

## N:o 22.

Ank. till Riksd. kansli den 9 mars 1894, kl. 2 e. m.

*Utlåtande, i anledning af justitieombudsmannens framställningar rörande dels ändring af 20 § i förordningen angående inteckning i fast egendom den 16 juni 1875 och dels tillägg till 23 § i samma förordning.*

Förordningen angående inteckning i fast egendom den 16 juni 1875 stadgar i 20 § såsom regel, att, om någon vill låta förnya inteckning, han skall hos den rätt, som beviljat inteckningen, i hufvudskrift uppvisa den handling, hvarå inteckningen är beviljad. Dock medgifver samma §, att inteckningshandlingen kan företes äfven inför annan underrätt, och stadgas för sådant fall: »den rätt låte, då sådant sker, i sitt inteckningsprotokoll korteligen intagas hvad handlingen innehåller med dag och årtal, då den utgafs, af hvilken rätt inteckningen är beviljad, när och under hvilken § i protokollet det skedde, och när inteckningen förnyades, om det skett», hvar efter föreskrift meddelas dels att rätten skall å inteckningshandlingen teckna bevis, att den varit företedd för vinnande af inteckningsförnyelse, dels och att sökanden skall inom den för förnyelse stadgade tid till inteckningsdomstolen ingifva protokollet öfver uppvisandet.

I sin till innevarande riksdag afgifna, till lagutskottets behandling hänvisade embetsberättelse för år 1893 hemställer justitieombudsmannen, att Riksdagen måtte för sin del besluta, att nämnda lagrum skall erhålla följande ändrade lydelse:

»Vill någon låta förnya inteckning; uppvisa hos rätten i hufvudskrift den handling, hvarå inteckningen är beviljad, och skrifve rätten inteckningsförnyelsen därå. Stånde ock sökanden fritt att inför annan underrätt förete inteckningshandlingen: den rätt låte, då sådant sker, i sitt inteckningsprotokoll korteligen intagas hvad handlingen innehåller med dag och årtal, då den utgafs, af hvilken rätt inteckningen är beviljad, när och under hvilken § i protokollet det skedde, och när inteckningen förnyades; nedsattes

eller annorledes förändrades, om det skett; teckne ock bevis å handlingen, att den varit företedd till vinnande af inteckningsförnyelse: sedan ingifve sökanden protokollet deröfver till den rätt, som inteckningen beviljat, inom tid som i 19 § sägs; och vare detta så gilt, som om handlingen der blifvit företedd.»

Till stöd för den föreslagna ändringen anför justitieombudsmannen:

Redan enligt förordningen den 13 juli 1818 egde den, som ville söka inteckningsförnyelse, att inför rätten i den ort, hvarest han bodde, förete inteckningshandlingen för att, såsom orden lydde, i »dess inteckningsprotokoll införas», hvarefter bevis öfver uppvisandet skulle till inteckningsdomstolen ingifvas inom samma tid, som nu är stadgad. Dessa ord: »i dess inteckningsprotokoll införas», blefvo emellertid af några domstolar så tolkade, att de ansågos utgöra hinder för intecknings förnyelse, derest inteckningshandlingen icke vid uppvisandet blifvit in extenso i inteckningsprotokollet införd, utan endast till innehållet anmärkt. Med anledning häraf och då den uppvisade handlingens beskrifvande i protokollet på sådant sätt, att densamma blefve fullt individualiserad, borde vara för ändamålet tillfyllest, men, å andra sidan, till stöd för dess fullständiga införande i protokollet kunde åberopas förordningens ordalag, blef, på justitieombudsmannens framställning och i öfverensstämmelse med hvad redan den äldre lagberedningen föreslagit, den ändring af ifrågavarande lagstadgande vid riksdagen åren 1859—1860 antagen, som sedermera blef lag genom förordningen den 9 april 1861 och hvarigenom i hufvudsak samma föreskrifter lemnades angående inteckningshandlings uppvisande och anmärkande i inteckningsprotokollet, hvilka sedermera inkommo i förordningen den 16 juni 1875.

Tillkomsten af stadgandena angående hvad som bör antecknas i den rätts protokoll, der uppvisande af inteckningshandling för förnyelse vid annan domstol eger rum, visar sålunda visserligen, att dermed afses, att inteckningshandlingen icke behöfver i sin helhet i protokollet införas, men å andra sidan lära dessa stadganden lika litet som det förut begagnade uttrycket »i inteckningsprotokollet införas» med nödvändighet böra tolkas strängt efter bokstafven. Enligt hvad jag inhemtat, förfares emellertid vid en och annan domstol sålunda, att, då inteckningshandling der uppvisas för ifrågavarande ändamål, anteckningarna i protokollet öfver uppvisandet städse inskränkas till de förhållanden, som i 20 § af förordningen den 16 juni 1875 uttryckligen nämnas, och således endast angifva, när och af hvilken rätt inteckningen är beviljad, när och under hvilken § i protokollet det skedde och när inteckningen förnyades, om det skett.

