

Nr 173.

Av herr **Velander**, om ändrade bestämmelser rörande försäljning av samfälld fastighet.

I § 12 andra stycket i lagen den 30 september 1904 om samäganderätt stadgas, att om lott i samfälld fastighet är särskilt in-tecknad samt vid fastighetens utbudande till försäljning å offentlig auktion den å denna lott belöpande andelen av den bjudna köpeskillingen icke uppgår till beloppet av den gäld, för vilken lotten på grund av in-teckning häftar, får anbudet icke antagas, så framt ej ägarna av övriga lotter det medgiva. Anledningen till stadgandet är den, att fastighetens försäljning icke har karaktär av exekutiv försäljning utan av enskild dylik. Då de å fastigheten vilande in-teckningarna därför icke beröras utav försäljningen, behöver en spekulant på fastigheten icke räkna med större kontant köpeskillning än som motsvarar skillnaden mellan fastighetens värde i oin-tecknat skick och in-teckningarnas sammanlagda värde. Vid köpeskillingens fördelning iakttages också att, om en lott är särskilt in-tecknad, in-teckningens värde skall avgå från dennas andel i köpeskillingen. Då ett sådant avdrag icke låter sig göras, i den mån in-teckningens värde överstiger vad som av köpeskillingen belöper å den in-tecknade fastighetslotten, kan en försäljning av fastigheten icke ske med mindre än att övriga delägare få vidkännas avdrag på sina andelar i köpeskillingen.

Om en av delägarna till fastigheten vill förhindra försäljningen av sin del, kan han på grund av vad nu sagts lätt åstadkomma detta genom att överin-teckna den honom tillhöriga lotten. Vid samäganderättslagens tillkomst uppmärksammades också detta förhållande av högsta domstolen, men ansåg vederbörande departementschef, att det då icke förefanns något tillfredsställande sätt att lösa ifrågavarande svårighet. Departementschefen uttalade därvid en förhoppning, att överin-teckning i dylikt illojalt syfte i verkligheten icke skulle förekomma i sådan utsträckning, att försäljningsvitsordets be-gagnande skulle komma att lida avsevärt intrång därav. Det har emetlertid sedermera visat sig, att denna förhoppning icke slagit in. Åtskilliga fall av dylik illojal överin-teckning hava nämligen inträffat, icke minst under senare år.

Då vid samäganderättslagens tillkomst från högsta domstolens sida framställdes förslag till lösning av nu behandlade svårighet, förkastades dessa av departementschefen på grunder, som numera, särskilt efter tillkomsten av 1912 års lagstiftning på utsöknings- och in-teckningsrättens område, delvis förlorat sin giltighet. De invändningar, som vid samäganderättslagens tillkomst ur in-teckningshavares synpunkt kunde resas mot att förläna försäljningen exekutiv verkan, hava sålunda genom nyssberörda lagstiftning fått väsentligt minskad bärkraft. Därest försäljningen nu skulle tillerkännas exekutiv verkan, kunde nämligen in-teckningar, som fölle inom den på lotten belöpande andelen av den bjudna köpeskillingen, få kvarstå orubbade.

Under återopande av vad nu anförts får jag vördsamt hemställa,

att riksdagen ville i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla om utredning och förslag angående sådana bestämmelser rörande försäljning av samfälld fastighet, att beslut om dylik försäljning icke eluderas genom förefintlig överintekning av andel i fastigheten.

Stockholm den 23 januari 1938.

Gustaf Velander.