

N:o 64.

Ank. till Riksd. kansli den 24 april 1896, kl. 2 e. m.

Utlåtande, i anledning af väckt motion angående skrifvelse till Kongl. Maj:t med begäran om framläggande af förslag till ändring i visst syfte af förordningen angående inteckning i fast egendom den 16 juni 1875.

Af herr *Carl Nyström* har inom Första Kammaren afgifvits följande, af kammaren till lagutskottet hänvisade motion, n:o 34:

»I 9 § af kongl. förordningen angående lagfart å fång till fast egendom den 16 juni 1875 stadgas, att den, som söker lagfart å gård eller tomt i stad eller i köping eller annan dermed jemförlig ort, hvarest tomtindelning såsom i stad finnes, och för hvilken Konungen förordnat sagda § skola gälla, är pliktig att visa, bland annat, i hvilket kvarter och vid hvilka gator tomten är belägen. Till grund för denna från 1734 års lag hemtade bestämmelse ligger tydligen den regel, att en tomt i stad eller annat tätt bebygdt samhälle skall på någon sida gränsa intill gata. För att denna regel må kunna under alla omständigheter upprätthållas, fordras, att för mark, som ej uppfyller sagda grundvilkor, lagfart ej i dylika samhällen beviljas, såvida marken ej på samma gång sammanlägges med en i ofvan angifna legala mening sjelfständig tomt.

Den sålunda vid lagfart tänkta regel har emellertid icke erhållit något uttryck i kongl. förordningen angående inteckning i fast egen-

dom. Följden häraf har i åtskilliga fall blifvit förvecklingar, som, derest tillfälle till deras upprepande kommer att finnas, mycket lätt kunna blifva betänkliga för fastighetskrediten.

Så har inträffat, att två intill hvarandra liggande tomter ändrats på det sätt, att ett vid gata ej beläget område frånstyckats den ena och sammanlagts med den andra tomten, utan att någon ändring skett i afseende å de in-teckningar, för hvilka det frånstyckade området dess-förinnan häftade tillsammans med det återstående af den tomt, från hvilken afstyckningen skett. Det afstyckade området har till och med särskildt in-tecknats, sedan det ingått i den nya tomten. Att med ett dylikt förfarande in-teckningshafvares rätt på ett betänkligt sätt äfventyras, ligger för öppen dag. Om någon af oförmälda tomter sedermera säljes efter utmätning eller på grund af konkurs, kan i följd af det i 36 och 37 §§ af in-teckningsförordningen föreskrifna förfarande lätt inträffa, att oförmälda jordstycke med anledning af de vid det-samma häftande gravationerna blir utbudet särskildt. Den, som då nödgas för att bevaka sin in-tecknade fordran inköpa jordstycket, kommer derigenom helt och hållet i händerna på egarne till de tomter, med hvilka hans förvärfvade mark måste sammanläggas för att fortfarande tillhöra tomt, belägen vid gata, ett vilkor som, efter hvad förut omtalats, förutsatts för lagfart.

Samma kollision uppstår vid det i stad eller annan ort, der stadsplan gäller, ofta förekommande tillfälle, att mindre gaturemsor skola läggas till tomter för att i enlighet med föreskriften i byggnadsstadgan för rikets städer räta vidliggande gatulinie. Så som in-teckningsförordningen tillämpats åtminstone af några myndigheter, hafva de in-teckningar, som före sammanläggningen häftade vid tomten, ansetts efter sammanläggningen drabba, icke hela den nya tomten, utan endast den del deraf, i hvilken de ursprungligen beviljats, och intet hinder finnes följaktligen att meddela särskilda in-teckningar i den remsa, som för rätningen lagts till tomten. Det är uppenbart och har för öfrigt af erfarenheten vitsordats, att en dylik in-teckning kan i en mindre nogräknad innehafvares hand användas för att tilltvinga sig oberättigade förmåner af egare till eller innehafvare af in-teckningar i den ursprungliga tomten i det ganska vanliga fall, att denna tomt efter regleringen blifvit alldeles afstängd från gata, ty i detta fall förefinnes såsom i det ofvan omtalade fallet icke någon möjlighet att fullgöra ofvannämnda vid lagfart stadgade åliggande.