Om deremot inteckningen undergått förändring i afseende på förmånsrätten, göres derom ej anteckning, och följaktligen kommer inteckningsdom-

stolens protokoll öfver förnyelsen ej heller att innehålla något angående en så vigtig förändring med inteckningen. Följden deraf måste blifva, att gravationsbevis angående den intecknade fastigheten, utfärdadt med ledning af de 10 sista årens inteckningsprotokoll, blir origtigt i afseende å en sådan intecknings förmånsrätt, så vida nemligen förändringen i afseende å förmånsrätten inträffat mer än 10 år före bevisets utfärdande.

Då det måste vara af synnerlig vikt, att hvarje förhållande, som kan menligt inverka på fastighetskrediten, undanröjdes, anser justitieombudsmannen ett stadgande vara behöfligt, som ålägger domstol, der inteckningshandling uppvisas för ifrågavarande ändamål, att i protokollet göra anteckning angående möjligen vidtagna förändringar i fråga om inteckningen.

Det kan invändas, att en anteckning i protokollet angående förändring i afseende å förmånsrätten ligger utom området för frågan om inteckningsförnyelsen, men denna invändning torde sakna annan befogenhet än den rent formella och lär derför icke böra tillmätas stor betydelse. Vigtigare är utan tvifvel den anmärkning, som äfven kan göras, att jemväl vid inteckningsförnyelse omedelbart vid inteckningsdomstolen, för hvilket fall föreskrift saknas om hvad i protokollet bör antecknas, underlåtenhet att anteckna förändringar i afseende å förmånsrätten kan medföra samma olägenheter, som då inteckningen uppvisas vid annan domstol. Men dels torde i allmänhet i sådant fall inteckningsdomstolen af omsorg att gifva sina inteckningsprotokoll all den fullständighet, som deras vikt kräfver, manas att i protokollet intaga alla de omständigheter angående inteckningen, som af handlingen utvisas, och dels förefinnes i detta fall ej samma fara för ofullständiga anteckningar, som då en detaljerad föreskrift om hvad som skall antecknas kan åberopas till stöd för uraktlåtenhet att anteckna annat än det föreskrifna.

---

Hvad justitieombudsmannen sålunda anført finner utskottet ådagalägga önskvärdheten deraf, att den af justitieombudsmannen föreslagna ändringen vidtages; och får utskottet följaktligen hemställa,

1:o) att Riksdagen måtte för sin del besluta, att 20 § i förordningen angående inteckning i fast egendom den 16 juni 1875 skall erhålla följande ändrade lydelse:

»Vill någon låta förnya inteckning; uppvis hos rätten i hufvudskrift den handling, hvarå inteckningen är beviljad, och skrifve rätten inteckningsförnyelsen derå. Stående ock sökanden fritt att inför annan underrätt förete inteckningshandlingen: den rätt låte, då sådant sker, i sitt inteckningsprotokoll korteligen intagas hvad handlingen innehåller

med dag och årtal då den utgafs, af hvilken rätt inteckningen är beviljad, när och under hvilken § i protokollet det skedde, och när inteckningen förnyades, nedsattes eller annorledes förändrades, om det skett; teckne ock bevis å handlingen, att den varit företedd till vinnande af inteckningsförnyelse; sedan ingifve sökanden protokollet deröfver till den rätt, som inteckningen beviljat, inom tid som i 19 § sägs; och vare detta så gildt, som om handlingen der blifvit företedd.»

---

I sammanhang härmed har utskottet till behandling förehaft en af justitieombudsmannen i hans ofvannämnda embetsberättelse gjord hemställan om tillägg till 23 § i förordningen angående inteckning i fast egendom den 16 juni 1875, sådan denna § lyder enligt förordningen den 6 oktober 1882.

