära, torde i själva verket utan svårighet kunna undvaras. Har sökanden förebragt erforderlig bevisning om att handlingen förstörts eller förkommit, bör han efter kungörelsetidens förlopp vara berättigad att få handlingen dödad. Den risk, som kan tänkas uppkomma för en inteckningshavare genom att ett mortifikationsförfarande kommer till stånd utan hans vetskap, måste emellertid förebyggas. På sätt lagberedningen föreslagit kan detta ske därigenom, att innehavare av inteckning berättigas att, med uppvisande av inteckningshandlingen, få antecknat i fastighetsboken att han innehar handlingen. Dylig anteckning, vilken i praktiken ofta skulle komma att ske samtidigt med inteckningens fastställande, kräver tydligen vida mindre omgång och besvär än inteckningens förnyande vart tionde år. (Se lagförslaget 17 §.)

I enlighet med förestående överväganden torde förnyelseplikten avskaffande följaktligen i princip kunna förordas. På grund av vissa praktiska hänsyn torde det dock vara lämpligt, att förnyelseplikten provisoriskt bibehålles under ytterligare en tioårsperiod, åtminstone beträffande de inteckningar, som nu finnas. Härvid kommer särskilt i betraktande, att förnyelsernas borttagande måste medföra en väsentlig reducering av de till innehavarna av domarämbetena utgående sportlerna, en förlust som icke kan kompenseras genom förhöjd lösen i andra inskrivningsärenden. I förevarande sammanhang kan icke rätt gärna utredas, på vad sätt denna sportelminskning skall kunna gottgöras. Frågan torde lämpligen böra lösas i samband med en framdeles skeende allmän löne reglering med åtföljande omläggning av sportelväsendet. Härtill kommer att förnyelseplikten kan vara till viss praktisk nytta under övergångstiden. Detta gäller bland annat aktbildningen. Genom att stadga skyldighet för den som vill låta förnya en inteckning att även ingiva avskrift av skuldebrevet, kunde man vinna fördelen av att realakterna inom tio år komma att innehålla avskrifter av samtliga gällande inteckningar. Huruvida förnyelseplikten även kan vara till gagn vid uppläggandet av nya fastighetsböcker är mera tvivelaktigt. Utgår man därifrån att förnyelseplikten borttagande skulle medföra ökad livslängd hos sådana inteckningar, som i realiteten mist sin användning, kunde detta vara ett skäl att åtminstone under övergångstiden bibehålla förnyelserna. Då överförandet av inteckningar från gammal till ny bok kan vara förenat med svårigheter och till och med föranleda undersökning å ort och ställe, bör man i görligaste mån undvika att inteckning, som icke längre är avsedd att användas i kreditsyfte och följaktligen därest förnyelseplikt finnes är dömd att självdö, överföres till den nya fastighetsboken. Slutligen må erinras om den till skydd mot inteckningsförfalskning givna föreskrift i stämpelförordningen, att varje skuldebrev, för vilket inteckning beviljats före utgången av år 1928, skall, då det för förnyelse eller annan åtgärd ingives till rätten, förses med särskild inteckningskontrollstämpel. Bibehålles förnyelseplikten, bliva på sätt med nämnda stadgande åsyftats alla äldre skuldbrev före år 1939 försedda med inteckningskontrollstämplar. I motsatt fall skulle det under obegränsad tid framåt förekomma inteckningar, som saknade sådan stämpel.»

Den åberopade 17 § i sakkunnigförslaget var av denna lydelse:

»Vill inteckningshavare få i fastighetsboken antecknat att han innehar inteckningshandlingen, uppvisade denna för inskrivningsdomaren; och

varde anteckning i fastighetsboken gjord om uppvisandet, med uppgift å den för vars räkning uppvisandet skett.

Inteckningshavaren stånde ock fritt att för annan inskrivningsdomare uppvisa handlingen. Denne låte, då sådant sker, i protokoll som i 26 § sägs göra anteckning om ansökningen samt korteligen angiva, vad inteckningshandlingen innehåller, med dag och årtal då den utgavs, av vilken myndighet inteckningen är beviljad, när och under vilket nummer i dagboken eller paragraf i protokollet det skedde, samt när inteckningen förnyades, nedsattes eller annorledes förändrades, om det skett. Sedan göre inteckningshavaren om uppvisandet anmälan hos vederbörande inskrivningsdomare för antecknande i fastighetsboken och ingive tillika protokollet i ärendet.»

Avskaffandet av inteckningsförnyelsen skedde genom 37 §, så lydande:

»Har inteckning för fordran blivit meddelad eller förnyad efter det denna lag trätt i kraft, gälle den sedermera utan förnyelse.