Botemedlet mot det här omtalade missförhållandet ligger i om-arbetning af dit hörande ställen af in-teckningsförordningen så, att äfven

vid inteckningar den fordran uppställes, att rättsinstitutet i stad och dermed jemförliga samhällen ej tillämpas annat än på sådana jordstycken, som utgöra tomter i legal mening eller, med andra ord, att inteckning ej må för de orter, som afses i 9 § af lagfartsförordningen, meddelas annat än i en hel tomt eller viss delegares andel deraf, och de bestämmelser i öfrigt lemnas, som må finnas af nöden för att förekomma, att genom styckningar och sammanslagningar af tomter sagda grundregels bestånd äfventyras. Ett sätt att vinna sistnämnda mål kunde möjligen vara förbud att framdeles från intecknad tomt afstycka något, innan det, som skall afstyckas, frigjorts från inteckning, samt föreskrift, att område, som tillägges tomt efter sammanläggningen, häftar lika med denna för de deri meddelade inteckningar. För att undanröjja de hinder, som understundom kunna ställa sig i vägen för omförmälda frigörande från inteckningar, skulle det kunna ifrågasättas, att, i öfverensstämmelse med grunderna för gällande bestämmelser om expropriation af intecknad fastighet, föreskrifter lemnades i syfte att så betrygga inteckningshafvares rätt, att hans samtycke kunde undvaras, t. ex. genom deposition i taka händer af den del af hela inteckningssumman, som beräknas belöpa på ifrågavarande tomtedel. De här antydda rättsgrundsatserna kunna icke sägas vara främmande för det svenska rättssystemet, då kongl. förordningen angående lagfart, inteckning och utmätning af jernväg m. m. stadgar i 11 §, att jernväg endast må i sin helhet intecknas, och i 12 §, att, om mark blifvit i föreskrifven ordning med jernväg förenad, denna mark skall lika med jernvägen i öfrigt häfta för inteckning, som i jernvägen är faststald.

Då införande i inteckningsförordningen af ofvan omtalade ändringar icke bör ske utan efter omsorgsfull pröfning, torde det lämpligaste sättet att erhålla ett antagligt förslag härtill vara att hos Kongl. Maj:t begära dess utarbetande och framläggande för Riksdagen.

På grund af det nu anförda föreslår jag vördsamt Riksdagen besluta att hos Kongl. Maj:t anhålla, det Kongl. Maj:t täcktes låta utarbeta och för Riksdagen framlägga förslag till ändringar i kongl. förordningen angående inteckning i fast egendom den 16 juni 1875 i syfte att afhjelpa ofvan omtalade missförhållanden.»

Lika med motionären finner utskottet det innefatta ett afsevärdt missförhållande, om särskilda delar af en tomt äro i afseende å inteckningar underkastade olika vilkor, så att en del graveras på ett sätt,

en annan på ett annat. Härmed är nemligen möjligheten gifven, att vid exekutiv försäljning delarne af tomtens komma att åtskiljas. Hvilka olägenheter härmed kunna vara förenade, är lätt insedt; detta förhållande kan uppenbarligen leda till betydande förlust för inteckningshafvare, hvars rätt i *en del* af tomtens just derigenom är af ringa värde, och som därför endast för att bevara tomtens enhet kan tvingas att underkasta sig uppoffringar, hvilka icke stå i förhållande till värdet af den mark, som icke omfattas af hans inteckning. Särskildt förtjenar framhållas hurusom detta är fallet, när till en tomt, som ligger vid gata, i anledning af ändrad rigning af gatan, lagts en ytterligare tomtremsa, enär tomtens värde — och dermed äfven de tidigare inteckningarnes — är i högsta grad beroende derpå, att tomtens allt fortfarande är till ett helt förenad med den åt gatan vettande delen, å hvilken kanske husets värdefullaste del sedermera uppförts och som i allt fall för tomtens bebyggande är omistlig.

Dessa omständigheter förtjena dess mera beaktande, som en dylik olikhet i inteckningsförhållandena ofta kan uppkomma i följd af förhållanden, hvilka icke äro beroende af tomtägarens fria beslut. Denne är nemligen för behörigt tillgodogörande af sin tomt till bebyggande underkastad bestämmelserna i byggnadsstadga och byggnadsordningar; och dessa kunna mången gång medföra för tomtägaren tvingande nödvändighet att vidga eller inskränka sitt tomtområde.

Vidare bör icke förbises, att för tomt i stad saknas utväg att verkställa egoutbyte i skiftesstadgans mening, i följd hvaraf hvarje omreglering af en tomt återverkar på inteckningsförhållandena.

