

**Nr 34.**

Ankom till riksdagens kansli den 26 april 1938 kl. 3 e. m.

*Utlåtande i anledning av väckt motion med vissa önskemål i avseende å en framtida revision av lagen om avbetalningsköp.*

I en inom andra kammaren väckt, till lagutskott hänvisad motion, nr 72, vilken behandlats av första lagutskottet, ha herrar *Nylander* och *De Geer* i Lesjöfors — med förmålan att en allsidig reglering av avbetalningsköpens rättsverkningar enligt motionärernas mening borde taga sikte på bland annat ett i motionen närmare omförmålt spörsmål, som knappast torde ha uppmärksamrats i de direktiv, som lämnats för den nu pågående förberedande utredningen angående avbetalningsköp — hemställt, att berörda spörsmål måtte bli va föremål för utredning och att Kungl. Maj:t med ledning av denna måtte framlägga förslag till riksdagen.

I motionen anføres i huvudsak följande:

I fråga om maskiner och vissa andra för produktiva ändamål avsedda föremål, såsom hissar och värmepannor för uppvärmning av fastigheter, gällde i stor utsträckning, att säljare, som avyttrade dylika föremål på avbetalning, d. v. s. under förbehåll, att äganderätten ej skulle övergå på köparen förr än köpeskillingen till fullo guldits, det oaktat ej erhöles den avsedda säkerheten i de försålda föremålen. För den händelse dessa anbringades i en fastighet på sådant sätt, att de enligt 3 § i lagen den 24 maj 1895 angående vad till fast egendom är att hänföra vore att räkna som tillbehör till byggnaden, förlorade nämligen äganderättsförbehållet enligt stadgad rättspraxis i väsentlig utsträckning sin verkan. Enligt förhärskande uppfattning torde visserligen förbehållet gälla mot köparen personligen, men det beredde i varje fall ej säljaren det i första rummet åsyftade skyddet mot fastighetsägarens borgenärer för den händelse denne skulle råka i konkurs eller fastigheten exekutivt försälas.

Vad särskilt anginge maskiner vore härjämte att märka följande. Enligt 3 § andra stycket i nämnda 1895 års lag vore maskin, som anbringats i en fabriksbyggnad, att hänföra till fast egendom, då den för sin användning krävde och jämväl vilade på fast från grunden berett underlag. Uppenbart vore, att det ofta måste vara mycket vanskligt att avgöra, om en viss maskin enligt denna bestämmelse vore att betrakta som tillbehör till fast egendom, vilket även bekräftats av rättspraxis på området. Den nu antydda rättsosäkerheten skulle väl knappast kunna till fullo avhjälpas på annat sätt än genom en — även av andra skäl påkallad — omarbetning av 1895 års lag. En utredning härom ville motionärerna emellertid ej nu påyrka men skulle i det följande antyda en utväg, som skulle vara ägnad att avhjälpas

de svåraste olägenheter, som nu gällande lagstiftning medförde i fråga om avbetalningsköp angående sådana maskiner, hissar m. m., som vore avsedda att anbringas som tillbehör till fastighet.

Även då maskiner, motorer och andra föremål, som sålts på avbetalning, införlivades med annan lös egendom, kunde säljaren enligt rättspraxis riskera, att det av honom uppställda äganderättsförbehåll förlorade sin verkan i allt fall mot köparens konkursbo. Av stor praktisk betydelse vore detta särskilt i fråga om maskiner eller motorer, som anbringats å fartyg.