Har, efter det denna lag trätt i kraft, ansökan om inteckning för fordran förklarats vilande eller anmäls enligt 19 § andra stycket i förordningen den 16 juni 1875 angående inteckning i fast egendom, erfordras för ansökningens fortfarande giltighet icke vidare någon sådan anmälan.»

Över de sakkunnigas betänkande hava yttranden avgivits av domhavandena, rådhusrätterna, hovrätterna, länsstyrelsen, kammarkollegiet, lantmäteristyrelsen efter överlantmätarnas hörande, fastighetsregisterkommissionen, Dalautredningen, riksarkivet, järnvägsstyrelsen, vattenfallsstyrelsen, domänstyrelsen, arméförvaltningens fortifikationsdepartement, Föreningen Sveriges häradshövdingar, föreningen Sveriges stadsdomare, Sveriges advokatsamfund, Svenska bankföreningen, Svenska sparbanksföreningen, Konungariket Sveriges stadshypotekskassa och Svenska kommunaltekniska föreningen.

Förslaget om inteckningsförnyelsernas avskaffande biträdades av ett trettiootal domhavande, under det att *Föreningen Sveriges häradshövdingar* och flertalet domhavande ställa sig avvisande.

Bland *rådhusrätterna* synas 29 hava accepterat förslagets ståndpunkt. *Föreningen Sveriges stadsdomare*, vars ståndpunkt torde delas av omkring 30 rådhusrätter, medgiver i princip förnyelsernas avskaffande men påfordrar närmare utredning angående konsekvenserna därav, särskilt i vad angår sportlerna. 18 rådhusrätter (Nyköping, Strängnäs, Piteå, Karlstad, Söderhamn, Trosa, Filipstad, Södertälje, Borås, Halmstad, Laholm, Lysekil, Skenninge, Skövde, Strömstad, Uddevalla, Ulricehamn och Vimmerby) ställa sig helt avvisande.

Förnyelsernas avskaffande tillstyrkes av *samtliga länsstyrelser utom länsstyrelserna i Värmlands och Örebro län*. Länsstyrelsen i *Skaraborgs län* framhåller, att anteckning om innehav synes få stor betydelse för fastighetskrediten, för vilken avsaknaden av ett register över innehavare av inteckningar hittills varit till avsevärt men. Länsstyrelsen i *Västernorrlands län* påyrkar att förnyelserna *omedelbart* måtte avskaffas.

Förnyelsernas avskaffande förordas livligt av *Sveriges advokatsam-*

fund, Svenska sparbanksföreningen och Svenska bankföreningen. Den sistnämnda föreningen hemställer att förnyelserna *omedelbart* måtte avskaffas.

De erinringar, som från skilda håll framställts emot förnyelsetvångets avskaffande, torde icke vara av alltför vägande beskaffenhet. Den vanligaste invändningen synes vara den, att förnyelsetvånget skulle underlätta utrensning från fastighetsboken av betydelselösa inteckningar. När det gäller penninginteckningar, kan emellertid, såsom redan de sakkunniga framhållit, förnyelsetvångets inflytande i detta avseende icke vara stort. Invändningen måste för övrigt i och för sig vara av underordnad betydelse. Vad angår de enstaka fall, då en inteckningshandling förkommit eller förstörts, är det visserligen riktigt, att förnyelseinstitutet bereder fastighetsägaren en utväg att få inteckningen avförd ur fastighetsboken. I flertalet dylika fall skulle emellertid fastighetsägaren vara bättre ställd, därest han hade möjlighet att utan avvaktan av förnyelsetidens utgång erhålla mortifikation av handlingen. Den från vissa håll uttalade farhågan att mortifikationen skulle kunna giva upphov till viss risk för dödning av inteckningshandling utan inteckningshavarens vetskap torde icke förtjäna större avseende, då en sådan risk — som i realiteten torde vara minimal — helt kan förebyggas genom anmälan om innehav av handlingen. En sådan anmälningsprocedur kan säkerligen anordnas på ett sätt, som icke bereder inteckningshavaren något nämnvärt besvär. Här torde böra understrykas, att anmälan om innehav i flera hänseenden kan bliva till nytta för fastighetskrediten. När vid exekutiv auktion inteckningshavare skola underrättas, kan det vara till stor lättnad att hava inteckningshavarnas namn tillgängliga. Anmälningsrätten lär ock utgöra ett verksamt skydd mot tillverkan av falska inteckningsduplikat. Vad slutligen angår inteckningsförnyelsens verkan att avbryta preskription torde kunna framhållas, att en sådan rättsverkan, därest den skulle anses vara av praktisk betydelse, jämväl torde kunna tilläggas anmälan om innehav. Vad i övrigt anförts emot förnyelsetvångets avskaffande synes knappast förtjänt av något särskilt bemötande.

