

Nr 25.

Ankom till riksdagens kansli den 22 mars 1938 kl. 5 e. m.

*Utlåtande i anledning av väckt motion om ändrade bestämmelser
rörande försäljning av samfällad fastighet.*

I en inom första kammaren väckt, till lagutskott hänvisad motion, nr 173, vilken behandlats av första lagutskottet, har herr *Velander* hemställt, att riksdagen ville i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla om utredning och förslag angående sådana bestämmelser rörande försäljning av samfällad fastighet, att beslut om dylik försäljning icke eluderas genom förefintlig överinteckning av andel i fastigheten.

Lagen den 30 september 1904 om samäganderätt avser bl. a. de fall, då två eller flera samfällt äro ägare av fastighet eller lös sak. För förfogande över det samfälllda godset i dess helhet eller för vidtagande av åtgärd i godsets förvaltning erfordras i regel samtliga delägares samtycke (2 §); kunna delägarna ej enas rörande godsets förvaltning eller nyttjande, må rätten på ansökan av delägare förordna att godset skall omhänderhavas av särskilt utsedd god man (3 §). Varje delägare äger, om ej annat är avtalat mellan delägarna, hos rätten söka, att godset för gemensam räkning utbjudes till försäljning å offentlig auktion; dock må förordnande om utbudande ej meddelas, där annan delägare visar synnerliga skäl för anstånd (6 §). I sammanhang med förordnande om offentlig auktion skall rätten, där sådant av någon delägare yrkas, bestämma ett pris, varunder godset ej må försäljas; då fråga är om försäljning av fastighet, vari omyndig har del, skall sådant pris utsättas även utan särskild begäran (9 §).

För den offentliga auktionen gälla bl. a. följande bestämmelser (12 §): Om samtliga delägare äro tillstades vid auktionen och de varda överens om antagande eller förkastande av visst anbud, skall deras beslut bliva avgörande; då omyndig har del i fastighet, får dock försäljning ej ske, med mindre den omyndiges andel blir betald efter det av rätten bestämda lägsta priset. Kunna delägarna ej enas, skall högsta anbudet anses antaget, där det ej understiger det lägsta pris som rätten kan ha utsatt. Är lott i samfällad fastighet särskilt intecknad och uppgår den på lotten belöpande andelen i den bjudna köpeskillingen icke till beloppet av den gäld, för vilken lotten på grund av inteckning häftar, må anbudet ej antagas, med mindre ägarna

av övriga lotter det medgiva. Undantag gäller dock, enligt lag av den 18 oktober 1907, i fråga om s. k. ständigt ryttare-, soldat- eller båtsmanstorp.

Av uttalandena vid samäganderättslagens tillkomst må här återgivas följande.

Förslag till lag om samäganderätt m. m. remitterades den 30 december 1901 till *högsta domstolen*, som den 22 april 1903 avgav yttrande över förslagen. Därvid förekom bl. a.:

Justitierådet *Quensel*, med vilken justitierådet *Billing* instämde, utlät sig: »Synnerligen svårlost synes frågan, huru det nya slag av tvångsförsäljning, som enligt förslaget skulle komma till stånd, lämpligen bör anordnas. — — —

Då enligt förslaget försäljningen skulle vara att till sina verkningar likställa med varje annan enskild försäljning, skulle såld fastighet alltså övergå till den nye ägaren behäftad med alla inteckningar, även om de överstege köpeskillingen. Och som hinder ej möter att inteckna en särskild andel av fastigheten, skulle sålunda den delägare, som ville hindra försäljningen, kunna genom att överinteckna sin andel avskräcka varje köpare och därmed eludera beslutet om försäljning.

Dessa svårigheter, vilka synas vara olösliga och mången gång ägnade att rent av omöjliggöra en praktisk tillämpning av lagen, torde man knappast kunna undgå utan att likställa den försäljning av fast egendom, varom här är fråga, med försäljning av utmätt fastighet, ehuru onekligen vissa betänkligheter även härvid kunna möta.

