

N:o 44.

Ank. till Riksd. kansli den 23 mars 1903, kl. 3 e. m.

Utlåtande, i anledning af väckta motioner om ändringar i vissa delar af inteckningslagstiftningen.

Lagutskottet har till gemensam behandling förehaft fyra särskilda, till utskottet hänvisade motioner, hvilka afse ändringar i vissa delar af gällande inteckningslagstiftning.

Dessa motioner hafva afgifvits, n:is 14 och 15 inom Första Kammaren af herr *Axel Gustaf Andersson*, n:o 63 inom Andra Kammaren af herr *K. H. Bergendahl* och n:o 120 likaledes inom Andra Kammaren af herr *K. A. Staaff*.

I motionen n:o 14 anför herr Andersson följande:

»I 38 § af kungl. förordningen den 16 juni 1875 angående inteckning i fast egendom lämnas föreskrift om anmärkning i inteckningsprotokollet angående utmätning af fast egendom och andra därmed jämförliga förhållanden, hvarefter i samma paragraf gifves följande bestämmelse: »Visas, att utmätningen upphäfts, eller att frågan om egendomens försäljning eljest förfallit, vare ock sådant i protokollet antecknad».

Om denna föreskrift säger professor E. V. Nordling i sin år 1877 utgifna afhandling *De nya lagfarts- och inteckningslagarne*: »Under lagens ord kan ej hänföras det fall, att utmätningen fortgår till försäljning, ehuru förmånsrätten genom detta moment i förrättningen, som gifver honom tillfälle att träda i verksamhet, omedelbart förviner. Det kan

dock vara viktigt för nye ägaren att kunna utverka anteckning om detta undansjunkande af den faktiska grunden för den gjorda anmärkningens giltighet, emedan domaren icke läser kunna underlåta att i gravationsbeviset upptaga anmärkningen, där hon ej motantecknats, eller genom tioårig förnyelsebrist förfallit, och ej heller kan anses skyldig att af sig själf göra sådan anteckning. Vi tro därför, att köparen bör äga rätt att förskaffa sig anteckning om det nämnda förhållandet, oaktadt därom intet är föreskrifvet.»

Domstolar lära ock finnas, som med anslutning till nämnde författares åsikt förut medgifvit dylik anteckning, men sådant läser icke kunna ske, sedan Kungl. Maj:t genom dom den 28 april 1902 (Holms jur. arkiv 1902 sid. 176) afslagit dylik anhållan.

Det torde dock svårligen kunna förnekas, att det för köpare af fastighet kan vara af stor vikt att kunna erhålla ett gravationsbevis, som icke upptager andra fordringar, än som verkligen gravera fastigheten, och får jag därför vördsamt hemställa, att Riksdagen för sin del måtte besluta, att 38 § 1 mom. sista punkten i kungl. förordningen angående inteckning i fast egendom den 16 juni 1875 skall erhålla följande eller annan med motionens syfte öfverensstämmande lydelse:

Visas, att utmätningen upphäfts eller att frågan om egendomens försäljning eljest förfallit, eller ock att anmärkningen efter egendomens försäljning förlorat sin giltighet, vare sådant i protokollet antecknad.»

Herr Anderssons motion n:o 15 är af följande lydelse:

»Med anslutning till min motion denna dag om ändring af 38 § i kungl. förordningen angående inteckning i fast egendom den 16 juni 1875 och på däri anförda grunder får jag vördsamt hemställa, att Riksdagen för sin del måtte besluta, att 29 § 1 mom. sista punkten i lagen om inteckning i fartyg den 10 maj 1901 skall erhålla följande eller annan med motionens syfte öfverensstämmande lydelse:

Visas, att utmätningen upphäfts eller att frågan om fartygets försäljning eljest förfallit, eller ock att anmärkningen efter egendomens försäljning förlorat sin giltighet, vare sådant i protokollet antecknad.»

Herr Bergendahls motion lyder sålunda:

»Uti 23 § i kungl. förordningen angående inteckning i fast egendom, sådant nämnda lagrum lyder genom lagen den 1 juli 1898, är stadgadt, att sedan köpeskilling för exekutivt försäld fast egendom blifvit

emellan borgernärerna fördelad, inteckning för fordran, som antingen alldeles icke eller endast till någon del kunnat af köpeskillingen gäldas, skall vara utan verkan, och har i sammanhang därmed förordnats, att sådan inteckning må af domstol dödas, utan att inteckningshandlingen i hufvudskrift företes.

Dessa bestämmelser synas mig vara ägnade att medföra otrygghet för långifvare och följaktligen verka till skada för fastighetskrediten, därest icke stadganden gifvas till motverkande af nämnda förhållande.

Om en fastighetsägare eller inteckningsinnehafvare uraktlåter att döda inteckning, för hvilken betalning ur köpeskillning för exekutivt försäld fastighet icke utgått eller utgått endast till en del, kommer inteckningen, ehuru den rättsligen är utan verkan, att fortfarande vara vid lif, till dess den i lagen stadgade tid af tio år från inteckningens beviljande eller förnyande tilländalupit.

