

## N:o 19.

Af herr **Leman**, *angående skrifvelse till Konungen om framläggande af förslag till ändrade bestämmelser om exekutiv försäljning af fastighet m. m.*

Vid 1896 års riksdag väckte jag motion angående skrifvelse till Konungen med begäran om framläggande af förslag till ändrade bestämmelser om exekutiv försäljning af fastighet m. m.

Motionen var af följande lydelse:

»Ehuru det visserligen är sant, att det betryck, hvarunder jordbruksnäringen under en följd af år lidit och fortfarande lider, ej lär kunna helt och hållet afhjälpas genom ändringar i kreditlagstiftningen, så torde dock, å andra sidan, ej kunna förnekas, att genom vissa ändringar i nämnda lagstiftning, särskildt i hvad denna angår exekutiv försäljning af fastighet, samma betryck bör kunna i åtskilliga afseenden lindras.

Enligt nu gällande rättssystem utgör utmätning och deraf föranledd försäljning af fast egendom en *specialkonkurs* öfver fastigheten, hvilken *måste* försäljas och öfvergå till annan egare, äfven om den vid auktionen högst bjudna köpeskillingen ej förslår till betäckande af ens den ringaste del utaf utmätningssökandens fordran. Genom här omförmälda, i gällande lag (5 kapitlet utsökningslagen och 30 § i kungl. förordningen, angående inteckning i fast egendom den 16 juni 1875) stadgade förfaringssätt vållas, på sätt jag skall tillåta mig här nedan i korthet utveckla, särskildt för ägare af jordbruksfastigheter, åtminstone tvenne väsentliga olägenheter, hvilka torde böra och kunna afhjälpas. Den ena olägenheten är den, att tillfälle för ägare af jordbruksfastighet att, mot säkerhet af inteckning i fastigheten, erhålla

*Bih. till Riksd. Prot. 1903. 1 Saml. 2 Afd. 1 Band. 8 Häft. (N:is 19, 20). 1*

penningförsträckning mot skälig ränta ofta försvåras, ja stundom till och med omöjliggöres; den andra är den, att mången ägare af jordbruksfastighet kan få gå från gård och grund, utan att utmätningssökanden, eller, i fall af generell konkurs, oprioriterade borgenärer erhålla någon som helst andel i köpeskillingen för den exekutivt försålda fastigheten och utan att någon borgenär, som haft bättre förmånsrätt än utmätningssökanden och gäldenärens oprioriterade borgenärer ens påfordrat, att den in-tecknade fastigheten skulle frånhändas ägaren och exekutivt försäljas.

Hvad nu beträffar den förstnämnda olägenheten kan jag, och troligen mången med mig, konstatera, att särskildt utländska kapitalister, men jämväl ej så få inhemska penninginstitut mången gång tvekat att, mot säkerhet af in-teckning uti landtfastighet, lämna penningförsträckning; och detta hufvudsakligen samt ofta uteslutande af det skäl, att den eventuelle försträckningsgifvaren befarat, att han, om in-tecknade fastigheten blefve utbjuden å exekutiv auktion, antingen skulle, för att erhålla betäckning för sin fordran, kunna blifva nödgad inropa den in-tecknade fastigheten, eller ock måste riskera att helt och hållet eller delvis förlora sin fordran. Särskildt känner jag ej så få fall, där kapitalister i Danmark och Tyskland — länder, i hvilka det i Sverige stadgade specialkonkursförfarandet icke är gällande, — dragit sig tillbaka från inledda låneunderhandlingar, genom hvilka till jordbruksfastighetsägare mot ganska låg ränta och för dessa gynnsamma villkor i öfrigt utlofvats penningförsträckning. Detta tillbakadragande har ej skett i anledning af föreskriften om förnyelse af in-teckning, utan af fruktan för följderna af specialkonkursförfarandet.

Hvad den andra olägenheten beträffar, tillåter jag mig påpeka det upprörande i det ännu i Sverige gällande förfarandet, att en fordringsägare, som ur köpeskillning för fastighet icke kan utfå ett enda öre af sin fordran, icke destomindre kan, utan afseende å den högst bjudna köpeskillingens ringhet, *framtvinga* en egendoms försäljning, hvarigenom, synnerligen under nedgående konjunkturer, ej endast fordringsägare, som hafva bättre rätt, men antingen ej vilja eller ej kunna inropa fastigheten, kunna göra betydande förluster, utan äfven fastighetsägaren, som naturligtvis blifver personligen ansvarig för de in-tecknade skuldbelopp, hvilka ej ur köpeskillingen utgå, kan blifva för all framtid i grund ruinerad.