Måhända bör dock försäljning med exekutiv verkan ej få äga rum, innan — i analogi med vad i 51 § konkurslagen stadgas — försök gjorts att å frivillig offentlig auktion åstadkomma försäljningen, och i varje fall bero av domstols förordnande.»

Justitieråden *Wijkander* och *Hellström* delade i huvudsak de av justitierådet *Quensel* uttalade betänkligheterna samt hemställde, att i fråga om försäljning av fast egendom föreskrifter måtte meddelas i väsentlig överensstämmelse med vad i 51 § konkurslagen vore rörande sådan försäljning stadgat.

Justitierådet *Carlson* yttrade: »Såsom justitierådet *Quensel* påpekat, kan hinder för försäljning av fast egendom möta därav, att någon delägars lott är intecknad över värdet. En föreskrift, att egendomen i sådant fall skall säljas exekutivt, skulle antagligen ofta visa sig gagnlös, då vid sådan försäljning utbud först borde ske av lotterna var för sig samt därvid ägaren av den överintecknade lotten kunde själv för densamma bjuda så stor köpeskillning, att någon försäljning av lotterna gemensamt icke kunde ske utan förlust för övriga delägare. En mera verksam föreskrift vore måhända, att det i sådant fall åläge ägaren av den överintecknade lotten att till övriga delägare eller gode mannen utgiva så stort belopp, att försäljningen kunde komma till stånd. — — —.»

Beträffande de sålunda gjorda anmärkningarna anförde föredragande *departementschefen* vid avlåtande av proposition i ämnet till 1904 års riksdag bl. a. följande:

»Det måste erkännas, att här vidrörts en svag punkt i förslaget. Frågan är emellertid, om det är rådligt att söka avhjälpa denna svaghet genom att stadga exekutiv försäljning, vare sig omedelbart eller såsom en utväg för det fall, att auktion av den art, som i förslaget avses, icke lett till försäljning.

Till en början bör härvid uppmärksammas, att exekutiv försäljning enligt vad erfarenheten ådagalagt är ägnad att sänka köpeskillings belopp. Från denna synpunkt måste detta försäljningssätt vara mindre tilltalande redan för samägarna själva. Men även om man kunde se bort härifrån med hänsyn till samägarnas intresse att få gemenskapen upplöst, ställer sig saken betänkligare i fråga om inteckningshavare, i synnerhet som den exekutiva försäljningen enligt gällande rätt medför, att alla intecknade fordringar förfalla till betalning och inteckningshavare alltså under alla omständigheter bleve utsatt för äventyret att nödgas omplacera sina penningar. Att öka anledningarna till exekutiv försäljning av fastigheter och därmed utsätta inteckningshavare för olägenheter och till äventyrs förluster, utan att i någon mån orsak härtil behöver hava framträtt uti oförmåga eller tredska att betala från gäldenärernas sida, synes mig vara en allvarsam sak, och det kan ej utan skäl befaras, att sådant skulle verka menligt för fastighetskrediten.

