

**N:o 29.**

*Lagutskottets utlåtande, i anledning af väckta motioner om ändring i vissa afseenden af bestämmelserna i 17 kap. handelsbalken angående förmånsrätt för ränta.*

I fråga om fastighetsinteckning stadgas i 17 kap. 9 § 1 mom., sådant momentet lyder enligt lagen den 16 juni 1875, att innehafvare af dylik inteckning vid utmätning eller konkurs eger att ur fastigheten med förmånsrätt utfä tre års före utmätningen eller konkursens början upplupna räntor.

Likaledes eger enligt 17 kap. 7 § handelsbalken, sådant detta lagrum lyder i lagen den 12 juni 1891, innehafvare af förlagsinteckning att med förmånsrätt ur den intecknade egendomen utbekomma tre års före början af konkurs upplupna räntor; och framgår af 19 § i samma kapitel, att innehafvare af sådan inteckning, jemväl då förlagstagarens egendom ej blifvit afträdd till konkurs, men tvist om bättre rätt till betalning ur densamma yppat sig, eger förmånsrätt för tre års räntor.

Uti en inom Andra Kammaren väckt, till lagutskottet hänvisad motion, n:o 176, föreslår nu herr *Olof Olsson* i Stockholm, med hvilken herr *Gustaf Ericsson* instämt, att vid såväl fastighets- som förlagsinteckning allenast ett års upplupen ränta måtte utgå med förmånsrätt. I samma ämne har till utskottet öfverlemnats ytterligare en motion, n:o 200, deri af herr *Fjällbäck* föreslås enahanda begränsning i fråga om den tid, för hvilken ränta å en i fastighet intecknad fordran må med förmånsrätt utgå.

Till stöd för ifrågavarande framställningar anföra motionärerna, att tillvaron af gällande bestämmelser i ämnet vållade icke obetydliga olägen-

heter, särskildt i hufvudstaden. Med omnämmande, hurusom, enligt hvad känt vore, de flesta fastigheter i hufvudstaden vore intecknade till  $\frac{2}{3}$ , och deröfver af värdet, äfvensom att de första och största inteckningarna merendels vore placerade i banker eller andra penninginrättningar, erinrar sålunda herr *Fjällbäck*, att efter dessa första botteninteckningar vanligen komme smärre belopp å 5 å 10,000 kronor, som egdes af enskilde, vanligen mindre bemedlade personer, hvilka vore hänvisade att försörja sig på ett litet hopsparadt kapital.

Så länge en solid och ärlig person vore egare till huset, vore nu risken för de sista inteckningarna liten eller ingen. Men egendomarna vexlade ganska ofta egare, och många komme derunder att säljas exekutivt. Dervid visade det sig ej sällan, att gravationsbeviset varit i hög grad vilseledande för de intet ondt anande senare inteckningshafvarne. Om t. ex. en egendom, värd trehundrausen kronor och intecknad till tvåhundrafemtiotusen kronor, blifvit såld å tvångsauktion, dervid den siste inteckningshafvaren bevakat sin inteckning för större säkerhets skull till tvåhundra sextiotusen kronor, så trodde han sig vara säker på att utfå sin fordran, men å liqidationsdagen visade det sig, att han, tack vare den treåriga förmånsrätten för ränta, finge — ingenting.

Oftast tillginge det så, att husegaren lånade stora belopp på lånekontrakt eller omslagsrevers, och att inteckningar löpande med 6  $\frac{0}{100}$  ränta placerades såsom säkerhet för omslagsförbindelsen. När räntan betalades, afskrefves densamma icke å hypoteket, utan qvitterades endast på omslagsreversen, eller också lemnades särskildt qvitto. Följden häraf vore, att vid köpeskillingsliqviden inteckningarnas innehafvare, i öfverensstämmelse med gällande lag, uttog tre års ränta. Det vore då lätt att räkna ut, huru det ginge för de sista inteckningshafvarne. Man skulle visserligen kunna anmärka, att det icke vore antagligt, att någon på detta sätt skulle vilja taga ut räntan två gånger, men erfarenheten hade visat, att detta tillvägående vore ganska vanligt.

Ofta hände det äfven, att en husegare, som komme i ekonomiskt trångmål, använde inflytande hyror för andra ändamål än räntans betalande. Och då innehafvaren af de första inteckningarna alltid vore säker på att utfå sin ränta med tre års förmånsrätt, så vore de ej särdeles angelägna om att lagsöka honom, utan den oordentlige husegaren kunde på detta sätt flera år uppehålla sin ohållbara ställning på den sista inteckningshafvarens bekostnad. Motionären skulle kunna framdraga en mängd exempel på att personer, som trott att en inteckning verkligen ligger på den plats gravationsbeviset utvisar, blifvit alldeles ruinerade på det sätt motionären sålunda sökt beskrifva.

