

N:o 18.

Ank. till Riksd. kansli den 20 febr. 1888, kl. 1 e. m.

Lagutskottets utlåtande i anledning af väckt motion angående tilllägg till 104 § utsökningslagen.

104 § utsökningslagen den 10 augusti 1877 har följande lydelse:

»Skola flere fasta egendomar, som för en fordran äro gemensamt intecknade, säljas; varde, så framt någon af dem häftar för särskild inteckning eller kommit i särskild egares hand, hvarje egendom för sig till försäljning utropad. Gå ej vid denna försäljning egendomarne så högt, att fordran, för hvilken de äro gemensamt intecknade, fullt kan gäldas, då skola, der ej innehafvaren af denna fordran samtycker, att vid de skedda utropen må förblifva, eller hvad för honom ur köpeskillingarne brister genast erläggas, alla egendomarne gemensamt utropas till försäljning. Äro två eller flere bland egendomarne i samme egares hand, skall ock, der han det äskar, gemensamt utropas ega rum af de egendomar, som honom tillhöra. Ej skola dock fastigheter i särskilda län eller städer, eller fastighet å landet och sådan i stad gå i en försäljning, der ej fastigheterna tillhopa utgöra en egendom, eller alla rättägande det medgifva.

Gå ej vid det gemensamma utropet egendomarne öfver sammanlagda beloppet af det, som bjudits vid de särskilda utropen; stånde vid första försäljningen fast: gå de högre; gälle sista försäljningen, och varde öfverskottet på de gemensamt utropade egendomarne fördeladt efter de uppskattningsvärden, hvarefter allmän bevillning utgick för nästföregående år. Har någon af egendomarne blifvit styckad, och finnes ej sådant uppskattningsvärde för hvarje del; då skall den på egendomen belöpande

andel i öfverskottet mellan delarne skiftas efter den för hvarje del bjudna köpeskillning.

Då beräknas skall, huruvida de först bjudna köpeskillningarne förslå till gäldande af den gemensamma inteckningen, skall, med tillämpning af de i 127, 128 och 129 §§ stadgade grunder, hvarje fordran, som på frågan inverkar, upptagas till det belopp, hvartill den beräknas uppgå den dag, å hvilken enligt 121 § sammanträde för köpeskillningens fördelning skall ega rum.»

I en af Första Kammaren till laguskottets handläggning öfverlemnad motion, n:o 3, föreslår herr *Otto Forssell*, att Riksdagen ville för sin del besluta följande tillägg till ofvan anförda paragraf:

»Säljes hemman, hvars innehafvare derifrån till full ego afsöndrat jord eller lägenhet, på sätt särskildt är stadgadt, då skall, ändå att den jord eller lägenhet må gemensamt med hemmanet häfta för deri befintlig äldre inteckning, sådan jord eller lägenhet icke säljas, utan så är, att köpeskillningen för hemmanet ej förslår till fulla gäldande af slik inteckning, eller afsöndringens köpare i köpehandlingen åtagit sig att gemensamt med säljaren ansvara för betalning af inteckningen.»

Såsom skäl för sitt förslag anför motionären hufvudsakligen. Det vore ganska vanligt, att arbetare och tjenstehjon, hvilka genom mång-årig flit och träget arbete samlat en sparpenning, använde denna till att inköpa en från ett hemman afsöndrad lägenhet, vanligen bestående af ett eller annat tunnland afrösningsjord, som vid köpets avslutande hade föga värde. Efter få år ökades emellertid ofta detta värde, i det att lägenhetens jord användes till trädgårds- eller potatisland och å densamma uppfördes mer eller mindre dyrbara byggnader. — Uppenbart vore, att vid köp af dylik afsöndring från hemman afsöndringen icke kunde frigöras från de inteckningar, som vid köpet belastade hemmanet. Ty en slik åtgärd, vare sig att den verkställdes af säljare eller köpare, skulle medföra så mycket besvär och tidsutdrägt samt framför allt så stora kostnader, att dessa i de flesta fall skulle vida öfverstiga hela köpeskillningen. Påkallades en sådan åtgärd, skulle därför hvarje köp af dylik beskaffenhet omöjliggöras. — Häraf följde, att i alla eller nästan alla de fall, då sådan afsöndring skett eller skedde, afsöndringen fortfarande vore belastad med de inteckningar, som vid köpet funnos i hemmanet, och därför måste, då hemmanet skulle säljas enligt 104 § utskönningslagen, jemväl till inteckningsegarens förmån försälgas. — Tydligt vore, att inteckningshafvarens rätt måste respekteras i det fall, att köpeskillningen för hemmanet icke försloge till inteckningens gäldande, och lägenhetens egare finge då finna sig i sitt öde. Men nu

