

**Nr 19.**

Ankom till riksdagens kansli den 20 februari 1934 kl. 12 m.

*Utlåtande i anledning av väckt motion om viss ändring i förordningen angående inteckning i fast egendom.*

I en inom första kammaren väckt, till lagutskott hänvisad motion, nr 136, vilken behandlats av första lagutskottet, har herr *Dalberg* hemställt, att riksdagen ville besluta att i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla om utredning och förslag till sådan ändring av 18 § i kungl. förordningen angående inteckning i fast egendom den 16 juni 1875, att tiden för förmånsrätt å ränta före utmätning eller konkurs ändrades från två år till ett år.

Beträffande de skäl, motionären anført till stöd för sitt yrkande, får utskottet, i den mån redogörelse därför ej lämnas här nedan, hänvisa till motionen.

I 17 kap. 9 § handelsbalken sådant detta lagrum lydde före den 1 januari 1914 stadgades, att inteckning i fast egendom icke skulle medföra förmånsrätt för ränta, som var upplupen före utmätning eller början av konkurs för längre tid än tre år.

I proposition, nr 22, till riksdagen år 1912 med förslag till åtskilliga viktiga ändringar i utsökningslagen och inteckningsförordningen föreslogs beträffande ränta å inteckning före utmätning eller konkurs icke någon annan ändring än att stadgandet om räntans begränsning till tre år skulle överflyttas från 17 kap. 9 § handelsbalken till 18 § inteckningsförordningen.

I sitt utlåtande, nr 51, över propositionen anförde emellertid lagutskottet i denna del:

Inom utskottet hade fråga blivit väckt, huruvida inteckningshavarens intresse verkligen krävde, att han skulle vara bibehållen vid sin förmånsrätt för räntan, om han låte denna inestå så lång tid som tre år. En jämförelse med motsvarande bestämmelser för andra förmånsrätter gäve t. ex. vid handen, att husvärd enligt 17 kap. 5 § handelsbalken icke i hyresgästens lösören hade förmånsrätt för hyra, som förfallit till betalning mer än ett år före utmätning eller konkurs, samt att förmånsrätten för arrende och andra fordringar, som avsåges i 6 § av samma kapitel, ginge förlorad, om fordringen stått inne mer än ett år efter förfalldagen. Det skulle kunna ifrågasättas att på liknande sätt begränsa förmånsrätten för ränta å intecknad fordran. Detta syntes dock vara mindre lämpligt redan ur den synpunkten, att frågan om förmånsrätt då bleve beroende av den i inteckningsreversen angivna förfalldagen, vilken i allmänhet icke sammanföller med den, då räntan enligt omslagsreversen skulle betalas. Däremot syntes någon betänklighet icke möta att nedsätta den tid, för vilken ränta finge utgå med förmånsrätt, från tre år till två. För sådana

fall, då ränta betalades endast en gång om året — och dessa vore väl ännu åtminstone på landsbygden de vanligaste — ledde en sådan bestämmelse faktiskt till samma resultat som den nyss ifrågasatta utan att i tillämpningen erbjuda samma svårigheter som denna. Att nedsätta tiden med ytterligare ett halvt år för sådana fall, då räntan betalades halvårsvis, syntes icke böra ifrågakomma.