Innan rättspraxis på sätt ovan omnämnts fastslagit, att äganderättsförbehåll i fråga om föremål, som sålts på avbetalning, i väsentliga delar förlorade sin verkan, då dylika föremål anbringades som tillbehör till en fastighet, hade frågan om äganderättsförbehållets verkan i dylika fall varit föremål för mycket delade meningar. Det realskäl, som främst anförts för den slutligen segrande meningen, hade varit, att det skulle innebära alltför stora risker för innehavare av inteckningar i fastigheten och därmed likställda rättsägare, om äganderättsförbehåll tillerkändes full verkan även mot tredje man i fråga om dylika med en fastighet införlivade föremål. Framhållas kunde emellertid, att bärkraften av detta argument ej vore oomtvistlig. Genom att de på avbetalning sålda föremålen, då de införlivades med fastigheten, räknades som tillbehör till denna, höjdes fastighetens värde, och i fråga om *äldre* inteckningshavare medförde på grund härav den nu förhärskande rättsuppfattningen, att dessa oskäligt gynnades på den säljares bekostnad, som på avbetalning försålt de ifrågavarande föremålen. Hänsynen till inteckningshavarna kunde sålunda återopas endast i fråga om sådana inteckningshavare, som efter föremålens införlivande med fastigheten förvärvat sina inteckningar och därvid saknat kännedom om att föremålen inköpts på avbetalning. Huruvida säljarnas berättigade intressen borde offras till förmån för denna begränsade grupp av inteckningshavare syntes kunna ifrågasättas.

Ansåges det emellertid oeftergivligt att bereda skydd för nyssnämnda inteckningshavare, erbjöde sig en utväg, som beträffs av flera främmande lagstiftningar. För de fall, då föremål avsedda att införlivas med en fastighet sålts på avbetalning, kunde bestämmelse meddelas, att anteckning om äganderättsförbehållet finge ske i fastighetsregistret angående ifrågavarande fastighet samt att förbehållet skulle äga verkan mot inteckningshavare, fastighetsägarens konkursbo och annan tredje man, allenast under förutsättning att sådan anteckning i fastighetsboken skett senast vid den tidpunkt, då föremålet införlivats med fastigheten. Genom en sådan anteckning skulle ju senare förvärvare av inteckningar och andra berörda rättsägare varskos angående förbehållet. För att ifrågavarande fastigheters gravationsbevis icke i allt för hög grad skulle belastas med dylika anteckningar kunde vidare stadgas, att dessa skulle förlora sin verkan efter viss tidsfrist exempelvis fem år.

Liknande bestämmelser kunde meddelas i fråga om fartyg av sådan storlek, att de kunde bli föremål för inteckning.

*Lagen den 11 juni 1915 om avbetalningsköp* reglerar ej frågan om giltighet av äganderättsförbehåll beträffande föremål av nu förevarande art som införlivas med byggnad som är att hänföra till fast egendom. Under förarbetena till denna lagstiftning uttalades, att berörda fråga lämpligen borde regleras i sammanhang med en blivande revision av bestämmelserna i 1895

års lag angående vad till fast egendom är att hänföra. Det erinrades därvid jämväl om att lagberedningen i sitt år 1909 avgivna förslag till ny jordabalk ägnat uppmärksamhet åt frågan.

Vid 1935 års riksdag yrkades i en väckt motion, nr II: 346, att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa, att Kungl. Maj:t ville föranställa om utredning rörande lämpligheten av en sådan ändring eller förklaring av lagen den 24 maj 1895 angående vad till fast egendom är att hänföra, att äganderättsförbehåll vid försäljning av sådan egendom, som efter att ha införlivats med byggnad kunde borttagas utan att byggnaden tillfogades väsentlig skada, bleve gällande så långt detta låte sig göra utan att andra berättigade intressen trädde för nära, samt att Kungl. Maj:t ville för riksdagen framlägga det förslag, vartill utredningen kunde föranleda.

Första lagutskottet, som behandlade motionen, yttrade i utlåtande (nr 20) över densamma bland annat följande:

