

N:o 13.

Af herr **P. Pehrsson** i Åkarp, *om skrifvelse till Kongl. Maj:t med begäran om förslag till viss ändring af förordningen om inteckning i fast egendom.*

Med den utveckling, samfärdseln i vårt land år för år tager, följer i spåren en ökad verksamhet i industri, handel och annan näring på landsbygden. Sålunda uppstår vid nästan hvarje jernvägsstation på landet något slags dylik rörelse och vid många sådana finnes numera rätt betydliga samhällen.

Att särskildt på sådana platser och i deras närhet ett behof af jord till utrymme för byggnadstomter och andra ändamål gör sig gällande, ligger i öppen dag. Industriella anläggningar och annan näringsverksamhet drager alltid till sig ett större antal handverkare och arbetare, och äfven privatpersoner slå med benägenhet ned sina bopålar vid en jernvägsstation. Så snart en arbetare å platsen vunnit stadigvarande sysselsättning, framträder också i allmänhet hos honom en sträfvan att förvärfva sig ett eget hem. Lämpliga jordområden finnas också i de flesta fall att tillgå, enär angränsande jordegare vanligen finna fördel vid att för sådana ändamål afsöndra delar af sina egor, och lagen af den 27 juni 1896 om jordafsöndring etc. har ju öppnat möjlighet för en fri och för lokala förhållanden lämplig jordstyckning.

Om nu nyssnämnde lag i de delar, den innehåller nya bestämmelser, tillkommit i akt och mening att underlätta jordförsäljning i mindre lotter och på samma gång betrygga köparen deraf en orubbad

egande- och besittningsrätt eller med andra ord att befordra »egnahems-saken», så torde ännu ett steg i lagstiftningsväg böra tagas, innan fältet i denna del kan anses röjdt.

När ett hemman eller en lägenhet, hvarifrån jord afyttras, besväras af in-teckning, föreligga i närvarande stund endera allt för stora svårigheter för eller ock alls ingen möjlighet att få detta besvär den frånsålda delen aflyftadt. Vanligen är enda utvägen, att säljaren uppsäger och inbetalar hela stamegendomens in-tecknade skuld, men en sådan transaktion öfverstiger i de flesta fall en jordegares förmåga. Endast i undantagsfall kan påräknas, att en in-teckningshafvare af god vilja är benägen att lossa sin säkerhet från en viss del utaf panten. Visserligen kan, såsom ofta praktiseras, en säljare till köparens garanti låta någon del af köpeskillingen tills vidare stå obetald, men detta hvarken uppväger eller skyddar för de olägenheter och den risk, som köparen ändå har i utsigt; ty för det första ligger alltid de befintliga in-teckningarne såsom hinder, då en köpare sjelf vid behof vill erbjuda sin fastighet såsom säkerhet för penninglån, och för det andra kan i vidrigaste fall den inköpta jordandelen med derå sedermera uppförda byggnader m. m. komma att exekutivt försälas för gäldandet af stamjordens in-tecknade skuld.

Tydligt är, att den förstnämnda olägenheten gör sig oftast gällande, i synnerhet för handverkare och arbetare med mindre medel. En sådan person har t. ex. köpt en jordtomt i ändamål att för sin sparade penning bygga sig ett hem. Han har till tomtens inlösen och möjligen något derutöfver för en del af byggnadsmaterialierna, men dristar i öfrigt på att mot sin realsäkerhet i hus och jord kunna få ett penninglån. Stamjordens in-teckningar göra emellertid denna säkerhet alldeles värdelös och personen i fråga är försatt i ett oberäknadt trångmål, som ofta leder till ekonomisk ruin.

Som nu på många platser ingen gravationsfri jord finnes till salu, återstår att inköpa in-tecknad sådan; och med den ringa kännedom, allmänheten har om lagar och författningar, sker troligen många jordköp, utan att så synnerlig notis tages om in-teckningsförhållandena. Sistnämnda omständighet har väl också varit anledningen till, att man under gångna tider icke insett vigten utaf att i god tid medelst lagfart skydda sin inköpta jordlägenhet mot in-teckningar från stamhemmans-egarens sida. Säkert är, att i närvarande stund finnas ett större antal små hemmansdelar och jordlägenheter, som äro in-tecknade för främmand skuld. En lagstiftning, hvarmedelst egare af frånstyckad hemmansdel eller afsöndrad jordlägenhet beredes möjlighet att på ett enkelt och

billigt sätt frigöra sin egendom från sådan intecknad gäld, torde således vara af behovet påkallad.