Att en inteckningshavare låte ränta inestå för så lång tid som tre år utan att vidtaga åtgärder för dess utbekommande, syntes endast sällan förekomma, och det kunde därför tyckas, som om den av utskottet förordade nedsättningen av tiden skulle hava endast ringa praktisk betydelse. Detta vore emellertid ingalunda förhållandet. Som bekant vore det i vårt land allmänt brukligt, att den, som beviljade lån mot inteckningssäkerhet, av låntagaren mottog två särskilda handlingar, nämligen en vanlig revers (omslags- eller kapprocksrevers) och såsom säkerhet för denna en inteckning (hypoteksrevers). Detta bruk medförde olägenheter i flera avseenden. Vad nu föreliggande fråga beträffade, hade det till följd, att, när räntan betalades, denna i allmänhet icke avskrevs å inteckningshandlingen utan endast å omslagsreversen. När in-teckningshandlingen sålunda icke innehölle någon anteckning om räntelikvider, kunde en borgenär, som senare belånade densamma, på grund av handlingen ånyo uttaga ränta för förfluten tid, ehuru denna ränta faktiskt vore betald. Och om, såsom vid belåning av inteckningar i bank vore regel, låntagaren måst medgiva, att inteckningen skulle utgöra pant jämväl för övriga förbindelser till banken, för vilka han då häftade eller framdeles kunde komma att häfta, vore banken lagligen oförhindrad att, när räntan icke avskrivits å in-teckningshandlingen, uttaga ränta jämväl för den tid densamma vore gulden, såvida detta fordrades för täckande av bankens tillgodohavande hos låntagaren. För senare in-teckningshavare och oprioriterade borgenärer måste detta te sig som en orättvisa; de måste, även om de gjort sig förvissade om att fastighetsägaren rätteligen fullgjort sina räntelikvider, alltid räkna med möjligheten, att på grund av föregående in-teckningar kunde komma att uttagas tre års ränta, vilket när in-teckningshandlingarna löpte med 6 procents ränta gjorde 18 procent utöver deras kapitalbelopp.

Att helt råda bot på denna och andra med bruket av särskilda omslagsreverser förenade olägenheter vore utan tvivel ett synnerligen vanskligt problem, vilket icke kunde i då förevarande sammanhang lösas. Utskottet vågade emellertid hoppas, att den av utskottet förordade ändringen skulle i någon mån förhindra, att efterföljande in-teckningshavares rätt genom nämnda bruk äventyrades. Genom ändringen vunnes alltid den fördelen, att den som belånade en senare in-teckning kunde vara trygg, att icke för tiden före utmätningen eller konkursen högre ränta än 12 procent å föregående in-teckningar utginge med förmånsrätt framför hans egen.

Därjämte anförde utskottet, att de skäl, som föranlett utskottet att föreslå nedsättning av den tid, för vilken ränta å in-tecknat belopp skulle utgå med förmånsrätt, även gjorde sig gällande i fråga om undantagsförmåner, som in-estode oguldna för längre tid tillbaka än två år före egendomens utmätning eller avträdande till konkurs.

I överensstämmelse med vad utskottet sålunda anförde, föreslog utskottet, att 18 § 1 mom. och 54 § in-teckningsförordningen erhöle sådan lydelse, att in-teckning för fordran icke medförde rätt att ur egendomen utbekomma in-tecknad ränta för längre tid före den dag utmätning sker eller konkurs börjas än två år, och att avkomst eller annan förmån, som upplåtits att utgå ur fast egen-

dom, ej finge uttagas ur egendomen för längre tid före den dag utmätning sker eller konkurs börjas än två år.

Utskottets förslag bifölls av riksdagen, varefter paragraferna erhållit den av utskottet föreslagna lydelsen genom lag den 11 oktober 1912 som trätt i kraft den 1 januari 1914.

Den begränsning av rätten till ränta m. m. som infördes i nyssnämnda paragrafer avsåg tiden före den dag utmätning sker eller konkurs börjas. Beträffande det fall, att överexekutor jämlikt 28 § utsökningslagen fastställer fordran till betalning ur fast egendom samt förordnar, att egendomen må utan föregående utmätning säljas i den ordning som om utmätt fast egendom stadgas, skall enligt samma paragraf så anses som hade egendomen blivit utmätt. Enligt 4 § i lagen om nya konkurslagens införande och vad i avseende därå iakttagas skall förstås med konkursens början i förevarande fall den dag, då konkursansökningen ingives.

