

Nr 10.

Ankom till riksdagens kansli den 7 mars 1945 kl. 10 fm.

Utlåtande i anledning av väckt motion angående undanröjande av det dröjsmål med möjligheten att belåna fastigheter, som är förknippat med säljarens rätt till inteckning för ogulden köpeskillning.

I en inom andra kammaren väckt, till lagutskott hänvisad motion, nr 313, vilken behandlats av första lagutskottet, har herr *Hedlund* i Rådombemästarens hemställt om skyndsamt utredning angående förutsättningarna för att undanröja det dröjsmål med möjligheten att belåna fastigheter som är förknippat med säljarens rätt till inteckning för ogulden köpeskillning.

Beträffande de skäl som ligga till grund för motionärens hemställan får utskottet, i den mån redogörelse därför icke lämnas här nedan, hänvisa till motionen.

De grundläggande bestämmelserna om inteckning till säkerhet för ogulden köpeskillning innefattas i 11 kap. 2 § jordabalken, vilket lagrum är av följande lydelse:

Nu haver den, som sålde, icke uppburit fulla penningar, ändock han i köpebrevet tillstått, att han köpeskillningen till fullo bekommit; njute sin säkerhet i det, som sålt är, framför andra köparens borgenärer. Söker han ej inteckning för sin fordran, i stad inom tre månader, och å landet sist vid det ting, som infaller näst efter sex månader sedan lagfart för köparen beviljades, äge därefter ej bättre rätt än de andra.

Vad nu är stadgat gälle ej, där någon i stad eller ort på landet, varest finnes tomtindelning såsom i stad, sålt viss till gränserna bestämd del av tomt att med annat område till en tomt sammanläggas, eller där å landet ägare av fastighet därav till annan överlåtitt viss till gränserna bestämd ägo-vidd för att sammanläggas med annan fastighet, och ej heller där frälseränta säljes.

Beträffande landsbygden gäller efter inskrivningsreformens genomförande den 1 januari 1933 att vad som stadgats om »ting» i stället skall avse inskrivningsdag.

Innebörden av stadgandena i 11 kap. 2 § jordabalken är i huvudsak följande.

Den som sålt en fastighet och därvid lämnat köparen anstånd med betalning av köpeskillingen eller en större eller mindre del därav äger till säkerhet för sin fordran en särskild pant- och förmånsrätt i fastigheten. Denna rätt äger han — såsom lagrummet uttryckligen stadgar — även för det fall att han kvitterat köpeskillingen i köpebrevet. Rätten upphör emellertid om säljaren icke inom den föreskrivna tiden, den s. k. lagaståndstiden, söker in-teckning för sin fordran. Söker han in-teckning i rätt tid, vinner in-teckningen jämlikt 17 kap. 9 § handelsbalken företräde framför annan in-teckning för köparens gäld, ändå att denna in-teckning sökts tidigare. Sistnämnda bestä-melse innefattar ett undantag från huvudregeln i samma paragraf, enligt vilken in-teckningarna i en fastighet gälla med inbördes förmånsrätt efter ansökningsdagen. Om köpeskillingsreverser in-tecknas å olika in-skrivningsdagar, vilka alla falla inom lagaståndstiden, få in-teckningarna samma förmånsrätt inbördes, om icke in-skrivningsdomaren efter därom framställt yrkande annorledes förordnar.

Jämväl i fråga om de formella förutsättningarna för in-tecknings beviljande råder en viss olikhet mellan in-teckningar för ogulden köpeskillning och vanliga fordringsin-teckningar. In-teckning av sistnämnda slag må enligt 1 § i kungl. förordningen den 16 juni 1875 angående in-teckning i fast egendom fastställas endast om gäldenären, dvs. fastighetens lagfarne ägare, lämnat skriftligt, bevittnat medgivande till in-teckningsåtgärden. In-teckning för ogulden köpeskillning må däremot jämlikt 2 § in-teckningsförordningen beviljas även utan gäldenärens, dvs. köparens, medgivande. Säljaren har sålunda rätt till »tvångsin-teckning». Fastighetsägaren skall emellertid på grund av stadgande i 5 § samma förordning höras över in-teckningsansöknin-gen. I praxis förekommer tvångsin-teckning endast sällan. Köparen brukar mer-endels teckna in-teckningsmedgivande å köpeskillingsreversen.

Den omständigheten att köparen inom lagaståndstiden i sin tur säljer fastigheten till annan person utgör intet hinder för den ursprunglige säljaren att inom samma tid vinna in-teckning för sin köpeskillingsfordran.