Herr *Olof Olsson* klandrar särskildt det bruk, som hos flera bankinrättningar utbildat sig, att uti formulären till skuldebref inrycka en bestämmelse af innehåll att det för skuldebrefvet lemnade hypotek skall tjena som säkerhet icke blott för skuldebrefvets innehåll, utan äfven för alla andra förbindelser, i hvilka låntagaren häftar eller kan komma att häfta till banken. Detta bruk i förening med bankernas förfarande att afskrifva en inbetalad ränta allenast på omslagsreversen hade, på sätt åtskilliga af motionären anförda exempel skulle utvisa, till följd, att en person, som egde en jemförelsevis god inteckning och som måhända, innan han mottagit densamma, efterhört, att räntorna å ett gäldenärens banklån blifvit ordentligt inbetalade, ginge förlustig den förmånsrätt, han borde ega, hvar emot bankens, rätt sedt, oprioriterade fordringar utginge med förmånsrätt ur fastigheten. Enahanda missförhållande orsakades af bankernas förfarande att vid beviljande af s. k. garantilån såsom godtgörelse för de vid lånets utlemnande förskjutna omkostnader förbehålla sig att, i händelse lånet före amorteringstidens utgång blefve inbetaladt, genast utfå ett belopp motsvarande en viss procent af den ursprungliga lånesumman för hvarje år af den återstående amorteringstiden. Nämnda godtgörelse förskaffade sig nu banken på det sätt, att banken, som trots det räntorna ordentligt erlagts, icke afskrifvit desamma å inteckningsreverserna, vid köpeskillingsliqviden uttog tre års upplupna räntor å desamma. Äfven om man ansåge, att banken i de fall, då garantilånet inbetalades före amorteringstidens utgång, skulle billigtvis kunna pretendera någon *rimlig* ersättning för sina låneomkostnader, vore det väl mera rent spel att vid lånets meddelande fordra inteckningar till erforderligt högre kapitalbelopp.

Innehafvare af en inteckning i en fastighet kunde således aldrig vara säker, att han icke vid en köpeskillingsliqvid öfverraskades af än det ena och än det andra egendomliga anspråket, som omintetgjorde hans rätt, anspråk, hvilka alla gömde sig bakom de tre årens oafskrifna räntor.

---

I motsats till motionärerna håller utskottet före, att gällande bestämmelser i förevarande ämne äro i det hela väl afpassade efter vårt lands kreditförhållanden och att antagandet af motionärernas förslag, långt ifrån att verka till gagn, fast hellre skulle, särskildt i fråga om fastighetskrediten, öfva ett skadligt inflytande. Sålunda torde det ligga i öppen dag, hurusom möjligheten att få en jemförelsevis god inteckning belånad

skulle i betänklig grad försvåras, derest den af motionärerna påyrkade begränsning blefve genomförd. Benägenheten att för kapitalplacering anlita de utvägar fastighetskrediten för närvarande erbjuder måste nemligen blifva mindre, i samma mån den trygghet, gällande bestämmelser i fråga om förmånsrätt för ränta å i fastighet in-tecknad fordran onekligen medföra, lede afbräck och för långifvaren ställes i utsigt att, der han ej ville äfventyra sin rätt, vid bristande ränteliqvid genast lagsöka fastighets-egaren.

Besinnar man tillika, att uraktlåtenhet att i rätt tid gälda ränta mången gång har sin orsak i trångmål af mera tillfällig beskaffenhet, torde förslagen ur nyss angifven synpunkt jemväl finnas innebära obillig hårdhet mot fastighetsegarne sjelfve. Leder lagsökningen till fastighetens försäljning, lærer detta mången gång, äfven om den föreslagna begränsningen blefve genomförd, icke kunna aflöpa utan förlust för yngre in-teckningshafvare, hvilkas rätt förslaget dock företrädesvis afser att skydda.

Att våra penningeinrättningar, för att i möjligaste måtto undgå förlust, på af motionärerna angifna sätt betjena sig af det i vårt affärs-lif häfdvunna, af lagskipningen jemväl godkända bruket att vid beviljandet af lån mottaga pant af in-tecknadt skuldebref, lærer icke med fog kunna klan-dras, och det torde vara obehöfligt att erinra, huru som hvarje föreskrift på förevarande område i syfte att binda aftalets frihet skulle visa sig ändamålslös, enär såväl vederbörande penningeinrättningar som enskilde kapita-lister skola veta att gifva sina låneaftal en sådan form, att desamma varda så betryggande, som de för sin egen säkerhet anse erforderligt.

Den enda fullt verksamma garantin mot förluster af ifrågavarande slag är, enligt utskottets åsigt, att söka i den enskilde långifvarens om-tänksamhet, hvilken, bland annat, bör mana honom att vid beräkningen af den säkerhet, som en erbjuden in-teckningshandling kan antagas medföra, städse upptaga tre års ränta å äldre in-teckningar bland de belopp, hvilka skola utgå framföre den in-teckning, som är i fråga att belåna, äfven om uppgift lemnas derom, att vid lånetillfället räntan är gulden å de lån, för hvilka de äldre in-teckningarna äro satta i pant. Så vidt för utskottet är bekant, användes ock i de flesta fall sist angifna beräkningssätt jemväl af enskilda långifvare, då de utan hänsyn till låntagarens person vilja mot säkerhet af en in-teckning utlåna penningar.

Då icke heller, i fråga om förlagsin-teckningar, giltiga skäl föreligga för den ändring i gällande bestämmelser om förmånsrätt för ränta

å intecknad förlagsfordran, som den ene af motionärerna påyrkat, för-  
låtes utskottet följaktligen hemställa,

att ifrågavarande motioner icke må af Riksdagen  
bifallas.

Stockholm den 7 april 1893.

På lagutskottets vägnar:

L. ANNERSTEDT.

---