Att sådan frigörelse icke kan ske annorlunda än med iakttagande af vederbörande intressenters rätt, får ju alltid förutsättas. Sålunda får det ske i sammanhang med liquid af någon del utaf den intecknade gälden. Men denna afbetalning borde icke sträcka sig till större omfång, än som ifrågavarande pantandelen kunde anses motsvara vid jemförelse med återstående delen af samfäldt intecknade fastigheten. Likaså torde utredningen och liquiden lämpligast böra ske inför eller genom någon myndighet, t. ex. såsom i närvarande stund liknande liquid sker, då jord eller lägenhet exproprieras för allmänt behof enligt lagen den 14 april 1866 § 24. I frågans natur ligger, att inga andra inteckningar kunna bli föremål för slik handläggning än de, hvilka gälla som säkerhet för penninglån.

Vidkommande sakens handläggning i öfrigt, så skulle vederbörande jordegare efter erhållen lagfart vara berättigad att i ärendet söka samt skyldig att å bestämd liquiddag inbetala så stor del af en på ofvannämnda sätt befintlig intecknad skuld, som efter verkställd utredning kunde blifva hans fastighetsandel påförd, hvarefter han borde tillerkännas rätt att söka vederlag hos den, hvilken såsom verklig gäldenär för skulden svarade. Förmådde denne senare visa, att så stor del af skulden redan vore gulden, kunde liquiden inskränka sig till fastställelse af en qvittning mellan parterna. I ena eller andra fallet skulle emellertid inteckningshafvaren varda ålagd att omedelbart efter erhållen utredning och liquid sitt fordringsbevis vid behörigt forum förete förlossning af inteckningen i afsedda fastighetsandelen.

En svårighet ligger möjligen i att få bestämdt, huru stor del af en i flera särskilda fastigheter samfäldt intecknad skuld mot en af dessa fastigheter svarar. Taxeringsvärdet, som enligt nu gällande inteckningslag vid sådan fördelning lägges till grund, torde i detta fall och under vissa förhållanden icke vara det lämpliga; ty om taxeringsvärdet å den fransålda jordandelen jemväl omfattar derå efter köpet tillkomna byggnader eller anläggningar, således egendom, som vid pantsättningen icke funnits till eller åtminstone icke såsoni pant beräknats, skulle skuldafbetalningen blifva större, än den rättvisligen borde vara. Då taxeringsvärdet å jordbruksfastighet bestämmes med hufvudsaklig hänsyn till jordens ytvidd och beskaffenhet och byggnadernas större eller mindre värde alls icke inverkar, synes mig för ifrågavarande beräkning stamegendomens ursprungliga taxeringsvärde,

med nödig hänsyn till jordens olika gradering fördeladt efter arealen, vara en rättvis grund.

Som en lagstiftning i äskadt syfte möjligen eger betydelse endast rörande egendom på landet och i öfrigt föranleder ändringar och tillägg i flera lagrum i in-teckningslagen, anser jag frågan böra af Kongl. Maj:t pröfvas och utredas, hvadan jag tillåter mig föreslå,

att Riksdagen i skrifvelse till Kongl. Maj:t an-håller, att Kongl. Maj:t täcktes låta utarbета och till Riksdagen framlägga förslag om sådan ändring i och tillägg till kongl. förordningen den 16 juni 1875 om in-teckning i fast egendom, att egare af frånstyckad hemmansdel eller afsöndrad jordlägenhet beredes möj-lighet att kunna frigöra sin fastighet från sådan in-tecknad skuld, för hvilken annan såsom gäldenär svarar.

Om remiss till lagutskottet anhålles.

Stockholm den 20 januari 1898.

Pehr Pehrsson.

Akarp.