

N:o 77.

Ank. till Riksd. kansli den 5 maj 1896, kl. 2 e. m.

*Utlåtande, i anledning af väckt motion angående ändrad lagstiftning i syfte att bereda hypoteksförening trygghet mot minskning af dess rätt enligt in-tecknad skuldförbindelse vid exekutiv försäljning af fastighet.*

I en inom Första Kammaren väckt, till lagutskottets behandling hänvisad motion, n:o 33, anför herr *Hugo Tamm*:

Enligt hvad i utsökningslagen funnes stadgad, gälde såsom regel, att köpare af exekutivt försåld fastighet vore skyldig att å viss stadgad tid efter auktionen gälda hela köpeskillingen för att af auktionsförrättaren mellan fordringsegarne fördelas. Häraf följde, att den, som för fordran hade in-teckning i exekutivt försåld fastighet, nödgades att ur köpeskillingen för fastigheten taga liqvid för sin fordran, äfven om denna icke vore till betalning förfallen, utan enligt förskrifningen bort, såsom förhållandet vore med flertalet af de utaf hypoteksföreningarna utgifna lånen, gäldas medelst amortering under en längre följd af år. Att detta under tider, då räntan vore i fallande, så att de efter exekutiv försäljning in-flutna medlen icke kunde placeras till samma ränta som förut, för fordringsegaren medförde förlust, vore ju uppenbart; och hvad särskildt hypoteksföreningarna anginge, gestaltade sig förhållandet så, att ju längre tid som vid liqviden återstode, till dess lånet kontraktsenligt bort vara amorterad, desto större blefve förlusten. Äfven om denna någon gång varit känbar nog, hade man dock, så

länge exekutiva försäljningar icke förekomme i andra fall, än der de föranleddes af fastighetsegarnes obestånd, med resignation fogat sig i hvad som ej kunnat undvikas. Helt annat blefve förhållandet, då, såsom under de senare åren upprepade gånger skett, dylika försäljningar af mindre samvetsgranna fastighetsegare i god ekonomisk ställning framkallades genom tillställningar, hvilka af allmänna rättsmedvetandet stämplades såsom svek, men det oaktadt vore oåtkomliga för lagens straffande arm. Härom yttrade bankinspektören i den af honom den 31 december 1894 afgifna berättelse angående granskning af allmänna hypoteksbankens förvaltning och räkenskaper, på tal om, huruvida bankens tillgångar försloge till gäldande af de balanserade kapitalrabatterna, följande:

»Den enda grundade anledningen till farhåga för kapitalrabatternas betäckande torde ligga deri, att hypoteksföreningarna kunna blifva urståndsatta att fullgöra sina förbindelser till banken derigenom, att de aftal, de träffat med sina låntagare, brytas, innan de gått till ända. Detta kan, såsom bekant, enligt gällande lagstiftning ske genom exekutiva försäljningar. Så länge dessa försäljningar inskränkas till dem, som orsakas af verkligt obestånd, kunna icke förlusterna antagas blifva så stora, att de hota vederbörande hypoteksföreningars solvens. Betänkligare blir saken, då man vet, huruledes fullt solventa gäldenärer ofta icke draga i betänkande att genom svekliga tillställningar, såsom fingerade lagsökningar m. m., framkalla exekutiva försäljningar, för att sålunda blifva qvitt obehväma lånekontrakt. I vissa landsändar lära sådana knep öppet omtalas, utan att den fintlige arrangörens anseende derigenom lider men. Emellertid kan man väl antaga, att rättsmedvetandet ännu i regeln är så vaket, att slikt tillvägagående icke vinner allt för stor utsträckning. Men på senaste tiden lærer man hafva börjat begagna en annan metod, som tillåter gäldenären att helt passivt afvakta den önskade katastrofen, exekutiv auktion. Han underlåter helt enkelt att betala förfallna annuiteter. Slutligen måste naturligtvis hypoteksföreningen lagsöka, fastigheten säljes exekutivt, hypotekslånet inbetalas med det så kallade återstående kapitalbeloppet, och, så vidt jag kan finna, går detta lika väl för sig, om egaren sjelf återropar sin fastighet. En sådan affär skall i många fall löna sig och synes utan svårighet kunna bringas till stånd, åtminstone i de talrika fall, der egaren icke står i personligt betalningsansvar för hypotekslån. Särskildt i dessa billiga penningetider, då frestelsen för våra af ekonomiska bekymmer tryckta jordbrukare att göra sig qvitt de dyra hypotekslånen onekligen är stor, finnes i nämnda hänseende en fara, som icke bör ringaktas, för våra hypoteksföreningar

och dermed ock för hypoteksbanken. Det vore synnerligen önskvärdt, om denna fara kunde genom förändrad lagstiftning undanrödjas.»

I det utlåtande, sammansatta stats- och bankoutskottet vid 1895 års riksdag afgaf i anledning af väckta motioner dels om upphörande af allmänna hypoteksbanken och inrättande af en ny hypoteksinstitution under statens förvaltning och garanti, dels om skrifvelse till Kongl. Maj:t angående utredning af möjligheten och sättet för inbetalning i förtid af äldre lån från hypoteksförening eller nedsättning af räntan derå, utan betungande vilkor för låntagaren, uttalade sig utskottet jemväl angående nu ifrågavarande angelägenhet, i det utskottet, efter att hafva utlåtit sig angående berörda motioner, yttrade:

»Ehuru utskottet sålunda ansett föreliggande motioner icke böra föranleda någon åtgärd från Riksdagens sida, har utskottet likväl ej velat underlåta att fästa uppmärksamheten på ett förhållande, som utan gensägelse kan innebära en viss fara för att delegare i hypoteksföreningar kunna nödgas till ganska känbara utgifter utöfver dem, som betingas af ränta och amortering å deras lån. Utskottet syftar härmed på det allmänt kända, af bankinspektören i hans berättelse påpekade och närmare utvecklade sakförhållandet, att gällande lagstiftning lemnar delegare i hypoteksförening tillfälle att frigöra sin egendom från hypotekslån, hvilket frigörande emellertid sker på öfriga låntagares i föreningen bekostnad, i det att ansvaret för derigenom för föreningen uppkommande ränteförlust lägges på dessa. Denna fara har visserligen hittills icke uppträdt synnerligen hotande, men då den onekligen förefinnes, har utskottet här velat uttala önskvärdheten af en sådan ändring i lag, att densamma för framtiden varder undanröjd.»

