

N:o 39.

Ank. till Riksd. kansli den 20 april 1900, kl. 2 e. m.

Utlåtande, i anledning af väckta motioner om skrifvelse till Kongl. Maj:t med begäran om utredning i fråga om frånstyckad hemmansdels eller afsöndrad jordlägenhets frigörande från viss intecknad gäld.

Uti två särskilda, inom Andra Kammaren väckta och till lagutskottet hänvisade motioner, nemligen n:o 71 af herr *P. Pehrsson* i Åkarp och n:o 124 af herr *O. Erickson* i Bjersby, har väckts fråga om utredning beträffande frånstyckad hemmansdels eller afsöndrad jordlägenhets frigörande från viss intecknad gäld.

Motionen n:o 71 är af följande lydelse:

»Medelst motion vid 1898 års riksdag under n:o 13 och vid 1899 års riksdag under n:o 27 väckte jag förslag om lagstiftning i syfte att bereda egare af frånstyckad hemmansdel eller afsöndrad lägenhet möjlighet att utan inteckningshafvares medgifvande få sin fastighet frigjord från sådan intecknad gäld, för hvilken annan såsom gäldenär svarade. Lagutskottet hemställde båda gångerna i öfverensstämmelse med motionen (utlåtande n:o 59

Bih. till Riksd. Prot. 1900. 7 Saml. 30 Häft. (N:o 39.)

år 1898 och n:o 9 år 1899) och Andra Kammaren godkände jemväl samma hemställan, under det frågan dock föll genom Första Kammarens afstyrkande beslut.

Det erkännande, motionen emellertid vunnit, särskildt inom Andra Kammaren, der till och med ett större flertal ledamöter i särskild motion (n:o 172) vid sistlidna års riksdag gäfvo styrka åt förslaget, och det intresse, hvarmed frågans lösning här och der i landsorten emotses, samt det samband, densamma oafvisligen har med nu pågående sträfvanden att underlätta förvärfvandet af »egna hem», ha föranledt mig att icke ännu låta projektet falla.

Utöfver hvad förut under frågans handläggning inom Riksdagen förekommit, och hvartill jag tillåter mig hänvisa, kan icke vara mycket att tillägga. Det behjertansvärda i motionens syfte har erkänts äfven af motståndare inom Första Kammaren; men oklarhet beträffande sättet för frågans lösning och en befarad rubbning af fastighetskrediten har varit de stötestenar, som vållat frågans fall. »Dock vore det förmätet», såsom lagutskottets ordförande i sitt anförande inom Första Kammaren framhåller, »våga påstå, det någon utväg att tillfredsställande lösa frågan alls icke finnes. Skulle en sådan finnas, är den för visso af den stora vikt, att ingenting bör underlätas för att den skall komma till användning, då den vore egnad att underlätta vinnande af ett viktigt mål.»

Om det skulle innebära någon fara för fastighetskrediten, att lagstiftningen medgäfve ofrivillig in-teckningslossning till oinskränkt omfång i förening med inbetalning af motsvarande del af in-tecknad skuld, skulle denna fara vara aflägsnad, om sådan in-teckningslossning tilläts endast under vissa förutsättningar, t. ex. att stamhemmanets värde efter skedd afstyckning eller afsöndring kunde anses utgöra fullgod säkerhet för stamhemmanets oguldna penningin-teckningar. (Servituts- eller nyttjanderättsin-teckningar torde för slik lagstiftning kunna lemnas oberörda.)

Från praktisk synpunkt sedt, skulle med en sådan frågans lösning målet till väsentlig del vara vunnet. Ty der afstyckning eller afsöndring från ett hemman sker i större omfattning, är det alltid en ekonomiskt fördelaktig affär för hemmansegaren, som föranleder, att denne i möjligaste mån underlättar tomtförsäljningen och följaktligen vidtager alla till buds stående åtgärder för jordens frigörande från in-teckning. Annorlunda ställer sig saken, då det gäller en eller några få afsöndringar. Sällan kan en slik jordförsäljning vara vinstgifvande för stamhemmansegaren, utan får mera betraktas såsom en beredvillighet från hans sida

till mindre bemedlades förmån. I sådana fall, som redan äro rätt talrika och som sannolikt år för år komma att ökas, kan man icke tänka sig stamhemmansegaren böjd för att befria de försålda jordlägenheterna från inteckningar, då enligt nuvarande lagstiftning så stora svårigheter dervid möta. Och för lägenhetsegaren sjelf finnes ingen som helst möjlighet.

Mig synes därför, att om en sådan jordlägenhetsegare inför domstol förmådde styrka, att oguldna beloppet af stamhemmanets samtliga penninginteckningar understege $\frac{2}{3}$ delar eller annan lämplig gräns — af det bevillningstaxerade värde, stamhemmanet efter skedd afsöndring blifvit åsatt, skulle dennes fastighet utan risk för inteckningshafvarne från samma inteckningar kunna befrias.