Förutom dessa allmänna betänkligheter kan ej heller förbises, att exekutiv försäljning av samfällid fastighet under vissa förhållanden skulle medföra oegentligheter, som ej lätt skulle kunna regleras i detta sammanhang. Av en av H. D:s ledamöter har framhållits, att, då — enligt gällande utsökningslag — vid exekutiv försäljning av samfällid fastighet utbud först borde ske av lotterna var för sig samt därvid ägaren av en överintecknad lott kunde själv för densamma bjuda så stor köpeskillning, att någon försäljning av lotterna gemensamt icke kunde ske utan förlust för övriga delägare, jämväl föreskrift om exekutiv försäljning antagligen ofta skulle visa sig gagnlös. Då riktigheten av denna erinran är obestridlig och då i övrigt försäljningens ändamål ju är samfällighetens upplösande genom en gemensam försäljning men icke lotternas realisation var för sig, borde införande av exekutiv försäljning föranleda sådan ändring i utsökningslagen, att utrop av de särskilda lotterna bortfölle samt fastigheten i dess helhet omedelbart utbjödes. Detta skulle åter innebära, att, om lott i fastigheten vore särskilt intecknad, inteckningshavaren komme i sämre ställning än han för närvarande har, när han skulle gå miste om utvägen att rädda sin fordran genom att ropa in ensamt den lott, i vilken han hade inteckning. Ej mera tilltalande äro de förhållanden, som skulle kunna uppkomma, ifall den samfällida fastigheten vore intecknad gemensamt med andra fastigheter. I överensstämmelse med de grundsatser, som äro stadgade i 36 § inteckningslagen, borde uppenbarligen inteckningshavaren erhålla rätt att, då exekutiv auktion för samegendomens upplösande skulle äga rum, få jämväl övriga fastigheter utmätta i det i nämnda lagrum angivna ändamål. Om emellertid auktionen å den samfällida fastigheten ej ledde till försäljning, t. ex. emedan utsatt minimipris ej uppnåddes, skulle tydligen anledningen att sälja de andra fastigheterna vara bortfallen, men kostnaderna för dessa fastigheters utmätning skulle icke dess mindre gäldas och enligt utsökningslagens grundsatser drabba fastigheterna. Det torde få medgivas, att det för dessa fastigheters ägare med skäl skulle te sig obilligt, att ett sådant resultat skulle bliva följden av samägarnas åstundan att få samfälligheten upplöst.

Med hänsyn till nu anförda omständigheter synes det mig för närvarande

ej låta sig göra att införa exekutiv försäljning såsom medel för upplösande av samäganderätt i fastighet.

Det återstår att överväga, om den av H. D. påpekade bristen i förslaget kan på annat sätt avhjälpas. Den naturliga utvägen att hindra delägare i samfällid fastighet från att genom överinteckning av sin lott göra intrång i annan delägars rätt att få gemenskapen upplöst, vore givetvis att förbjuda eller i erforderlig mån begränsa intecknings meddelande i ideell andel av fastighet. Ej heller denna utväg torde emellertid vara användbar i följd av den grundval för fastighetsindelningen på landet, vilken hos oss är tillämpad. Av lagfartsbevis och lagfartsprotokoll kan nämligen ingalunda alltid synas, om ett mantal, varå lagfart meddelats, betecknar en fastighet för sig eller en lott i samfällid fastighet, och det skulle uppenbarligen bliva en alltför stor tunga för inteckningsväsendet att i varje ärende, däri fråga vore om inteckning i ett mantal, kräva utredning i berörda hänseende.

Vad åter angår det medel, som ifrågasatts av en ledamot inom H. D., nämligen att den delägare, som överintecknat sin lott och därigenom förhindrar försäljning, skulle förpliktas att till övriga delägare utgiva så stort belopp, att försäljningen kunde komma till stånd, synes det mig ej kunna förordas av den grund, att det skulle vara obilligt att tillämpa denna regel i varje fall, då en inteckning i särskild lott ej kunde bliva betäckt av den på lotten belöpande del av bjuden köpeskilling, medan det å andra sidan ej vore möjligt att sätta någon bestämd gräns, vars överstigande skulle utmärka överinteckning och föranleda berörda regels tillämpning.