Den upptages såsom ägande fullrättslig giltighet i gravationsbevis, som af domare utfärdas, och domstolen torde näppeligen kunna vägra dess förnyande, om framställning därom göres och fordringshandlingen företes i hufvudskrift.

Visserligen plägar den myndighet, som förrättar köpeskillingslikvid, å fordringshandlingen teckna bevis om det belopp, som för densamma guldits af köpeskillingen, men ett dylikt bevis torde i allmänhet icke vara för en icke lagkunnig innehafvare af fordringshandlingen tillräckligt upplysande för bedömande af inteckningens rättsliga värde, och det är att märka, att en fordringshandling, för hvars gäldande köpeskillingen icke lämnat någon som helst tillgång, icke brukar företes vid köpeskillingslikviden och följaktligen icke heller kan förses med bevis, att betalning för fordringen icke utgått.

Icke heller torde föreskriften att, när fast egendom utmätts eller förordnande meddelats om sådan egendoms exekutiva försäljning, bevis därom skall insändas till domaren i den ort eller till rätten i den stad, där fastigheten är belägen, för att i domstolens inteckningsprotokoll intagas, vara tillfyllestgörande för att förebygga användandet af inteckningar, som, på grund af åberopade stadgandet i inteckningslagens 23 §, äro utan verkan.

Det är ett känt förhållande, att så beskaffade inteckningar, som ofvan sägs, förefinnas till icke ringa antal ej mindre hos enskilda långifvare än äfven hos allmänna penningeinträttningar, där de tjäna till säkerhet för fordran. Denna säkerhet kan ofta synas mycket god, om den

intecknade fastighetens värde ökats, ty därigenom har också inteckningen fått en skenbart ökad betydelse.

I fastighetskreditens intresse och till allmänhetens skyddande mot oriktigt bruk af inteckningar, som på ofvan uppgifven grund äro värdelösa, borde den myndighet, som verkställer fördelning af köpeskillingen för exekutivt försåld fastighet, vara pliktig att till domaren i den ort eller till rätten i den stad, där fastigheten är belägen, insända uppgift på de intecknade fordringar, hvilka alldeles icke eller endast till någon del kunnat ur köpeskillingen gäldas, på det att anteckning därom må i rättens inteckningsprotokoll och i den vid rätten förda intecknings- eller fastighetsbok verkställas.

Har sådan anteckning skett, kan af gravationsbevis, som därefter utfärdas, erhållas fullständig upplysning om inteckningarnes beskaffenhet, och allmänheten har vunnit den trygghet, som den med skäl har att påräkna.

På grund af hvad jag sålunda anfört, får jag värdsamt hemställa, att Riksdagen måtte i skrifvelse till Kungl. Maj:t anhålla, det täcktes Kungl. Maj:t låta utarbета och för Riksdagen framlägga förslag till lagbestämmelser, innefattande *ej mindre* åläggande för myndighet, som verkställer fördelning af köpeskillning för exekutivt försåld fast egendom, att till domaren i den ort eller till rätten i den stad, där egendomen är belägen, insända uppgift på de i egendomen intecknade fordringar, hvilka antingen alldeles icke eller endast till någon del kunnat af köpeskillingen gäldas, *än äfven* skyldighet för domstol, till hvilken sådan uppgift inkommer, att därom göra anteckning i inteckningsprotokollet.»

Slutligen har herr Staaff i sin motion anfört:

»38 § i kungl. förordningen angående inteckning i fast egendom den 16 juni 1875 första stycket lyder sålunda:

»Då fast egendom blifvit utmätt eller enligt 28 § utsökningslagen förordnande meddelats om sådan egendoms försäljning, så ock då, jämlikt 51 § konkurslagen, äskats försäljning af konkursbos fastighet i den ordning, som om utmätt fast egendom är stadgadt, skall, sedan bevis härom till rätten eller domaren inkommit, beviset vid rätten uppläsas och i inteckningsprotokollet införas, på landet å nästa rättegångsdag under lagtima ting och i stad å nästa rättegångsdag för inteckningsärenden. Visas att utmätningen upphäfts eller att frågan om egendomens försäljning eljest förfallit, vare ock sådant i protokollet antecknad.

Detta stadgande synes vara ofullständigt. Däri gifves nämligen ingen utväg att få en anteckning om skedd utmätning, hvilken icke ledt till något resultat, därför att en annan åtgärd medfört egendomens exekutiva försäljning, kompletterad genom ny anteckning, utvisande, att de tidigare exekutiva åtgärderna genom den exekutiva auktionen förfallit. Härutaf blir följden, att den, hvilken å exekutiv auktion inköpt en fast egendom, som varit underkastad tidigare exekutiva åtgärder, icke kan erhålla ett gravationsbevis, som utvisar, att dessa åtgärder numera äro helt och hållet kraftlösa, utan måste åtnöja sig med ett sådant, där åtgärderna allt fortfarande stå antecknade, utan någon som helst anmärkning om, att de förfallit. För att öfvertyga möjligen intresserade om att så är fallet, måste han tillita andra handlingar.