Jag får vidare erinra, att en person, som gifver ägaren till en in-tecknad fastighet kredit antingen utan att erhålla säkerhet af in-teckning eller mot att erhålla in-teckningssäkerhet, som har sämre

förmånsrätt än förut i fastigheten meddelade in-teckningar, icke kan hafva något som helst *berättigadt* anspråk att, vare sig han ur köpe-skillingen för fastigheten kan utfå eller icke utfå likvid för sin fordran, rubba den bättre rätt, som andra in-teckningshafvare hafva.

Åfvenledes torde ej lämnas obeaktadt den omständighet, att, enligt svensk lag, jordbruksinventarier icke anses såsom tillbehör till den fasta egendomen, utan få utmätas utan sammanhang med denna. Härigenom vållas, att, då hvarje innehafvare af en domfäst fordran kan få inventarierna utmätta och sålda, brukningen af fastigheten för ägaren omöjlig-göres, hvilket åter som oftast har till följd, att exekutiv försäljning af själfva fastigheten framtingas.

Riktigheten af hvad jag här anfört torde vara så allmänt känd och erkänd, att det icke torde vara erforderligt att belysa densamma med några exempel; men jag är i allt fall gärna villig att, om lag-utskottet, till hvilket denna min motion torde blifva remitterad, så på-fordrar, lämna utskottet redogörelse för åtskilliga af mig kända fall, som bestyrka riktigheten af mina påståenden.

Slutligen anser jag mig böra påpeka, att det nu och framdeles pågående bildandet af fonder, såsom för arbetarförsäkring m. m., enligt min åsikt ovillkorligen kommer att medföra nödvändighet för fondernas förvaltare att utlåna större eller mindre del af tillgångarne mot säkerhet af in-teckning i jordegendom. Här af kan dock, under nu gällande rättssystem, följden blifva, att vid eventuella exekutiva försäljningar af de in-tecknade fastigheterna, fonden, *antingen*, för att skydda sin rätt, kan blifva nödgad inköpa ej så få fastigheter, hvilka således ur enskild ego skulle öfvergå till det allmänna — ett förhållande, som torde vara olämpligt och från nationalekonomisk synpunkt anses förkastligt — *eller ock* kan blifva tvungen att vidkännas större eller mindre afkortning å sin fordran, hvilket naturligtvis är förlustbringande.

Jag har nu i korthet anfört några af de olägenheter, som vidlåda det nuvarande rättssystemet; det åligger mig därför å andra sidan att påpeka de utvägar, hvarigenom, enligt min åsikt, lagstiftaren i väsentlig mån skulle kunna förekomma nämnda olägenheter.

I sådant hänseende får jag hänvisa till de i våra grannland Norge och Danmark samt särskildt till de i Preussen och större delen af Tyskland uti ifrågavarande afseende gällande rättsregler. Sådana dessa äro stadgade i den preussiska lagen (*Die Zwangsvollstreckungsordnung in Immobilien*) af den 13 juli 1883, torde de ock i hufvudsak kunna och böra tillämpas i Sverige.

Det är visserligen ingalunda okänt för mig, att den år 1886

förordnade kommittén för afgifvande af förslag med syfte att bereda jordbrukare lättad utväg till anskaffande af förlagskapital i framlagda förslag till lagar angående förändrad lydelse dels af 100, 103 och 104 §§ i utsökningslagen samt dels af 30 § i inteckningsförordningen hämtat idén från den ofvannämnda preussiska lagen af den 13 juli 1883 samt att högsta domstolen, ehuru den ansett det i Preussen lagstadgade försäljningssättet onekligen i vissa hänseenden hafva företrädde framför det i Sverige gällande, funnit kommitterades lagförslag vara oantagligt såväl till hufvudgrunderna som till detaljerna. Men härvid är att märka, att, såsom högsta domstolen erinrat, kommitterade dels högst väsentligt afvikit från sin förebild och dels icke föreslagit alla de förändringar i svensk lag, som måste följa af en tillämpning utaf det preussiska systemet. Dessutom synes det mig, att den i många hänseenden sorgliga erfarenhet, som vunnits under de nio år, som förflutit, sedan kommitterade afgåfvat sitt betänkande, ovedersägligen måste betinga en lagförändring till det bättre, äfven om därigenom måste uppoffras principer, som genom århundraden varit gällande i vår lagstiftning. I sådant hänseende erinrar jag särskildt, att, då lagstiftaren medgifvit, att de för järnvägsdrift anskaffade lokomotiv, vagnar och inventarier skola anses såsom tillhörigheter till den fasta egendomen, det från *principiell* synpunkt väl icke torde möta oöfvervinneliga hinder att stadga, det jordbruksinventarier skola anses såsom tillbehör till den fasta egendomen, hvilka icke få annorledes än i sammanhang med denna utmätas. Då det dessutom torde vara en plikt för lagstiftaren att, särskildt hvad angår närings- och kreditlagstiftningen, icke försvåra, utan tvärt om underlätta kampen för tillvaron, har jag, trots de svårigheter, som uppresas sig mot hvarje lagförändring, dock icke ansett mig böra underlåta att väcka förevarande motion.