Att råda bot för nu antydda missförhållanden bör följaktligen vara en ganska angelägen uppgift för lagstiftaren, men det lär ej kunna bestridas, att denna uppgift tillika är synnerligt grannlaga. Ty det gäller här, liksom vid många andra lagstiftningsåtgärder, att skydda och tillgodose delvis motsatta intressen. Tomtegarens intresse måste naturligen vara att fritt disponera öfver värdet af den till hans tomt inköpta delen; de, som ega inteckningar i den tomt, från hvilken ifrågasvarande tomtstycke afsöndras, hafva åter ekonomiskt intresse deraf, att deras inteckningar fortfarande gälla i *hela* det område, hvarj de beviljats; slutligen tillkommer det intresse, för hvilket motionären gjort sig till tolk: det allmänna intresset af ordning och reda i eganderätts- och inteckningsförhållanden och deraf följande stadga och säkerhet uti fastighetskrediten.

Önskemålet för en blifvande reform i hithörande afseende bör naturligtvis vara, att utan kränkning af tomtägares och inteckningshaf-

vares intressen åstadkomma säkerhet och reda vid skeende tomtregleringar och öfriga förändringar i afseende å tomternas områden.

Huru detta önskemål kan uppnås, är emellertid ej någon gifven sak; utskottet tillåter sig dock att härutinnan framkasta några synpunkter, som kunna vara förtjenta af beaktande.

Sålunda kan tagas under öfvervägande, huruvida betänklighet kan möta mot införande af ett stadgande, hvarigenom vid sammanläggning af ett stycke mark med en äldre in-tecknad tomt in-teckningsrätten komme att omfatta jemväl det tillagda stycket — utskottet förbiser dock ej, att en sådan bestämmelse mången gång kan blifva betungande för egaren af en högt in-tecknad tomt, då denne i följd af gatuomreglering eller dylikt nödgas med måhända stora kostnader utvidga sitt område —; och äfven torde tagas under ompröfning, hvilka medel som. lämpligen kunna befordra den deremot svarande grundsatsen, att en tomt-del, som afskiljes från en och tillägges annan tomt, skall vara från äldre in-teckning frigjord. Törhända kan i detta afseende det vara att förorda ett tillvägagående enligt grunderna för expropriation af in-tecknad fastighet, såsom jemväl motionären antydt; härigenom skulle åtminstone beredas *en* utväg att annorledes än genom frivillig öfverenskommelse uppnå tomt-delens frigörande från in-teckning.

Väl är det utskottet icke obekant, att på vissa ställen man såsom vilkor för styckning och sammanläggning af tomter ansett sig kunna uppställa den fordran, att den tomt-del, som sålunda förlägges från en tomt till en annan, skall visas vara fri från in-teckning. Men då till stöd för en dylik praxis icke torde kunna åberopas något lagstadgande, i följd hvaraf ock samma praxis visserligen icke är den vanliga, och då i allt fall, på sätt nyss påpekats, äfven den grundsatsen att in-teckning i den äldre tomten bör omfatta den tillagda delen, är af lika vigt för det åsyftade ändamålet, lärer nämnda förhållande icke kunna anses innefatta något skäl att afstå från sakens reglerande på ett be-tryggande sätt.

Frågan är emellertid af den vigt och omfattning, att den erforderliga utredningen torde böra genom Kongl. Maj:ts försorg verkställas; och utskottet håller före, att de af motionären påvisade missförhållanden väl påkalla en anhållan i sådant syfte från Riksdagens sida.

Utskottet hemställer följaktligen,

att Riksdagen måtte i skrifvelse till Kongl. Maj:t anhålla, det täcktes Kongl. Maj:t taga i öfvervägande, huruvida och på hvad sätt den med nuvarande lag-

stiftning förenade olägenhet, att särskilda delar af en tomt kunna vara i afseende å in-teckningar olika ställda, må kunna afhjelpas, samt för Riksdagen fram-lägga förslag till lagändring i sådant syfte.

Stockholm den 24 april 1896.

På lagutskottets vägnar:

Carl B. Hasselrot.

Reservation

af herrar *Hasselrot* och *Fröberg*.

Herr *F. Andersson* har begärt få antecknadt, att han icke deltagit i ärendets behandling inom utskottet.