Någon lagbestämmelse som föreskriver att in-teckning för köpeskillingsfordran skall i in-teckningsbeslutet uttryckligen betecknas såsom in-teckning för ogulden köpeskillning har icke meddelats. Det kan fördenskull någon gång inträffa att en in-teckning kommer att tillerkännas förmånsrätt såsom in-teckning för ogulden köpeskillning, oaktat fastighetsbok och gravationsbevis sakna upplysning om in-teckningens natur. Detta förhållande kan leda till rättsförlust för andra rättsägare. Exempel härpå lämnas i ett av Kungl. Maj:t avgjort äldre rättsfall, refererat i Nytt Juridiskt Arkiv 1885 s. 246.

I nu förevarande motion redogöres inledningsvis för bestämmelserna i 11 kap. 2 § jordabalken och de olägenheter för fastighetskrediten som äro förenade med dessa bestämmelser. Motionären anför därefter följande.

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 affärlivet oftast icke, förrän tiden för ansökan om tvångsinteckning för ogulden köpeskillning gått till ända, vill inlåta sig på en belåning av inteckningar som beviljas 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 inteckning för ogulden köpeskillning med den verkan att inteckningen 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 inteckning för ogulden köpeskillning bestämda tiden.

Den särskilda förmåns- och inteckningsrätt till säkerhet för ogulden köpeskillning som enligt stadgandena i 11 kap. 2 § jordabalken tillkommer säljare av fast egendom medför, såsom motionären framhåller, åtskilliga svårigheter, särskilt ur kreditsynpunkt. För köparen kan det mången gång ställa sig svårt eller måhända omöjligt att erhålla nödig kredit, innan tiden för sökande av inteckning för ogulden köpeskillning gått till ända. Den särskilda inteckningsrätten kan dessutom medföra svårigheter av annat slag och även leda till rättsförluster. Utskottet vill härutinnan hänvisa till det i utskottets redogörelse här ovan antydda förhållandet, att en inteckning, även om den icke i fastställelsebeslutet betecknats såsom inteckning för ogulden köpeskillning, likväl senare kan visas vara av sådan natur, med den verkan att inteckningen tillerkännes förmånsrätt framför tidigare fastställda inteckningar, som icke avse köpeskillningsfordran.

Utskottet.

Grunden till ifrågavarande rättsinstitut är hänsyn till fastighetsomsättningen. Lagstiftaren har varit av den uppfattningen, att en säljare måste anses ha berättigade anspråk på förmånsrätt för krediterad del av köpeskillningen »framför andra köparens borgenärer». Även om denna uppfattning alltjämt skulle godtagas, torde det icke vara oomtvistligt, att institutet måste bibehållas. I praxis tillgodoses säljarens anspråk på säkerhet i den försålda fastigheten numera ofta så, att säljaren, medan han ännu har lagfart å fastigheten, uttager och belånar inteckningar, för vilka köparen får åtaga sig betalningsansvaret. På senare tid synes den uppfattningen också ha vunnit allt större spridning, att den särskilda förmåns- och intecknings-

rätten utan större olägenhet kan undvaras i vårt rättssystem. Särskilt efter införandet av systemet med inskrivningsdagar varje vecka synes behovet av denna rätt framträda med långt mindre styrka än vad som var fallet under tidigare gällande ordning, då inteckningsärendena å landsbygden upptogs vid de vanliga tingen, vilka som regel inträffa med väsentligt längre mellanrum.

Det i förevarande motion framställda förslaget till undanröjande av de olägenheter, som äro förenade med rätten till inteckning för ogulden köpeskilling, synes utskottet mindre ändamålsenligt. Syftet med förslaget skulle kunna vinnas på ett enklare, billigare och mera praktiskt sätt genom en väsentlig förkortning av den tid, inom vilken säljaren har att söka sådan inteckning. Enligt utskottets mening bör emellertid i första hand undersökas möjligheten att helt avskaffa ifrågavarande förmåns- och inteckningsrätt. Utskottet har inhämtat, att lagberedningen, som övervägt frågan i samband med utarbetandet av förslag till ny jordabalk, torde komma att föreslå institutets avskaffande. Beredningens förslag torde komma att framläggas inom en relativt snar framtid.

På grund av vad sålunda anförts och då de i motionen ifrågasatta lagstiftningsåtgärderna icke synas vara av mer brådskande beskaffenhet än att lagberedningens förslag i ämnet kan utan olägenhet avvaktas, får utskottet hemställa,

att förevarande motion, II: 313, icke måtte till någon riksdagens åtgärd föranleda.

Stockholm den 6 mars 1945.

På första lagutskottets vägnar:

K. SCHLYTER.

Vid detta ärendes behandling ha närvarit

från första kammaren: herrar *Schlyter, Wagnsson, Karl Emil Johanson, Westman, Karl Johan Olsson, Krügel, Knut Petersson** och *Arrhén*;

från andra kammaren: herrar *Hedlund* i Östersund, *Olsson* i Mellerud, *Berg-Lindberg, Ljungberg, Landgren, Rylander* och *Pettersson* i Ersbacken.

*) Ej närvarande vid utlåtandets justering.