Den bestämning av vad till fast egendom vore att hänföra som genomförts i 1895 års lag hade uppenbarligen tillkommit främst av hänsyn till fastighetskrediten. Det vore även av stor betydelse att en kreditgivare kunde utgå från att de föremål som framstode såsom tillbehör till en fastighet också vid exekutiv försäljning följde denna. Ur denna synpunkt kunde det sålunda icke vara att förorda, att den som levererat tillbehör till en fastighet skulle, där fastigheten försålles, kunna göra äganderättsförbehåll gällande mot köparen. Det finge därjämte framhållas, att dylika äganderättsförbehåll kunde vara till men jämväl för hyresgästers anspråk att få ostört besitta av dem förhyrda lägenheter m. m. Det anförda syntes ge vid handen att goda skäl talade för den i rättspraxis intagna ståndpunkten att fränkänna förbehåll om äganderätt till föremål, som levererats till ägaren av en fastighet, laga verkan sedan föremålen införlivats med fastigheten. — — I övrigt ville utskottet icke bestrida, att bestämmelserna i 1895 års lag kunde vara i behov av förtydligande. Enligt vad utskottet i sin redogörelse framhållit skulle emellertid frågan om en reformering av jordabalken nu ånyo upptagas av lagberedningen. Härvid komme helt visst i första hand de centrala spörsmålen om vad som vore att hänföra till fast egendom att behandlas.

Utskottet hemställde därför, att motionen icke måtte till någon riksdagens åtgärd föranleda. Denna hemställan bifölls av riksdagen.

I anslutning till nyss återgivna uttalande av utskottet vid 1935 års riksdag må här 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. 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.

Såsom i förevarande motion antydes är frågan om reformering av gällande lagstiftning angående *avbetalningsköp* nu aktuell. Med stöd av Kungl. Maj:ts bemyndigande den 30 april 1937 har inom justitiedepartementet tillkallats särskild sakkunnig för verkställande av en förberedande utredning rörande en sådan revision. Den sakkunnige har den 31 mars 1938 till chefen för justitiedepartementet överlämnat en utredning med riktlinjer för en lagstiftning om ägareförbehåll och avbetalningsköp. Däri förklaras att de i förevarande motion berörda frågorna icke synas böra upptagas vid arbetet med en lagstiftning om avbetalningsköp.

Med skrivelse den 19 januari 1938 hava de s. k. *1934 års byggnadsindustri-sakkunniga* till chefen för socialdepartementet överlämnat betänkande angående byggnadsindustrien i Sverige (del I; statens off. utr. 1938:10). I betänkandet behandlas bl. a. frågan om trygghet av byggnadsborgenärernas ställning. Beträffande den juridiskt-tekniska konstruktionen av ett rättskydd för dessa borgenärers fordringar åberopa de sakkunniga en av härads-hövdingen S. Vallquist inom justitiedepartementet utarbetad promemoria, i vilken anføres bl. a. följande:

Det nuvarande rättsläget för byggnadsborgenärerna sammanhänger med gällande regler angående vad som vore att till fast egendom hänföra. Huvudregeln vore, att allt som i fastighetsägarens intresse infogades eller eljest införlivades med fastigheten komme att juridiskt sett utgöra en del av fastigheten. När en leverantör lagt på tegeltak på ett hus, hade tegelpannorna kommit att bli en del av huset, äganderätten till tegelpannorna hade övergått till fastighetsägaren, även om leverantören gjort förbehåll om att teglet skulle tillhöra honom tills han fått fullt betalt, och ginge fastighetsägaren i konkurs finge leverantören icke taga sitt tegel tillbaka.

Då byggnadsborgenärerna icke hade någon legal panträtt i fastigheten, hade de endast att hålla sig till den person, med vilken de avtalat. Vore denne icke fastighetsägaren, hade de heller icke möjlighet att få betalning ur fastigheten.

Även i andra länder hade motsvarande spörsmål varit föremål för behandling. Där försök till lösningar förekommit, hade de brukat grundas på det s. k. meliorationshypotekets princip. Denna princip innebure att en borgenär, vars fordran uppkommit på grund av utförda förbättringar å en sak, skulle hava rätt att utnyttja saken såsom säkerhet för sin fordran intill beloppet av den värdeförhöjning, som saken erhållit genom hans insats.

I U. S. A. gällde sålunda ett system, som ginge ut på att giva byggnadsborgenärerna förmånsrätt i den del av köpeskillingen för en fastighet, som

belöpte å byggnadens värde. Byggnadsborgenärerna hade att i närmare angiven ordning anmäla sina fordringar hos vederbörande myndighet. Vid exekutiv försäljning hade de rätt till betalning ur byggnadens värde framför andra borgenärer. Till tomtvärdet hade de principiellt ingen rätt; vissa modifikationer förekomme dock. Systemet förutsatte en värdering i samband med den exekutiva auktionen.

