

Nr 313.

Av herr **Hedlund** i Rådomb, *angående undanröjande av det dröjsmål med möjligheten att belåna fastigheter, som är förknippat med säljarens rätt till inteckning för ogulden köpeskillning.*

Enligt bestämmelser i 11 kap. 2 § jordabalken är säljare av fastighet som regel berättigad att, även sedan lagfart meddelats för köparen, erhålla inteckning i fastigheten för ogulden köpeskillning. En förutsättning härför är att ansökan om inteckning göres inom viss tid, i stad inom tre månader och å landet sist å den inskrivningsdag, som infaller näst efter sex månader från det lagfart för köparen beviljades. Inteckningen gäller med företräde framför andra inteckningar för köparens gäld, även om dessa sökts tidigare.

Med hänsyn till den möjlighet som sålunda föreligger för säljare av fastighet att vinna inteckning med förmånsrätt framför tidigare beviljade inteckningar för köparens gäld pläga låneinrättningar i allmänhet icke utlämna lån med mindre det företes gravationsbevis, dagtecknat efter utgången av den tid inom vilken ansökan om inteckning för ogulden köpeskillning må göras. Härigenom uppstår ett dröjsmål med avseende å belåningen av nyförvärvad fastighet, vilket på landet uppgår till drygt sex månader. Att detta vållar betydande olägenheter är uppenbart, så mycket mer som just i anslutning till ett förvärv av fastighet lånebehovet ofta är särskilt trängande.

Det kan tänkas att förevarande inteckningsrätt icke påkallas av något större behov och att den därför skulle kunna slopas. Men om man önskar behålla den, synas dock de olägenheter för förvärvaren, vilka här berörts, ändå kunna undanröjas.

Säljaren kan naturligtvis avhända sig rätten att erhålla inteckning för ogulden köpeskillning. Ett sådant avhändande torde kunna ske icke blott gentemot köparen utan även mot en blivande långivare. Men även om säljaren avstått från rätten till tvångsinteckning kan sådan komma att beviljas, vilket regelmässigt torde bli fallet om inteckningsansökan göres och inskrivningsmyndigheten vid den kommunicering med köparen som äger rum icke får kännedom om avståelsen. Oberoende av vilka möjligheter som i dylikt fall finnas att få inteckningen förklarad ogiltig, torde det likväl förhålla sig så att man i affärslivet oftast icke, förrän tiden för ansökan om tvångsinteckning för ogulden köpeskillning gått till ända, vill inlåta sig på en belåning av inteckningar som beviljats på grund av nye ägarens medgivande.

Det bör emellertid kunna ordnas så att säljare, som avhänt sig rätten att söka dylik inteckning, definitivt hindras att få inteckningen beviljad. Ett sätt att

vinna detta syfte torde vara att medgiva anteckning hos inskrivningsmyndigheten om avhändelsen av rätten att söka in-teckning för ogulden köpeskilling med den verkan att in-teckningen på därefter gjord ansökan ej finge beviljas. Så snart sådan anteckning ägt rum skulle uppenbarligen lån kunna erhållas utan avvaktan av den för ansökan om in-teckning för ogulden köpeskilling bestämda tiden.

Under hänvisning till ovanstående hemställas,

att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla om skyndsamt utredning angående förutsättningarna för att undanröja det dröjsmål med möjligheten att belåna fastigheter som är förknippat med säljarens rätt till in-teckning för ogulden köpeskilling.

Stockholm den 22 januari 1945.

G. Hedlund.