Under åberopande i öfrigt af innehållet i ofvannämnda motioner och med stöd af laguskottets deröfver afgifna utlåtanden, tillåter jag mig föreslå, att Riksdagen ville i skrifvelse till Kongl. Maj:t anhålla, det tacktes Kongl. Maj:t taga under öfvervägande, huruvida, utan skada för fastighetskrediten, egare af frånstyckad hemmansdel eller afsöndrad lägenhet må kunna beredas tillfälle att utan medgifvande af inteckningshafvare få sin fastighet frigjord från inteckningar, som gemensamt besvära denna och den fastighet, från hvilken styckningen eller afsöndringen skett, samt, om så finnes lämpligt, förelägga Riksdagen förslag till lagbestämmelser i sådant syfte.»

Enahanda hemställen innehålles uti motionen n:o 124, uti hvilken för öfrigt anföres:

»Då jag nu ännu en gång vågar till Riksdagens behandling hänskjuta frågan, huruvida ökad möjlighet må kunna beredas egare af frånstyckad hemmansdel eller afsöndrad jordlägenhet att frigöra sin fastighet från sådan inteckning, för hvilken annan såsom gäldenär svarar, en fråga, som de tvenne senaste riksdagarne fallit på grund af motstånd inom Första Kammaren, sker det ingalunda på den grund, att jag nu mer än tillförene skulle vara i stånd att anvisa någon viss riktning, hvori frågan synes lämpligen kunna lösas, utan fast mer drifves jag härtill af det lifliga intresse jag hyser för att densamma må blifva föremål för den bästa möjliga utredning.

Under öfverläggningen angående denna sak i Första Kammaren yttrades utaf en af vårt lands mest framstående jurister, att ett allmänt intresse stundom kunde vara så starkt, att den enskilde för befordrande af detta intresse finge underkasta sig en inskränkning i sin välförvärfvade

rätt, samt att han ansåg, att frågan om egna hem möjligen kunde vara en sådan der fråga af så allmänt intresse, att enskildes rätt till förmån för detta intresse finge gifva vika.

I detta yttrande vill jag till fullo instämma, med tillägg dock, att jag fullt och fast håller före, att denna fråga om egna hem, hvars befordrande är hufvudsyftet med denna motion, är af så allmänt intresse, att man ej blott för en befarad möjlighet till kränkning af tredje mans rätt får ställa sig afvisande mot hvarje undersökning härutinnan. Sakens allmänna intresse vill jag från två synpunkter framhålla: dels det stora antal medborgare i samhället, som frågan berör, och tillåter jag mig att i sådant afseende hänvisa till den tabell öfver jordafsöndringar, som åtföljde motionen n:o 172 i Andra Kammaren under förlidet års riksdag — en undersökning af antalet jordafsöndringar i riket 1897—98 visar en betydlig ökning — så utgjorde till exempel antalet af sådana i Gefleborgs län år 1897—295, år 1898—446 och under första halfåret 1899—343 samt i Jönköpings län år 1897—56, 1898—181 och under första halfåret 1899—89; dels ock i synnerhet den stora betydelse, som hvarje främjande af egna-hems-idén har för hela vårt folk i moraliskt och fysiskt hänseende.»

Såsom af motionärerna erinrats, har den fråga, som uti föreliggande motioner bragts å bane, förelegat till behandling äfven under de två senaste riksdagarne. Vid båda tillfällena har lagutskottet förordat skrivelse i motionernas syfte, Andra Kammaren bifallit utskottets hemställan, men Första Kammaren afslagit densamma.

Utskottets ståndpunkt i frågan är i hufvudsak densamma, som af lagutskottet vid de båda sistförflutna riksdagarne uttalats.

Det lärer sålunda ej kunna förnekas, att de i nu gällande lagstiftning stadgade bestämmelser om villkoren för dödning af inteckningar uti frånstyckad eller afsöndrad lägenhet kunna föranleda till oskäligen och ytterst känbara förluster för lägenhetens egare, och det kan — såsom erfarenheten allt för ofta bestyrker — inträffa, att egaren af en dylik mindre jordlott i följd af det sammanhang i fråga om inteckningar, som förefinnes mellan lägenheten och den fastighet, från hvilken styckningen eller afsöndringen skett, rent af går utan ersättning förlustig denna sin välfångna egendom.

Val må medgifvas, att detta förhållande i åtskilliga fall kan sägas bero på lägenhetsegarens egen försumlighet att för lägenhetens frigörande från de stamhemmanet vidlådande inteckningar anlita den redan nu befintliga utvägen att förskaffa sig samtycke af alla inteckningshafvare, men å andra sidan bör det bemärkas, att afsevärda svårigheter oftast äro med denna utväg förenade, och att det i många fall är rent af omöjligt att förskaffa sig det erforderliga samtycket. För den, som önskar köpa ett jordstycke i afsigt att derå uppföra ett eget hem, kan det alltså mången gång ej vara annat val än att antingen helt och hållet afstå från sin önskan eller ock att mottaga lägenheten med derå hvilande inteckningar.