I anledning häraf och då blotta misstanken, att hypoteksföreningarna skulle kunna komma i den ställning, att de icke kunde fullgöra sina förbindelser till hypoteksbanken, otvifvelaktigt komme att tillskynda landets kredit oberäknelig skada, samt frågan sålunda ytterst gälde ett statsintresse af den allra största vikt och betydelse, hemstälde motionären, att Riksdagen måtte i skrifvelse till Kongl. Maj:t anhålla, att Kongl. Maj:t täcktes låta utarbета och för Riksdagen framlägga förslag till sådan förändrad lagstiftning uti ifrågavarande ämne, att vid exekutiv försäljning af fastighet, in-tecknad till säkerhet för skuldförbindelse till hypoteksförening, föreningens rätt och säkerhet enligt den in-tecknade förbindelsen varder bibehållen.

Det må visserligen medgifvas, att nu gällande bestämmelser om exekutiv försäljning af fastighet kunna, på sätt motionären påvisar, föranleda till betydliga förluster för hypoteksföreningarna i tider, då allmänna räntefoten är lägre än den å hypotekslånen utfästa räntan; och utskottet är härutinnan i tillfälle att meddela belysande uppgifter. Under behandlingen af förevarande ärende har utskottet nemligen fått mottaga ett af allmänna hypoteksbankens ombudsman utfärdadt intyg, enligt hvilket under åren 1891—1895, i följd af exekutiva försäljningar, till hypoteksföreningarna inbetalts ej förfallna lån till vid betalningstiden återstående belopp af ej mindre än omkring 3,260,000 kronor. Smålands hypoteksförening är delaktig i denna summa för ej mindre än något öfver 1,200,000 kronor; derefter komma Vermlands hypoteksförening med omkring 630,000 kronor, Skånes med öfver 430,000, Mälareprovinsernas med ungefär 297,000 o. s. v. Lägsta beloppet representeras af Örebro läns hypoteksförening med omkring 31,000 kronor.

Då utskottet, det oaktadt, anser sig icke kunna tillstyrka motionärens förslag, är en orsak härtill att söka uti de olägenheter, som genom en lagändring i motionens syfte skulle uppkomma för dem, som efter hypoteksföreningarna äro innehafvare af inteckningar i fastighet. Det är nemligen uppenbart, att ett fastläsande af hypoteksinteckningarna komme att vid exekutiv försäljning verka nedsättande å köpeskillingen och dermed å värdet af alla senare inteckningar. Utsigten att vid exekutiv försäljning få sina inteckningar guldna skulle alltså för dessa senare inteckningshafvare väsentligt minskas genom en lagbestämmelse, som låde köparen af en fastighet att låta i fastigheten innestå en första inteckning med 5 procents ränta uti en tid, då dylik inteckning kan i allmänhet belånas mot väsentligt lägre ränta.

Det synes sålunda utskottet som en orättvisa mot dessa senare inteckningshafvare att på föreslaget sätt gynna hypoteksföreningarna, då måhända just den nu gällande bestämmelsen, att fastighet genom exekutiv försäljning kan frigöras från hypoteksinteckning, varit en bestämmande orsak till belånandet af en senare inteckning.

Ett ytterligare stöd för afstyrkande af motionärens förslag hemtar utskottet deruti, att den endast afser hypoteksföreningarna. Samma skäl, som kunna betinga den föreslagna förmånen för dessa föreningar, tala nemligen äfven för skyddande af ej mindre andra allmänna kassor och inrättningar än äfven enskilda personer, som kunna innehafva inteckningar af enahanda beskaffenhet som hypoteksinteckningarna, och utskottet kan ej finna någon särskild anledning för lagstiftningen att

bereda hypoteksföreningarne undantagsförmåner framför andra inteckningshafvare.

Slutligen anser sig utskottet böra fästa uppmärksamheten derå, att den af motionären framhållna faran af hypotekslånens för tidiga inbetalande endast kan gälla de äldre hypotekslånen. I alla nya förbindelser, som af hypoteksföreningarne belånas, är, enligt hvad utskottet har sig bekant, inrymdt särskildt åläggande för låntagaren att gälda all skada, som af lånets för tidiga inbetalande kan blifva en följd, och för detta skadestånd varder i sammanhang med hypotekslånet inteckning meddelad.

På grund af hvad sålunda anförts, hemställer utskottet,

att herr Tamms ifrågavarande motion icke må till någon Riksdagens åtgärd föranleda.

Stockholm den 5 maj 1896.

På lagutskottets vägnar:

CARL B. HASSELROT.

---

*Reservat ion*

af herrar P. G. Petersson och Nilsson, hvilka yrkat bifall till motionen.

---

Herrar von Krusenstjerna, G. Andersson och Göransson hafva begärt få antecknad, de båda senare att de icke deltagit i ärendets behandling inom utskottet, och herr von Krusenstjerna, att han icke deltagit i ärendets slutliga handläggning.

---