Allvarligare synas då de invändningar mot de sakkunnigas förslag vara, som gå ut på att anledning saknas att införa en 10-årig övergångsperiod för inteckningsförnyelsernas avskaffande.

Härutinnan anför länsstyrelsen i Västernorrlands län:

»Då, såsom de sakkunniga framhålla, något avgörande skäl för förnyelsetvångets bibehållande numera icke föreligger, synes det länsstyrelsen icke finnas anledning att, på sätt föreslagits, låta förnyelseplikten upphöra först efter en period av tio år. De skäl, som de sakkunniga åberopat till stöd för en dylik anordning, förefalla synnerligen svaga. Huvudskälet synes vara, att vederbörande domare skulle lida minskning i sina sportelinkomster. Att enbart av denna anledning bibehålla förnyelsetvånget kan enligt länsstyrelsens mening knappast försvaras. För övrigt

torde den befarade sportelminskningen åtminstone delvis kompenseras genom den minskning i utgifter för skrivhjälp, som det nya systemet beräknas medföra, samt ökning av antalet dödningsärenden. Att ett temporärt bibehållande av förnyelsetvånget, såsom de sakkunniga förmena, skulle medföra någon verklig praktisk fördel, kan länsstyrelsen icke finna.»

Svenska bankföreningens styrelse anför:

»Styrelsen anser sig böra uttala sin synnerliga tillfredsställelse med de sakkunnigas förslag om inteckningsförnyelsernas avskaffande. Tyvärr anse sig de sakkunniga icke kunna förorda denna reform till omedelbart genomförande utan föreslå av angivna praktiska skäl förnyelsepliktens bibehållande under ytterligare en tioårsperiod. Utan att närmare ingå på de sålunda anförda skälen tillåter sig styrelsen göra gällande, att intet av dem har den tyngd att därav bör föranledas det av de sakkunniga föreslagna dröjsmålet. Styrelsen hemställer således om förnyelsepliktens avskaffande samtidigt med inskrivningsreformens genomförande.»

Det synes oss kunna ifrågasättas, om icke de föreslagna anteckningarna om innehav av inteckning kunna antagas komma till användning i så stor utsträckning, att de i viss mån uppväga den minskade sportelinkomsten på grund av de obligatoriska inteckningsförnyelsernas bortfallande. Härtill kommer att Kungl. Maj:t och riksdagen vid den omräkning, som vart femte år äger rum av den tillfälliga löneförbättringen för härads-hövdingarna, hava tillfälle att beakta den ogynnsamma verkan i löneavseende, inteckningsförnyelsernas avskaffande kan medföra. Det torde därför böra tagas i allvarligt övervägande om det av de sakkunniga ifrågasatta uppskovet på 10 år med borttagandet av den obligatoriska förnyelsen av penninginteckning kan vara erforderligt.

Departementschefen gör i denna fråga allenast följande uttalande i den kungl. propositionen:

»I överensstämmelse med den av mig tidigare uttalade uppfattning, att förevarande reform bör begränsas till den formella sidan av inskrivningsväsendet, har jag icke ansett mig böra nu framlägga förslag om förnyelsepliktens borttagande.»

Då det svårigen kan ha varit departementschefens avsikt att låta med frågans lösning anstå i avbidan på en framtida revision av hela jordabalken, och en sammankoppling av frågan om inteckningsförnyelsernas avskaffande med det nordiska lagarbetet rörande skuldebrev ju vore meningslös, då Danmark och Norge ej hava någon inteckningsförnyelse, får det väl antagas, att meningsskiljaktigheterna i frågan, huruvida förnyelsernas avskaffande skall ske omedelbart eller först efter en övergångsperiod om 10 år, varit anledningen till att departementschefen ej nu fattat ståndpunkt i saken. Efter den grundliga utredning, som nu föreligger, synes emellertid ett ståndpunktstagande i frågan till nästa års riksdag utan svårighet kunna äga rum. Härvid bör tydligen även övervägas, huruvida förnyelsetvånget beträffande andra slag av inteckningar i samband därmed jämväl bör upphävas.

På grund av vad sålunda anförts få vi hemställa,

att riksdagen ville i skrivelse till Kungl. Maj:t an-
hålla, det Kungl. Maj:t täcktes låta utarbета och för
nästkommande års riksdag framlägga förslag till be-
stämmelser om inteckningsförnyelsernas avskaffande.

Stockholm den 8 mars 1932.

K. Schlyter.

Per Gustafsson.

Sven Linders.

Gottfr. Karlsson.

August W. Johansson.

Carl Bengtsson.

Carl Eriksson.

Hj. Halvarsson.

Alexander Nilsson.