Detta amerikanska system syntes mest ägnat att till sina huvuddrag läggas till grund för en svensk lagstiftning. Om en lämplig begränsning av säkerhetsrätt för byggnadsborgenärer genomfördes såtillvida att den begränsades till de fall, där det största praktiska behovet av skydd visat sig, nämligen i fråga om nybyggnader av hus, syntes det värderingsförfarande, som måste förekomma för att konstatera, hur mycket av fastighetens värde som belöpte på nybyggnaden, kunna bli jämförelsevis lätt genomförbart. I övrigt skulle det hela kunna ordnas exempelvis efter följande huvudlinjer:

Det skulle åligga byggnadsborgenär, som ville komma i åtnjutande av särskild förmåns- och säkerhetsrätt, att inom viss kortare tid efter fordringens uppkomst anmäla densamma hos inskrivningsdomaren, som skulle inlägga de inkomna anmälningarna i särskilda samlingsakter, en för varje fastighet. För varje särskild fastighet skulle dylik samlingsakt uppläggas först då anmälan om byggnadsfordran inkommit, och i samband därmed skulle i inboken antecknas, att samlingsakt blivit upplagd för fastigheten. För att påskynda avvecklingen av byggnadshypoteket borde väl stadgas, att byggnadsborgenär skulle till bevarande av sin säkerhetsrätt inom viss tid anhängiggöra rättegång mot fastighetsägaren om utfående av sin fordran ur fastigheten ävensom hos inskrivningsdomaren förete bevis därom.

Byggnadsborgenärerna torde alla böra tillerkännas lika rätt inbördes; möjligen borde dock arbetares lön för viss kortare tid gå före övriga byggnadsborgenärer. Säkerhetsrätten borde givas det innehåll, att byggnadsborgenären skulle äga att för anmäld fordran njuta betalning ur fastigheten i vems hand den vara månde framför alla andra borgenärer. Emellertid borde denna säkerhetsrätt så begränsas, att vad byggnadsborgenärerna ägde utfå ur fastigheten finge högst uppgå till det belopp av köpeskillingen vid exekutiv försäljning av fastigheten, som belöpte å byggnadens värde. En dylik regel förutsatte, att en exekutiv försäljning av fastighet, som häftade för byggnadsfordringar, skulle föregås av en värdering av fastigheten.

De sakkunniga — som skilja mellan å ena sidan de fall, då byggherren själv uppträder som byggnadsföretagare, och å andra sidan de fall, då byggherren utlämnar byggnadens utförande till en eller flera entreprenörer — hava beträffande de förstnämnda fallen anført bl. a. följande:

Emot fordringarna från de borgenärer, som lämnat byggnadslånen, stode de eventuella kraven från de egentliga byggnadsborgenärerna, d. v. s. leverantörer, underentreprenörer och arbetare, vilka med sina direkta insatser av materialier och arbete åstadkommit, att byggnaden kommit till stånd. Ur rätts- och billighetssynpunkter syntes det skäligt, att de sistnämnda kraven ej försattes i sämre ställning än de förstnämnda. Vad beträffade den del av fastighetens värde, som svarade mot byggnadsvärdet, ansågo de sakkunniga, att de egentliga byggnadsborgenärerna borde hava lika rätt som långivarna. Till tomtvärdet borde de däremot icke hava någon rätt. Vid utformningen av den förmånsrätt, varom här vore fråga, föresloge de sakkunniga, att

arbetstagarna beträffande sina intjänta och till betalning förfallna arbetslöner ginge före de övriga byggnadsborgenärerna. De senare, d. v. s. långivare, materialleverantörer och underentreprenörer, borde enligt de sakkunnigas mening beredas likaberättigad ställning beträffande sina fordringar vid byggnadsföretagarens eventuella fallissement. De sakkunniga anslöte sig härutinnan till de i promemorian föreslagna åtgärderna beträffande kravens bevakande. Det här anförda gällde nybyggnader, medan beträffande om-, till- och påbyggnader de sakkunniga ställde sig tveksamma i vad mån och på vad sätt motsvarande förmånsrätt skulle kunna beredas med iakttagande av att de tidigare inteckningshavarnas rätt icke obehörigen försämrades.