stadgade lagen, att afsöndringen skulle säljas i hvad fall som helst och således i hvarje annat än nyssnämnda fall till förmån för vare sig den skuldsatte hemmansegaren eller personer, som fått förmånsrätt i hemmanet efter det afsöndringen skedde. — Att detta icke vore rättvist eller billigt borde vara uppenbart för en hvar, allra helst om man besinnade, att det härvid gälde icke blott köpeskillingen för den sålda jorden, utan jemväl värdet af alla de under en lång följd af år derå nedlagda kostnader och förbättringar. Motionären tvekade därför icke att föreslå ett tillägg till vår lag, hvarigenom en slik orättvisa och obillighet förebyggdes. — En invändning mot förslaget ansåge sig motionären böra på förhand bemöta. Denna invändning ginge ut derpå, att förslaget ej borde hafva så kallad retroaktiv verkan, utan endast afse sådana fordringar, som hädanefter erhöles förmånsrätt i hemmanet. Det vore dock en vedertagen rättsgrund i vår och alla andra samhällsförfattningar, dels att ingen hade rätt att betala sin skuld med andras egendom, dels ock att ingen inteckningshafvare hade rätt att för sin fordran få betalning ur annan egendom än den, hvari hans inteckning blifvit beviljad. Mången domare torde ock måhända med tillämpning af dessa grundsatser tillbakavisa hvarje anspråk i ty fall mot jordens eller lägenhetens egare samt förklara nu framlagda förslag endast vara en onödig lagförklaring. Såge man saken från denna synpunkt, så borde ock talet om retroaktiv verkan helt och hållet förfalla. — Nu vore emellertid olyckan den, att 104 § 1 mom. utsökningslagen vore, i uppenbar strid mot nyssnämnda båda grundsatser, så tydligt och klart redigerad, att åtminstone en exekutor icke kunde undgå att tillämpa den på det fall, hvarom fråga vore. Det syntes därför nödigt att antingen omskrifva 1 mom. i 104 § eller ock att göra ett tillägg dertill; och hade motionären för sin del valt den senare utvägen.

Såsom motionären framhållit, kan det mången gång förefalla hårdt, att egare af en afsöndrad lägenhet skall i följd af stamhemmansegarens iråkade obestånd nödgas se sin egendom försäld för gäldande af skuld, som han icke åtagit sig, men hvarför lägenheten är intecknad gemensamt med stamhemmanet. Liknande obillighet kan dock äfven ega rum, då från en större egendom afyttrats någon mindre, hemmantal åsatt del utan att denna del kunnat frigöras från de hela egendomen vidlådande inteckningar; och vida oftare torde fall inträffa, då en nyttjanderättsinnehafvare drabbas af lika känbar förlust vid exekutiv auktion å en fastighet, af hvilken han innehaft större eller mindre del.

Men äfven om man frånser den omständighet, att motionärens förslag i antydda afseende lider af ofullständighet, möta mot dess godkännande stora betänkligheter. Om man nemligen tänker sig det säkerligen mycket ofta förekommande fall, att hemmansegaren efter lägenhetens afsöndrande belastat hemmanet med ytterligare inteckning, hvarför lägenheten icke ansvarar, så är ju uppenbart, att denna intecknings rätt skulle försämras derigenom, att äldre inteckning, hvilken äfven graverar lägenheten, skulle vid försäljningen till hela sitt belopp skjutas öfver på hemmanet. Ett sådant stadgande som det af motionären föreslagna skulle i följd häraf så betydligt försvåra bedömandet af en intecknings värde, att det otvifvelaktigt skulle högst menligt inverka på fastighetskrediten.

Slutligen bör anmärkas, att förslagets genomförande skulle kräfva ändringar äfven i inteckningsförordningen; men några sådana har motionären icke föreslagit.

Utskottet får sålunda hemställa,

att motionen icke må af Riksdagen bifallas.

Stockholm den 20 februari 1888.

På lagutskottets vägnar:

C. A. SJÖCRONA.