Beträffande tiden efter utmätning eller konkursansökan skall ränta utgå för tiden till och med dagen för köpeskillings fördelning. För begränsning av denna tid meddelas bestämmelser i åtskilliga paragrafer av utsökningslagen. Enligt 86 § gäller sålunda, att om borgenär som sökt utmätning lämnat gäldenär anstånd med betalningen, målet ej får därigenom uppehållas utöver sex månader från den dag då utmätningens mannen mottagit föreskrivna ansökningshandlingar. Fortfar anståndet vid utgången av nämnda tid, är ansökningen förfallen och verkställigheten går åter. Har i fall, då överexekutor i fråga om fast egendom meddelat förordnande som i 28 § sägs, borgenären icke sist två månader efter det överexekutors utslag vunnit laga kraft på visst föreskrivet sätt begärt försäljning av egendomen eller ock äskat tvångsförvaltning, är förordnandet utan verkan. Detsamma gäller, där borgenären begärt sådan verkställighet, som nu sagts, men därefter lämnat gäldenären anstånd, som fortfar när sex månader förflutit från det verkställigheten begärdes. Enligt 165 § skall, där utmätning skett av fast egendom, utmätningens mannen så skyndsamt vidtaga alla de åtgärder, som på honom ankomma, att försäljningen av det utmätta ej må genom hans vållande fördröjas å landet över fyra månader och i stad över tre månader från mottagandet av vederbörliga ansökningshandlingar. Sedan fast egendom blivit utmätningens vis såld, skall enligt 142 § utsökningslagen för fördelningen av köpeskillingen sammanträde hållas i de fyra nordligaste länen å femtiosjätte dagen samt i övriga delar av riket å fyrtioandra dagen efter auktionen.

I motionen anföres, bland annat: De skäl, som föranledde att förmånsrätten för ränta vid 1912 års lagstiftning icke inskränktes till kortare tid än två år, syntes icke längre förefinnas. Numera godkände icke något kreditinstitut så lång uppsägningstid som sex månader utan fordrade, att skulden förfölle antingen vid anfordran eller efter en uppsägningstid av högst tre månader. Då räntan alltid skulle betalas halvårsvis, kunde vederbörligt mycket väl hinna med att bevaka räntan även om tiden i 18 § in-teckningsförordningen nedsattes till ett år. Lagutskottet hade i sitt ovannämnda utlåtande bland annat anfört,

att räntan på landsbygden brukade betalas en gång om året. Numera vore det emellertid så sällsynt, att första inteckningen belånades privat, att denna möjlighet kunde lämnas ur räkningen. Däremot förekomme ofta, att enskilda personer lämnade försträckning mot inteckningar med sämre rätt, men dessa långgivare hade endast nytta av att ifrågavarande tid nedsattes till ett år. Det av utskottet omtalade bruket av omslagsrevers, för vilken inteckningen lades såsom säkerhet, hade medfört, att det numera vore vanligt att bevaka två års räntor, även om dessa vore till största delen betalda. Härigenom bleve inteckningshavare med sämre rätt lidande. Slutligen kunde anmärkas, att ränta vid köpeskillingsfördelningen även skulle utgå för tiden efter utmätning och konkursansökan, vilken tid kunde uppgå till nära ett år.

*Utskottet.*

Såsom ovan nämnts uttalade lagutskottet vid riksdagen år 1912, att vissa olägenheter vore förenade med bruket att den som beviljar lån mot intecknings-säkerhet av låntagaren kräver två särskilda handlingar, nämligen en vanlig revers (omslagsrevers) och såsom säkerhet för denna en inteckning (hypoteksrevers). Därest låntagaren medgivit, att inteckningen skall utgöra pant jämväl för övriga förbindelser till långivaren för vilka låntagaren häftar eller kan komma att häfta (s. k. generalklausul), är sålunda långivaren oförhindrad att, när räntan icke avskrivits å inteckningshandlingen, uttaga ränta jämväl för den tid densamma enligt omslagsreversen är gulden såvida detta fordras för täckande av långivarens tillgodohavanden hos låntagaren.