Då så är förhållandet, säger det sig sjelft, att ett bibehållande af gällande lagstiftning oförändrad är skadligt ur tvenne skilda synpunkter. Antingen kommer nemligen detsamma att i och med skärpt uppfattning om risken att köpa en jordlott, utan att stamhemmanets inteckningar deri lossas, verka afskräckande för aftal om dylika köp — och häri skulle ligga ett mäktigt hinder emot framgången af det numera så allmänt omhuldade sträfvandet: egna hems bildande — eller ock skola, derest längtan efter det egna hemmet visar sig besitta större magt än nu antydda risk och inköp af intecknade jordlotter allt fortfarande såsom hittills kommer att i stor omfattning ega rum, de ofvan antydda olägenheterna för de smärre jordlotternas egare att allt oftare och skarpare framträda.

I hvilketdera fallet som helst synes det därför utskottet högeligen angeläget att söka genom underlättande af de frånstyckade eller afsöndrade jordlotternas frigörande från stamhemmanets inteckningar råda bot å det nuvarande otillfredsställande tillståndet.

Hvad beträffar frågan, huruledes en förändring till det bättre må kunna åstadkommas, förbiser utskottet ingalunda de afsevärda svårigheter, som äro med dess lösning förbundna, särskildt med hänsyn till faran för rubbning af fastighetskrediten, men utskottet vågar likvisst hålla före, att målet skall kunna nås, utan att inteckningshafvarnes intressen i nämnvärd mån åsidosättas.

Ganska mycket skulle vara vunnet redan derigenom, att formerna för dödning af inteckningar i lägenheter förenklades. I sådant afseende skulle möjligen kunna tänkas, att, vid väckt fråga om dödning af inteckningar i lägenhet, någon myndighet, exempelvis Konungens befallningshafvande, skulle på begäran af lägenhetsegaren ega att utfärda kallelser å vederbörande inteckningshafvare att inom viss tid yttra sig i ämnet, samt att dödning derefter skulle få ske af de inteckningar, hvilkas inne-

hafvare antingen dertill lemnat samtycke eller på grund af sin underlåtenhet att inkomma med yttrande kunde antagas icke hafva någonting att deremot erinra.

Svårare ställer sig saken, derest man vill bereda lägenhetsegare möjlighet att få inteckning dödad, fastän inteckningshafvaren motsätter sig sådan åtgärd. Hvarje lagändring i detta syfte måste nemligen i någon mån föranleda till ingrepp i den rätt, som enligt gällande åskådning tillkommer inteckningshafvaren. Med iakttagande af nödig försigtighet lär emellertid ej heller denna utvägs anlitande behöfva föranleda några större olägenheter för inteckningshafvarne. Dessas rätt bör anses tillbörligen tillgodosedd derigenom, att de beredas ersättning för den minskning af inteckningssäkerheten, som blir en följd af lägenhetens fränskiljande. Uppställes alltså såsom vilkor för rätten att utan inteckningshafvares medgifvande få inteckning i lägenhet dödad den fordran, att lägenhetsegaren till inteckningshafvaren erlägger eller för hans räkning deponerar den summa, som motsvarar hvad af inteckningen belöper på lägenheten, böra från inteckningshafvarnes sida ej kunna mot dödningen göras några befogade erinringar.

För fastställande af det belopp, som sålunda skulle af lägenhetsegaren gäldas, kunna tänkas olika former. Sålunda skulle fastställandet kunna ske med användande af det förfarande, som föreskrifves i kongl. förordningen angående jords eller lägenhets afstående för allmänt behof den 14 april 1866, eller ock, derest berörda förfarande anses allt för tungt och dyrbart, åstadkommas på det sätt, att gode män anstälde värdering å marken samt ärendet derefter öfverlemnades till pröfning af vederbörande domstol.

Några närmare anvisningar rörande lämpligaste sättet att lösa förevarande fråga ser sig utskottet för närvarande icke i stånd att meddela, men det redan nämnda torde få anses vara till fyllest att ådagalägga angelägenheten och lämpligheten deraf, att frågan i dess helhet hänskjutes till Kongl. Maj:ts ompröfning.

Med stöd af det ofvan anförda får utskottet alltså hemställa,

att Riksdagen, med anledning af förevarande motioner, ville i skrifvelse till Kongl. Maj:t anhålla, det täcktes Kongl. Maj:t taga under öfvervägande, i hvad mån, utan skada för fastighetskrediten, egare af från-

styckad hemmansdel eller afsöndrad lägenhet må kunna beredas lättnad att frigöra sin fastighet från in-teckningar, som gemensamt besvära denna och den fastighet, från hvilken styckningen eller afsöndringen skett, samt förelägga Riksdagen det förslag till lagändring, hvar-till förhållandena kunna gifva anledning.

Stockholm den 20 april 1900.

På lagutskottets vägnar:

K. S. HUSBERG.

Reservationer:

af herr *Sandqvist* mot vissa delar af motiveringen; samt

af herr *Lindhagen* i afseende å utskottets motivering, deri, enligt hans uppfattning, äfven bort ifrågasättas den utväg för frågans lösning, som ensam synes leda till det afsedda målet, eller medgifvande för lägenhets-egare att efter domstols bepröfvande få in-teckning dödad i lägenheten, när derigenom in-teckningshafvarens säkerhet ej kan anses i någon mån äfventyras.

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