Något fullt tillfredsställande sätt att lösa den nu behandlade svårigheten torde därför ej stå till buds, innan frågan kan upptagas i sammanhang med en revision vare sig av utsökningslagstiftningen eller av lagfarts- och inteckningsväsendet. Detta synes emellertid icke böra förhindra förslagets framläggande för riksdagen. Dels kan man säkerligen hoppas, att överinteckning i ovanberörda illojala syfte i verkligheten ej skall förekomma i sådan utsträckning, att försäljningsvitsordets begagnande därav kommer att lida avsevärt intrång, i all synnerhet som den i förslaget medgivna rätten att få samfällt gods ställt under god mans förvaltning måste verka såsom en kraftig hämsko på lusten att av egennyttiga eller illvilliga bevekelsegrunder motsätta sig gemenskapens upplösning, dels kan det sägas, att även om delägare på antydda sätt hindrar försäljning, övriga delägare i varje fall komma att erhålla medel att, vid tvister om fastighetens förvaltning eller nyttjande, få till stånd en mera tillfredsställande lösning än för närvarande är möjligt.»

Departementschefen yttrade vidare, att den anmärkning i avseende å förslagets stadganden om försäljning, vilken sålunda behandlats, lett uppmärksamheten därpå, att i händelse särskild inteckning i fastighetslott icke bleve betäckt av den andel av bjuden köpeskilling, som belöpte å lotten i förhållande till dess storlek, antagande av sådant anbud skulle kunna lända övriga delägare till förlust, samt att det därför under angivna omständigheter borde överlämnas åt övriga delägare att bestämma, huruvida de ville antaga anbudet eller icke. I anledning därav tillsattes i propositionsförslaget den nu gällande bestämmelsen i sådant hänseende.

Enligt de vid tiden för samäganderättslagens tillkomst gällande reglerna för *exekutiv försäljning* av utmätt fast egendom förföllo vid exekutionen

alla inteckningar till betalning och försäljning ägde rum, oavsett om den medförde att exekutionssökanden fick någon utdelning ur köpeskillingen eller ej. I fall av fastighetsägarens konkurs fordrades, enligt 51 § konkurslagen den 18 september 1862, för försäljning annorledes än å exekutiv auktion bland annat, att inteckningarna bleve täckta av köpeskillingen eller inteckningshavarna lämnade sitt samtycke till försäljningen. Kunde försäljning sålunda ej ske, ägde konkursborgenärerna äska försäljning i den för utmätt fast egendom stadgade ordningen.

På grund av de olägenheter för fastighetskrediten, som voro förbundna med den sålunda gällande ordningen, infördes genom 1912 års lagstiftning om exekution i fast egendom de s. k. täcknings- och övertagandepriinciperna. Täckningsprincipen innebär, att försäljning kommer till stånd endast om den bjudna köpeskillingen täcker alla föregående fordringar och lämnar något över till betalning åt exekutionsfordringen (lägsta budet). Övertagandepriincipen, vilken innebär att inteckningarna utan särskilt avtal mellan köparen och inteckningshavarna kvarstå i fastigheten, genomfördes beträffande inteckningar med bättre rätt än exekutionsfordringen; visst undantag gjordes beträffande gemensamt intecknade fastigheter. De nya principerna blevo tillämpliga jämväl då fast egendom under konkurs försålles exekutivt på begäran av konkursboet. Enär konkursboet var att betrakta som exekutionssökande, kommo vid sådan försäljning samtliga inteckningar i fastigheten att falla inom lägsta budet.

I förevarande motion anför motionären, efter att ha redogjort för bestämmelserna i 12 § i samäganderättslagen, följande:

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 överintekna 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 överintekning i dylikt illojalt syfte i verkligheten icke skulle förekomma i sådan utsträckning, att försäljningsvitsordets begagnande skulle komma att lida avsevärt intrång därav. Det har emellertid sedermera visat sig, att denna förhoppning icke slagit in. Åtskilliga fall av dylik illojal överintekning 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 inteckningsrättens område, delvis förlorat sin giltighet. De invändningar, som vid samäganderättslagens tillkomst ur inteckningshavares 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 inteckningar, som fölle inom den på lotten belöpande andelen av den bjudna köpeskillingen, få kvarstå orubbade.

