

N:o 49.

Ank. till Riksd. kansli den 21 april 1897, kl. 4 e. m.

*Utlåtande, i anledning af väckt motion om skrifvelse till Kongl. Maj:t med begäran om utarbetande och framläggande af förslag till viss ändring i förordningen angående inteckning i fast egendom m. m.*

Uti en inom Andra Kammaren väckt, till lagutskottets behandling hänvisad motion n:o 25, anför herr *A. Olsson* i Ornakärr:

Under det lagstiftningen ginge i den riktningen, att den ville söka att bereda arbetare och handverkare egna hem på egen grund, förefunnes dock i detta afseende ett missförhållande, som, om det icke kunde alldeles förhindras, dock i någon mån torde kunna minskas. Nämnda missförhållande vore den fara, som förefunnes för personer, som köpte jordtomter eller mindre delar af förut intecknad egendom och på densamma uppförde egna hus. Blefve säljaren urståndsatt att betala sin skuld eller försattes i konkurs, komme nemligen dervid icke endast den inköpta tomten eller delen i egendomen att blifva försåld, utan ock de derpå uppförda husen. Visserligen vore det lättsinnigt att inköpa förut intecknad jord utan att på förhand göra sig underrättad om, huruvida jorden vore gravationsfri, eller att, när man fått veta, att den vore in-tecknad, icke söka in-teckningshafvarens medgifvande till in-teckningens dödande i den inköpta jorden. Till sådant handlingssätt gjorde sig dock icke endast många enskilda personer ofta skyldiga, utan till och med kommuner funnes, som inköpte tomter af in-tecknad jord för uppförande af byggnader för kommunens behof; äfven funnes bolag, som inköpt sådan jord för uppförande af dyrbara fabriker.

Mest beklagansvärda vore dock fattiga handverkare och jordbruksarbetare, som genom att spara af sin arbetsförtjenst eller genom erhållande af lån blefve satta i tillfälle att uppföra egna hus på friköpt tomt för sig och sina familjer, men genom hemmans- eller egendoms-egarens skuldsättning blefve beröfvade icke endast sjelfva den inköpta hustomten, utan ock sina derpå uppförda hus. Vid köp af hustomt toge ofta en sådan arbetare endast hänsyn till om tomten hade ett fördelaktigt läge för hans handverk eller arbete, okunnig om egarens ekonomi och följderna af en exekutiv auktion på den egendom, å hvilken den hustomt vore belägen, som han köpte. Kunde gäldenären, som låtit som pant eller säkerhet för fordringsegaren inteckna sin egendom, betala sina skulder, vore sådana köpare friade från svårare följder, men hade sådan köpare af jordtomt eller andel af egendomen uppfört hus å densamma och både jorden och åbyggnaderna försålles för gäldande af stamhemmanets inteckningar, kunde detta för honom medföra ekonomisk ruin. Att lagen tillåte en sådan försäljning af husegares hus, torde aldrig den allmänna opinionen och en oförvillad rättskänsla komma att bedöma annorlunda än som en orättvisa.

Ett fullt verksamt botemedel mot det framhållna missförhållandet torde ej så lätt kunna påvisas. Men redan ett lagstadgande af det innehåll, att *inga andra hus omfattades af en inteckning än sådana, som gäldenären sjelf egde och använde för egendomens brukande*, skulle i någon mån afvända den svåra följden för en husegare att vid försäljning af gäldenärens egendom förlora icke endast den inköpta tomt, utan ock det å densamma uppförda huset.

I allmänhet vore det vanligt, att den afgift eller de afgälder, som åsattes afsöndrad jord till hustomter, vore så höga, att det icke ansåges förringa egendomens värde, att egaren hade husegare på egendomen. Vore en husegares hus å jordtomt på gemensamt intecknad jord skyddad för försäljning vid exekutiv auktion å gäldenärens egendom, så kunde man hafva skäl att antaga, att det finge kvarstå, när en ny egare inropat egendomen, blott den årliga afgiften ansåges inbringa lika mycket som jorden kunde afkasta för jordegaren, i fall han sjelf brukade densamma. Kunde icke husegaren öfverenskomma med den nye jordegaren om villkoren för nyttjandet af den af honom bebyggda hustomten, hade han dock sitt hus kvar, som han kunde flytta till en annan tomt.

För att visa, hur det tillginge vid sådana konkursauktioner, då icke allenast gäldenärens egen fasta egendom försålles för att betäcka hans skulder, utan äfven de med densamma gemensamt intecknade afsöndrade lägenheterna och de derpå uppförda husen, har motionären

vid sin motion fogat två bilagor, till hvilka utskottet tillåter sig hänvisa.

På grund af hvad sålunda anförts, och då de förändringar, i gällande inteckningsförordning och utsökningslag samt möjligtvis äfven i andra lagar, som vore behöfliga för att derigenom förekomma och äfvända ofvan antydda missförhållanden, icke syntes böra företagas utan efter en noggrann pröfning och derpå grundadt lämpligt förslag, hemställer motionären, att Riksdagen måtte besluta att hos Kongl. Maj:t anhålla, det Kongl. Maj:t täcktes låta utarbета och för Riksdagen framlägga förslag till sådana ändringar eller tillägg i kongl. förordningen om inteckning i fast egendom af den 16 juni 1875 och i utsökningslagen af den 10 augusti 1877, att husegares hus, som blifvit uppfördt å jordtomt, köpt från intecknad egendom, och hvilken egendom för skuld å exekutiv auktion försäljes, måtte från försäljningen blifva skyddadt.