Hvad nu beträffar den preussiska lagen, yttra förutnämnde kommitterade härom, bland annat följande\*):

»Den preussiske lagstiftaren har velat råda bot för dessa (här förut i denna motion omförmälda) olägenheter och därvid utgått från den tanken, att den på inteckning eller utmätning beroende panträtten icke kan för innehafvaren medföra annan rätt än att, om och i den mån pantens värde därtill förslår, ur densamma erhålla likvid för sin fordran, sådan denna är till förmånsrätten bestämd, men ingalunda någon rättighet att rubba inteckningshafvare med bättre rätt i det ostörda åtnjutandet af densamma. Enligt denna uppfattning är det den utmät-

\*) Kommitterades betänkande, pag. 102.

ningssökande borgenärens skyldighet att, vid påföljd att utmätningen eljest blir utan vidare verkan, själf eller genom någon af honom anskaffad köpare inropa fastigheten till så högt belopp, att köparen kan öfvertaga alla föregående inteckningar och prioriterade skulder. De inteckningshafvare, som hafva bättre rätt än den utmätningssökande borgenären, blifva sålunda oberörda af den exekutiva försäljningen.

Fördelarne af detta system hafva syns kommitterade vara i ögonen fallande, och kommitterade hafva så mycket mindre tvekat att förorda upptagande i den svenska lagstiftningen af denna nya grundsats, som densamma under en period af sjunkande fastighetsvärden synes särdeles ägnad att förekomma de för jordbruket i dess helhet menliga följderna af exekutiva försäljningar, som, utan att tillfredsställa borgenärens behof af sina penningars återbekommande, drifva gäldenärerna från gård och grund samt skada andra inteckningshafvares ställning.»

Mot kommitterades förslag i här omnämnda delar reserverade sig en af dess ledamöter (*nuvarande justitierådet K. G. Carlson*), som visserligen fann den af kommitterade omnämnda grundsats vara teoretiskt riktig, men ansåg, att de nödiga förutsättningarne för grundsatsens upptagande i den svenska lagstiftningen icke vore för handen. Reservanten erinrade dessutom bland annat följande \*):

»I Preussen möjliggöres grundsatsens tillämpning af bland andra följande förhållanden: *att* jordbruksinventarier anses såsom tillbehör till den fasta egendomen och icke få utmätas annorledes än i sammanhang med denna; *att* en gäldenärs fasta egendom utan konkurs kan ställas under tvångsförvaltning för borgenärernas räkning, därvid behållna afkastningen kommer de särskilde borgenärerne till godo i mån af deras förmånsrätt; samt *att* en inteckningshafvare, som förmenar, att en inteckning med bättre rätt än hans icke är belånad eller är belånad allenast för en del af den summa, hvarå densamma lyder, äger föra talan om inteckningens dödande för det belopp, som icke motsvaras af någon verklig fordran.»

Det torde nog vara sant, att, ifall den preussiska lagprincipen skall tillämpas i Sverige, lagändringar jämväl i de af reservanten omnämnda afseenden måste till större eller mindre del vidtagas, men då, för så vidt jag kan finna, allt för stora svårigheter häremot icke torde möta, så synes det mig, att äfven från denna synpunkt hinder icke bör finnas för en lagreform efter preussiskt mönster.