Här må slutligen erinras om att Kungl. Maj:t den 1 februari 1935 förordnat, att en eller två av lagberedningens ledamöter skulle utföra erforderliga förberedande arbeten för revision av jordabalken, samt att beredningen sedan dess utredning angående revision av aktiebolagslagstiftningen slutförts skulle övergå till behandling av frågan om en reform av jordabalken. I anledning av en vid 1936 års riksdag framställd interpellation angående lagberedningens arbete med jordabalksrevisionen anförde dåvarande chefen för justitiedepartementet, att det städse varit förutsatt att arbetet skulle utföras i skilda etapper. Meningen vore att först utarbeta och framlägga förslag i de delar av ämnet som anginge köp, byte och gåva samt inskrivning av rätt till fast egendom, till vilken avdelning hörde framför allt lagfarts- och inteckningslagstiftningen, ett område där en formell bearbetning till vinnande av större överskådlighet och reda torde vara synnerligen önskvärd. Partiella reformer av de civilrättsliga reglerna om köp, byte och gåva av fast egendom samt om lagfart eller inteckning av sådan egendom syntes principiellt böra anstå i avbidan på jordabalksrevisionen.

Utskottet. Förevarande motion har grundats på det förhållandet, att en delägare i en fastighet enligt nu gällande lagbestämmelser å området kan genom överinteckning av sin andel praktiskt taget förhindra en annan delägare i fastigheten att få till stånd gemensam försäljning av densamma. Redan vid samäganderättslagens tillkomst år 1904 var uppmärksamheten fästad vid denna obestriddligen svaga punkt i lagen; olika förslag till avhjälpande av bristen i lagen övervägdes men befunnos icke framkomliga. Vad särskilt angår det vid lagförslagets granskning inom högsta domstolen framförda förslaget att försäljning på begäran av delägare skulle jämföras med exekutiv försäljning under konkurs, torde böra framhållas, att detta numera — efter tillkomsten av 1912 års lagstiftning om exekution i fast egendom — icke skulle innebära någon lösning av spörsmålet, enär vid en sådan försäljning enligt nu gällande principer alla inteckningar skulle falla inom lägsta budet och sålunda icke kunna rubbas vid försäljningen. Man skulle därför för att nå det åsyftade målet behöva införa särskilda regler om bestämmandet av lägsta budet, avvikande från de grundsatser, på vilka 1912 års lagstiftning baserats. Införande av dylika regler bör emellertid ske med stor försiktighet, då inteckningshavernas säkerhet eljest lätt äventyras.

Vid samäganderättslagens tillkomst uttalades av vederbörande departementschef, att något fullt tillfredsställande sätt att avhjälpa den behandlade bristen i lagen icke torde stå till buds innan frågan kunde upptagas i sammanhang med en revision vare sig av utskökningslagstiftningen eller

av lagfarts- och inteckningsväsendet. Såsom av utskottets redogörelse framgår kommer en översyn av sistnämnda institut att ske vid den förestående revisionen av jordabalken, och utskottet finner sig med hänsyn därtill icke böra nu tillstyrka någon framställning till Kungl. Maj:t i anledning av motionen.

Utskottet får alltså hemställa,

att förevarande motion icke måtte till någon riksdagens åtgärd föranleda.

Stockholm den 22 mars 1938.

På första lagutskottets vägnar:

K. SCHLYTER.

Vid detta ärendes behandling ha närvarit:

från första kammaren: herrar *Schlyter*, *Karl Emil Johanson*, *Englund**, *Velander*, *Karl Johan Olsson*, *Roos** och *Egnell*;

från andra kammaren: herrar *Bergquist*, *Lindqvist** och *Lindmark*, fru *Östlund* samt herrar *Ryberg*, *Olsson* i Mellerud, *Johansson* i Krogstorp och *Berg*.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.

Reservation

av herr *Velander*, vilken ansett att utskottet bort hemställa om bifall till motionen.