Ganska länge, anför justitieombudsmannen, har uppmärksamheten varit fäst på de många tillfällen till missbruk, som uppkomma i följd af det i nämnda paragraf införda stadgande om rätt för ny egare till fastighet, som blifvit efter utmätning såld å offentlig auktion eller under konkurs, i den ordning konkurslagen bestämmer, att utan uppvisande af inteckningshandlingarna i hufvudskrift erhålla dödning af inteckningarna för de fordringar, som antingen alldeles icke eller endast till någon del kunnat af köpeskillingen gäldas. I justitieombudsmannens berättelse till 1884 års Riksdag framhålles, hurusom det händt, att inteckningar, som på grund af nyss anförda stadgande blifvit dödade, »sedermera i föreskrifven ordning förnyats, åter lefvat upp och användts såsom säkerhet för penningeförsträckningar eller upplåtelser af nyttjanderätt m. m.» samt att »hvarken lagstifning eller vedertaget rättsbruk erbjöde någon fullt betryggande utväg att upptäcka och förhindra detta för realkrediten särdeles vådliga missbruk». Justitieombudsmannen, som anvisade några utvägar till undanrödjande af farorna af detta missbruk, slutade sitt yttrande i ämnet på följande sätt: »Det återstår i allt fall många tillfällen till svikligt förfarande med dessa inteckningar, som dödats, utan att hafva varit företedda inför domstolen. Dessa kunna likväl förekommas genom iakttagande af den försigtigheten att aldrig såsom säkerhet mottaga inteckningar, hvilka icke åtföljas af gravationsbevis; men är den dödade inteckningen förnyad, inflyter hon i gravationsbeviset, och emot bedrägeri med en slik handling skyddar alltså icke den försigtighet, som nyss anbefaldes.» Uti hvad dåvarande justitieombudsmannen sålunda anført vill jag instämma, dock att jag till det sista yttrandet, eller att man genom att fordra gravationsbevis

icke skulle vara skyddad mot bedrägeri med en dödad, men sedermera förnyad inteckning, vill foga den inskränkning: så vida mer än 10 år förflutit mellan inteckningens dödning och gravationsbevisets utfärdande; ty har dödningen inträffat under de 10 år, som gravationsbeviset omfattar, måste den samma vara deri omförmäld. Dessutom är att märka att, sedan dödningen blifvit införd i inteckningsboken, kan upplysning derom vinnas af det utdrag af samma bok, som skall vara tecknad å protokollsutdrag angående inteckningens förnyande, om sådan egt rum. Häri erbjuder sig sålunda en säkerhet mot bedrägerier med de dödade, men sedermera förnyade inteckningarna.

Men det är icke endast de på ifrågavarande sätt dödade och sedermera förnyade inteckningarna, som visat sig gifva anledning till bedrägerier. Hvarje inteckning, som enligt de i 23 § gifna bestämmelser må dödas, utan att inteckningshandlingen företes, kan, innan dödandet egt rum, utsläppas i rörelsen, och den, som mottager en sådan handling, är urständssatt att af dess innehåll eller af gravationsbevis erhålla kännedom om inteckningens beskaffenhet.

Att på lagstiftningens väg, så vidt möjligt, söka hindra de, enligt hvad jag från skilda håll förnummit, allt mer vanliga missbruken af sådana inteckningshandlingar lär vara högeligen af behovet påkalladt. Hvad som i sådant afseende kan göras synes mig vara att tillse, att inteckningsprotokollen och inteckningsboken (för stad fastighetsbokens inteckningsspalt) komma att innehålla anmärkning angående de inteckningar, hvilka jemlikt de förut anförda stadgandena kunna dödas, utan att inteckningshandlingarna företes. För att ernå detta har jag trott föreskrift lämpligen böra meddelas derom, att vid lagfart å sådant fång, som i 23 § afses, det skall åligga domstolen att af lagfartssökanden fordra och i inteckningsprotokollet införa uppgifter angående de inteckningar, som antingen alldeles icke eller endast till någon del kunnat af köpeskillingen gäldas. Gravationsbevis angående den intecknade egendomen komme då under en tid af 10 år efter anteckningen i inteckningsprotokollet att innehålla upplysning om dessa inteckningars rätta värde, och af de utdrag af inteckningsboken, som å protokollsutdrag i derefter förekommande ärenden rörande nämnda inteckningar blefve tecknade, kunde samma upplysning erhållas.

Justitieombudsmannen hemställer på dessa skäl, att Riksdagen ville för sin del besluta ett så lydande tillägg till förordningen angående inteckning i fast egendom den 16 juni 1875, hvilket tillägg kunde såsom ett andra mom. fogas till 23 §:

»Då lagfart sökes å sådant fång, som i denna paragraf afses, vare sökanden skyldig visa, om och i hvilken mån köpeskillningen varit tillräcklig till gäldande af i fastigheten intecknad fordran; och åligger det rätten

att i in-teckningsprotokollet göra anteckning angående de in-teckningar, hvilka antingen alldeles icke eller endast till någon del kunnat af köpeskillingen gäldas.»

Derjemte anmärker justitieombudsmannen, att derest detta förslag blifver lag, ett motsvarande stadgande erfordras i de af Konungen meddelade föreskrifter angående in-teckningsböckernas förande.