---

Utskottet erkänner förefintligheten af de utaf motionären påpekade olägenheterna. Mången mindre bemedlad, som för sin sparpennig köpt ett stycke jord och derpå uppfört ett eget hem, har förlorat detsamma, till följd deraf att hans lägenhet försålts å exekutiv auktion för gäldande af inteckningar, som besvärade stamhemmanet, då lägenheten afsöndrades.

Redan enligt nu gällande lagbestämmelser kan emellertid en lägenhetsegare skydda sig för faran att få sin lägenhet såld för stamhemmanets inteckningar. Han kan nemligen med vederbörande inteckningsegares medgifvande låta döda befintliga inteckningar, i hvad de besvära lägenheten. Då samtycke af inteckningsegarne till en dylik dödning ofta torde vara svårt att erhålla samt dödningssåtgärden, äfven om samtycke icke vägras, är förenad med stort besvär, för den händelse stamhemmanet besväras af många inteckningar och dessa innehafvas af personer å skilda orter, kommer dock det nu möjliga sättet att befria en lägenhet från stamhemmanets inteckningar icke så ofta till användning.

Utskottet anser det därför synnerligen önskvärdt, om lagbestämmelser kunde gifvas, hvarigenom, utan att andras berättigade intresse kränktes, den risk, lägenhetsegare, hvilkens lägenhet besväras af stamhemmanets inteckningar, nu löper, skulle, utan att någon dödningssåtgärd behöfde vidtagas, helt och hållet eller åtminstone till någon del

försvinna. Utskottet tror dock icke, att det är möjligt att på annat sätt än genom inteckningarnes dödning i hvad de besvära lägenheten skydda lägenhetsegare från förlust i nu antydda hänseende, såvida inteckningsegarnes säkerhet skall bibehållas orubbad. Att åter sätta denna säkerhet i fara och derigenom minska den svenska fastighetskrediten anser sig utskottet böra på det bestämdaste afråda.

Uppenbart torde vara, att en bestämmelse om att en lägenhet skulle utan vidare vara befriad från de inteckningar, som vid lägenhetens försäljning vidlåda stamhemmanet, skulle gent emot inteckningsegarne vara i hög grad orättvis. Motionären har icke heller velat gå så långt, utan endast hemställt om bestämmelser i syfte att å en lägenhet uppförda hus icke skulle besväras af inteckningar, som, då lägenheten afsöndrades, funnos i stamhemmanet.

Ett dylikt stadgande skulle dock stå i strid mot den icke allenast i svensk rätt städse godkända, utan äfven i andra länders lagar upptagna grundsats, att till jord höra de derå uppförda hus, som tillhöra jordens egare, hvilken grundsats också blifvit uttryckligen fastslagen så nyss som i lagen den 24 maj 1895 angående hvad till fast egendom är att hänföra. En bestämmelse i motionens syfte skulle för öfrigt i väsentlig mån försämra inteckningsegarnes rätt, utan att lägenhetsegarne derigenom skulle beredas några större fördelar. Kostnaden för flyttning af husen å en lägenhet torde ofta uppgå till en stor del af deras värde, och att en person, som å exekutiv auktion inropat jorden, skulle finna med sin fördel förenligt att låta den förre lägenhetsegaren bo kvar å lägenheten blott mot erläggande af den bestämda afgälden är icke troligt. Motionärens påstående, att afgälden för lägenheter i allmänhet bestämmes så hög, att den motsvarar värdet af jordens afkastning, torde icke vara med verkliga förhållandet öfverensstämmande. Afgälden lär i regel endast motsvara, hvad af hemmanets skatter och utskylder belöper sig å lägenheten, och enligt nu gällande lag behöfver alls ingen afgäld åsättas en afsöndrad lägenhet.

Hvad inteckningsegarne angår, skulle, under förutsättning att den af motionären föreslagna lagbestämmelsen vore gällande, den säkerhet, ett hemman erbjuder för gäldande af inteckningar i detsamma, gifvetvis minskas, derest t. ex. en del af egendomens åkerjord afsöndrades till lägenheter och å dessa uppfördes hus. Vid en exekutiv auktion skulle nemligen hemmanet och de derifrån fransålda lägenheterna betinga mindre pris, än egendomen skulle gjort i sitt ostyckade skick, enär en köpare hade i utsigt att i stället för den forna åkerjorden få afröjda

hustomter, som först efter någon tids förlopp och kanske med stor kostnad åter kunde bringas under kultur.

De af motionären påpekade olägenheterna gälla för öfrigt icke blott afsöndrade lägenheter, utan äfven de små jordlotter, som bildats derigenom att en viss del af ett hemman under mantalsbeteckning frånsåltts detsamma och att för dessa verkliga delar af ett hemman stadga att derå uppförda hus ej skulle svara för inteckningar i hemmanet lärer under inga förhållanden kunna ifrågasättas. Oafsedt den ofvan påpekade faran för inteckningsegarne, skulle det möta alltför stora svårigheter att bestämma, när en hemmansdel vore så liten, att densamma vore jemförlig med en lägenhet och de å densamma befintliga husen alltså icke skulle besväras af de inteckningar, som vid försäljningen funnos i det ursprungliga hemmanet.

Jordparceller af sistnämnda slag förekomma emellertid i stor myckenhet — en af bilagorna till motionen afser just sådana — och egarne af dem äro i lika hög grad som egarne af lägenheter i egentlig mening utsatta för förluster uti ifrågavarande afseende.

Då utskottet alltså icke kan tillstyrka den af motionären ifrågasatta lagändringen, samt utskottet ej kan angifva något sätt, hvarå lägenhetsegare, utan att inteckningsegarnes rätt kränkes, skulle kunna skyddas från förluster af förevarande slag, hemställer utskottet,

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

Stockholm den 21 april 1897.

På lagutskottets vägnar:

CARL B. HASSELROT.

---