Enligt motionären skulle nämnda möjlighet ha föranlett, att numera som regel vid exekutiva auktioner å fast egendom bevakades ränta för två år före utmätning eller konkurs. Såvitt utskottet har sig bekant torde dock detta påstående näppeligen vara riktigt. Att likväl ränta för två år före utmätning eller konkurs icke sällan uttages under återopande av en generalklausul, är obestriddigt. Uppenbart är emellertid även, att långivaren icke under några förhållanden får uttaga större belopp ur egendomen än sin sammanlagda fordran. Skulle något dylikt krav framställas, föranleder ett bestridande av detsamma, att parterna hänvisas att föra särskild rättegång om bättre rätt till beloppet i fråga. Den angivna möjligheten föranleder emellertid, att den som vill medgiva lån mot säkerhet i sekunda inteckning måste taga i beräkning, att å den tidigare inteckningen kan komma att utgå ränta för två år före utmätning eller konkurs. Det är även uppenbart, att en inskränkning av rätten till ränta på sätt motionären föreslagit skulle förminska de växlingar i senare inteckningshavares säkerhet som nämnda möjlighet kan medföra. En dylik ändring skulle emellertid enligt utskottets mening i övrigt medföra åtskilliga menliga verkningar.

I detta avseende vill utskottet framhålla, att i alla de fall, då räntan alltjämt är bestämd att utgå en gång om året kan förslaget leda till rättsförlust för långivaren, motsvarande räntan för så lång tid som förflyter från räntans förfallodag till den dag då utmätning sker eller konkursansökan ingives. För de fall, då räntan förfaller halvårsvis, skulle åter enligt förslaget långivaren kunna skydda sin rätt, om han vunne utmätning eller sökte fastighetsägaren i konkurs

inom ett halvt år från senaste förfallodagen för räntan. Det är emellertid tydligt, att i synnerhet för enskilda långgivare ett dylikt rådrom icke skulle vara tillräckligt. Under alla förhållanden skulle en inskränkning av tiden för räntan medföra, att vederbörande fordringsägare måste gå mera brådstörtat tillväga. Vådan härav för låntagarna ligger i öppen dag. För övrigt vill utskottet i detta sammanhang påpeka, att syftet med en lagändring i överensstämmelse med motionärens förslag lätteligen kan åsidosättas genom att vederbörande kreditgivare i stället kräva att in-teckningen skall utgå med högre ränta än nu är vanligt.

Till stöd för sitt ifrågavarande yrkande har motionären även åberopat, att ränta vid exekutivt förfarande kunde komma att utgå jämväl för en tid av nära ett år efter utmätning eller konkurs. Enligt den erfarenhet, som härutinnan åberopats inom utskottet, torde emellertid så lång tidsutdräkt vara sällsynt.

Det må även erinras därom, att en ändring av bestämmelserna om ränta å in-tecknad fordran icke synes kunna undgå att föranleda motsvarande ändring beträffande avkomst eller annan dylik förmån som utgår av fast egendom. I fråga om de föderådstagare med flera, som skulle beröras härav, är det tydligt, att en inskränkning av tiden för deras förmånsrätt skulle vara synnerligen obillig.

Vid övervägande av motionärens förslag måste även komma i betraktande åtskilliga andra bestämmelser om förmånsrätt för ränta med mera, såsom 17 kap 5, 6 och 7 §§ handelsbalken. Härutinnan må endast framhållas, att sist-nämnda lagrum medger innehavare av förlagsin-teckning eller in-teckning i jordbruksinventarier förmånsrätt för ränta under icke mindre än tre år.

På grund av det anförda får utskottet hemställa,

att förevarande motion icke måtte till någon riksdagens åtgärd föranleda.

Stockholm den 20 februari 1934.

På första lagutskottets vägnar:

A. ÅKERMAN.

Vid detta ärendes behandling ha närvarit:

från första kammaren: herrar Åkerman, Anderson i Hägelåkra, Klefbeck, Larson i Ler-dala, Öhman, Heūman, von Heland\* och Velander\*;

från andra kammaren: herrar Linnér\*, Lindqvist, K. A. Westman, Sjögren, Johanson i Huskvarna, Björling\*, Johnsson i Kalmar och Hermansson.

\* Ej närvarande vid utlåtandets justering.