---

Såsom justitieombudsmannen anført, torde det hafva inträffat, att in-teckningar, som enligt 23 § i förordningen angående in-teckning i fast egen-dom, blifvit efter anslag dödade, sedermera i föreskrifven ordning förnyats. Vid in-teckningsförnyelse anser sig nemligen i regel vederbörande domare kunna åtnöja sig med att i fråga om tiden för in-teckningens gällande kraft undersöka den till förnyelse företedda handlingen med derå tecknade bevis och någon förpligtelse för honom att i sådant afseende genomgå och granska in-teckningsprotokoll och in-teckningsboken förefinnes icke stadgad i lag. Genom den granskning, som sålunda åligger honom såsom en laglig förpligtelse, kan en sådan kännedom icke vinnas i fråga om in-teckning, som blifvit på ofvannämnda sätt dödad, ty anteckning derom finnes icke å in-teckningshandlingen.

Den omständighet, att någon vid uppvisandet inför domstol af en enligt ifrågavarande lagrum dödad in-teckning kan lyckas få densamma förnyad, bör emellertid, enligt hvad utskottet föreställer sig, i allmänhet icke vara af beskaffenhet att föranleda missbruk. Vid uppsättande af expeditionen rörande förnyelsen måste nemligen ur in-teckningsboken upplysning vinnas om in-teckningens dödning, och det lärer då icke vara domaren förmenadt att, till förebyggande af handlingens begagnande i svikligt syfte, å densamma göra vederbörlig anteckning. Såsom justitieombudsmannen anmärkt, kan man för öfrigt genom att fordra gravationsbevis skydda sig mot bedrägeri med en på nämnda sätt dödad men sedermera förnyad in-teckning, så vidt dödningen inträffat under de tio år gravationsbeviset omfattar, och skulle in-teckningen hafva dödats derförut, är det ändock i allmänhet lätt att skaffa sig kännedom om dödningen, enär densamma, så vida den icke egt rum före in-teckningsbokens uppläggande, måste vara deri införd.

Om sålunda, enligt utskottets åsigt, bedrägeri med in-teckningar, hvilka dödats i enlighet med de i 23 § af förevarande förordning gifna föreskrifter men derefter förnyats, ytterst sällan bör förekomma, lärer förhållandet icke vara enahanda beträffande sådana in-teckningar, som enligt nämnda lagrum må dödas, men med hvilka dylik åtgärd ännu icke vidtagits. De kunna utsläppas i rörelsen; och den, som mottager en dylik handling, är urständsat att af gravationsbevis erhålla kännedom om det förhållande att in-teckningen vid

fastighetens exekutiva försäljning icke kunnat af köpeskillingen gäldas. Af dessa inteckningar torde dock de, hvilka vid den exekutiva försäljningen blifvis delvis betäckta af köpeskillingen, icke gerna kunna gifva anledning till missbruk, enär dessa inteckningar af vederbörande auktionsförrättare förses med anteckning om detta förhållande. Hvad åter angår sådana inteckningar, som alls icke guldits vid försäljningen, kunna de visserligen gifva anledning till bedrägerier, och i dylika fall erbjuder inteckningslagen icke något skydd. Väl står det till buds för den, som vill skydda sig häremot att — på sätt hos allmänna penningeinrättningar vanligen lärer förfaras — anskaffa bevis från vederbörande utmätningsman och härigenom vinna upplysning, huru vida fastigheten undergått exekutiv försäljning. Men då oaktadt denna utväg sistnämnda slag af inteckningar visat sig gifva upphof till svek, vore det synnerligen lämpligt, om genom något tillägg till inteckningslagen ytterligare hinder deremot kunde uppställas.

Justitieombudsmannens förslag synes dock icke härutinnan vara tillfyllest. Under den rymliga tid, som kan förflyta, innan köpare af exekutivt försåld fastighet söker lagfart, skulle nemligen den, hvilken ville i bedrägligt syfte använda inteckning, som icke guldits vid försäljningen, härför hafva mer än tillräckligt rådrum.

Slutligen vill utskottet erinra, att justitieombudsmannens förslag, derest det upphöjdes till lag, komme att inverka på dens rätt, som å exekutiv auktion inköpt en fastighet. Enligt nu gällande lag är nemligen denne, så vidt han vid den i anledning af den exekutiva auktionen förrättade köpeskillingsliqvid innehaft en i fastigheten intecknad fordringshandling, berättigad att ånyo utgifva den med fortfarande inteckningsrätt, äfven om köpeskillingen icke förslagit till inteckningens betäckande. Men af denna rättighet att åter utgifva en dylik inteckning skulle köparen svårligen kunna begagna sig, derest i inteckningsprotokollet och inteckningsboken komme att inflyta anteckning af den art justitieombudsmannen föreslagit.

På grund af det anförda får utskottet hemställa,

2:o) att justitieombudsmannens framställning om tillägg till 23 § i förordningen angående inteckning i fast egen-  
dom den 16 juni 1875 icke må till någon Riksdagens  
åtgärd föranleda.

Stockholm den 9 mars 1894.

På lagutskottets vägnar:

L. ANNERSTEDT.