Den fråga, hvilken jag här berört, var delvis föremål för diskus-

\*) Betänkandet: pag. 180.

sion år 1890 vid 7:de nordiska juristmötet \*). Såväl från dansk och norsk som finsk sida betonades skarpt olämpligheten af det numera nästan uteslutande i Sverige och Finland tillämpade specialkonkursförfarandet. På tal om olägenheterna af nämnda förfarande yttrade en talare från Finland (hofrättsassessor *Serlachius*): »Detta gör, att kapitalisterna äro obenägna för penningplacering i fastighet, åtminstone betinga de sig en mycket hög ekvivalent, i synnerhet då man tager i betraktande den säkerhet, som jorden erbjuder. Det är ett faktum, att en af de största allmänna kassorna i Finland icke gifver lån mot första inteckning i fastighet under 5 procent, medan samma kassa köper obligationer, som gifver 4 och stundom icke ens 4 procent. Om man vill, att fastighetskrediten skall komma till sin rätt, synes det mig, att lägstiftningen bör göra någonting i detta afseende; och den utväg, som enligt min tanke hufvudsakligen bör följas, är den, som den preussiska lagen af år 1883 om exekutiv försäljning af fastighet inslagit. Samma ståndpunkt, som sistnämnda lag intager, intager ock i hufvudsak det finska förslaget till utsökningslag.»

Af hvad här anförts framgår, att man i vårt grannland Finland, där svensk lag till stor del ännu är gällande, icke ansett omöjligt att tillämpa det preussiska rättssystemet, och däraf hämtar jag ett ytterligare stöd för min åsikt, att samma system bör kunna införas äfven i Sverige. Då jag dessutom har den innerligaste öfvertygelse om, att ifrågavarande system, ifall det intages i svensk lag, skall i många hänseenden upphjälpa fastighetskrediten samt verka välgörande ej endast för ägare af stadsfastigheter, utan äfven och i synnerhet för ägare af jordbruksfastigheter, så tvekar jag icke att vördsamt föreslå,

att Riksdagen måtte i skrifvelse till Kungl. Maj:t anhålla om utarbetande och framläggande till Riksdagens pröfning och godkännande af lagförslag, hvarigenom ur nu gällande lagstadganden om exekutiv försäljning af fastighet och därmed i sammanhang stående föreskrifter specialkonkursförfarandet afskaffas, men i stället införas bestämmelser, som stå i största möjliga öfverensstämmelse med de i den preussiska lagen af den 13 juli 1883 angående fast egendoms exekutiva försäljning (»Die Zwangvollstreckungsordnung in Immobilien») intagna rättsregler.»

\*) Se förhandlingarna på 7:de nordiska juristmötet, pag. 94—99 och 161—172.

Lagutskottet, som erkände de fördelar, hvilka genom antagande af det utaf mig förordade system skulle kunna vinnas, ansåg sig dock af uppgifna skäl, böra hemställa, att motionen i fråga icke måtte till någon Riksdagens åtgärd föranleda.

Då utskottets utlåtande behandlades i Första Kammaren, påpekade jag, att man i Finland antagit en ny utsökningslag, hvilken skulle träda i kraft den 1 januari 1897, samt att i denna lag, som *för öfrigt* är nästan ordagrant lika med den svenska utsökningslagen, man just infört hufvudgrunderna i det preussiska systemet.

Utskottets ordförande yttrade, bland annat, att, såvida den nya finska lagen visade sig kunna utan olägenhet tillämpas i Finland, hvars lagstiftning i allmänhet vore byggd på enahanda grunder som hos oss, han för sin del skulle vara den förste att gå in på en modifikation af dåvarande förhållanden i den uti motionen förordade riktning, och han tillrådde därför motionären att gömma på sitt förslag, till dess man fått se, huru den nya lagen slagit ut i vårt grannland.

Sedan nämnda yttrande fälldes, hafva snart förflutit sju år, och under allra största delen af denna tid, eller under mera än sex år, har i Finland tillämpats den nya utsökningslagen. Denna har, så vidt till min kännedom kommit, icke endast ej medfört några olägenheter, utan har fastmer visat sig lända till fromma för fastighetskrediten. Vid sådant förhållande och då jag fortfarande är fullt och fast öfvertygad om, att det af mig förordade system kan införas i svensk lag samt att detsamma, om det införes, skall verka synnerligen gagneligt för fastighetskrediten, tillåter jag mig att föreslå,

att Riksdagen måtte i skrifvelse till Kungl. Maj:t anhålla om utarbetande och framläggande till Riksdagens pröfning och godkännande af lagförslag, hvarigenom ur nu gällande lagstadganden om exekutiv försäljning af fastighet och därmed i sammanhang stående föreskrifter specialkonkursförfarandet afskaffas, men i stället införas bestämmelser, som stå i största möjliga öfverensstämmelse med de i den finska utsökningslagen den 3 december 1895 samt i den preussiska lagen af den 13 juli 1883 (»Die Zwangvollstreckungsordnung in Immobilien») angående fast egendoms exekutiva försäljning intagna rättsregler.

Stockholm den 27 januari 1903.

*Philip Leman.*