De sakkunniga hava på denna punkt föreslagit, att en lagstiftning måtte komma till stånd beträffande byggnadsborgenärernas rättsliga ställning i huvudsak enligt de grunder, de sakkunniga antytt.

*Utskottet.* Motionärerna avse i främsta rummet införandet av bestämmelser av innebörd, att då sådana föremål som maskiner, hissar o. dyl. säljas på avbetalning med sedvanligt äganderättsförbehåll, säljaren skulle genom iakttagande av vissa föreskrifter kunna bibehålla äganderätten till föremålen även efter det desamma införlivats med en byggnad som är att anse såsom fast egendom. Den ståndpunkt gällande rätt intager till denna fråga — vilken icke regleras i den nuvarande lagen om avbetalningsköp och ej heller synes bli behandlad vid den pågående utredningen i ämnet — sammanhänger med bestämmelserna angående vad som är att hänföra till fast egendom. Vid den förestående revisionen av jordabalken komma givetvis dessa civilrättsligt synnerligen betydelsefulla bestämmelser att upptagas till behandling. Utskottet anser anledning icke föreligga för riksdagen att nu göra någon framställning till Kungl. Maj:t härutinnan.

Emellertid torde syftet med motionen kunna nås även på annat sätt än genom att tillerkänna äganderättsförbehållet giltighet i nu avsedda fall. Det synes böra framhållas, att det mestadels knappast kan vara parternas mening att säljaren skall kunna återtaga det i fastigheten infogade föremålet; genom frånskiljandet skulle ofta skada uppkomma såväl för fastighetsägaren som för ägaren av föremålet, vilket kan hava anpassats särskilt för fastigheten i fråga. Säljaren åsyftar i själva verket med äganderättsförbehållet icke något annat än att erhålla säkerhet för köpeskillingen. Såsom av utskottets redogörelse framgår hava 1934 års byggnadsindustrisakkunniga i ett helt nyligen avgivet betänkande framlagt förslag angående tryggnad av byggnadsborgenärernas ställning, vilket förslag innebär att dessa borgenärer — till vilka höra bl. a. leverantörer av hissar o. dyl. till nybyggnader — skulle under vissa villkor erhålla förmånsrätt i fastigheten för sina fordringar. Den närmare utformningen av de sakkunnigas förslag företer påtagliga likheter med det av motionärerna skisserade. Då denna fråga således genom de sakkunnigas förslag förelagts Kungl. Maj:t, finner utskottet icke heller någon framställning från riksdagen i denna del erforderlig.

I motionen beröras även vissa motsvarande förhållanden i fråga om lös egendom, särskilt det fall att föremål införlivas med fartyg av sådan storlek att det kan intecknas. Härutinnan synes man lämpligen böra avvakta ett ståndpunktstagande till de ovannämnda spörsmålen beträffande fast egendom.

På grund av det anförda får utskottet hemställa,

att förevarande motion icke måtte till någon riksdagens åtgärd föranleda.

Stockholm den 26 april 1938.

På första lagutskottets vägnar:

K. SCHLYTER.

---

Vid detta ärendes behandling ha närvarit:

från första kammaren: herrar *Schlyter, Karl Emil Johanson, Wagnsson, Karl A. Karlsson\**, *Emil Andersson, Karl Johan Olsson, Roos\** och *Egnell*;

från andra kammaren: herrar *Bergquist, Lindqvist* och *Hedlund* i Östersund, fru *Östlund* samt herrar *Ryberg, Johansson* i Krogstorp, *Gezelius* och *Landgren*.

---

\* Ej närvarande vid utlåtandets justering.