Då emellertid tydligt är, att gravationsbevisets uppgift bör vara att på ett allom klart sätt redogöra för ej blott alla de i fastighetsboken inskrifna inskränknings, hvarmed en fast egendom är besvärad, men också alla de förändringar, som i afseende å dessa inskränknings skett, så att hvem som helst därutaf kan inhämta allt hvad som härutinnan är af nöden för fastighetens bedömande och uppskattande, torde en ändring böra ske, och vill jag därför tillåta mig hemställa, att Riksdagen måtte i skrifvelse till Kungl. Maj:t anhålla, det Kungl. Maj:t täcktes låta utarbete och för Riksdagen framlägga förslag till sådan ändring af 38 § i kungl. förordningen om' inteckning i fast egendom den 16 juni 1875, att nu anmärkta missförhållande undauröjes.

Enligt 17 kap. 9 § 6 mom. handelsbalken äger, om fast egendom blifvit utmätt för fordran, som förut ej är intecknad, borgenären, därest utmätningen leder till egendomens försäljning, förmånsrätt till betalning ur den utmäta egendomen, såsom vore inteckning för hans fordran beviljad den dag utmätningen skedde, dock att, om inteckning sökes samma dag utmätningen sker, utmätningen har företräde. Med hänsyn till det inflytande en utmätning sålunda kan utöfva på andra fordringsägares rätt stadgades i 86 § utsökningslagen och 38 § i förordningen angående inteckning i fast egendom den 16 juni 1875, enligt dessa lagrums ursprungliga lydelse, att underrättelse om sådan utmätning skulle af utmätningsmannen insändas till rätten eller domaren och anteckning om densamma göras i inteckningsprotokollet. Utmätning för redan intecknad fordran skapar visserligen ej någon bättre rätt i egendomen än den, som

finnes på grund af in-teckningen. Men om en utmätning, den må hafva skett för in-tecknad eller icke in-tecknad fordran, leder till exekutiv försäljning, beröras de, som i fastigheten hafva in-teckning för fordran, af försäljningen på det sätt, att de, sedan försäljningen vunnit laga kraft och köpeskillingen guldits, äro med sina anspråk hänvisade uteslutande till köpeskillingen. Med hänsyn till nämnda förhållande är det af vikt, att bevis till rätten eller domaren insändes samt i in-teckningsprotokollet göres anteckning äfven om en utmätning, som skett för in-tecknad fordran. Här om infördes ock genom lagar den 1 juli 1898 stadganden i 38 § in-teckningsförordningen samt 86 § utsökningslagen. Från sistnämnda lagrum blefvo därefter bestämmelserna i ämnet genom lagen den 10 juli 1899 öfverflyttade till 85 § utsökningslagen.

Exekutiv försäljning af en fastighet kan emellertid hafva olika inverkan på olika in-teckningar. Under det somliga möjligen till fullo betäckas af köpeskillingen, kunna måhända andra endast till en del eller alldeles icke gäldas af densamma. Lagen förutsätter, att de in-teckningar, som kunna till fullo utgå ur köpeskillingen, blifva, om de ej afräknas å densamma, inlösta och till köparen öfverlämnade, hvarefter denne kan antingen låta döda dem eller ånyo utsläppa dem med fortfarande in-teckningsrätt. Genom lagen den 1 juli 1898 gjordes sådant tillägg till 38 § in-teckningsförordningen, att köpare af exekutivt försäld fastighet erhö ll rätt att under vissa villkor få i in-teckningsprotokollet anmärkt, att in-teckning kunnat till fullo gäldas af köpeskillingen, och genom en sådan anmärkning vinnes, att med afseende å denna in-teckning verkan af anteckningen om utmätning upphäfves. De in-teckningar, som antingen alldeles icke eller endast delvis kunnat af köpeskillingen gäldas, äro, enligt 23 § in-teckningsförordningen i dess genom lagen den 1 juli 1898 ändrade lydelse, utan verkan, och nye ägaren kan under vissa villkor få sådana in-teckningar dödade, utan att fordringshandlingarna företes i hufvudskrift. Någon anteckning i in-teckningsprotokollet därom, att en in-teckning är utan verkan till följd däraf, att den ej alls eller endast delvis kunnat af köpeskillingen gäldas, är emellertid ej föreskrifven. Om dödning af sådan in-teckning till följd af ägarens försummelse eller likgiltighet ej sker, upptages densamma fortfarande i gravationsbevis såsom gällande. Den i beviset förekommande upplysningen, att en exekutiv åtgärd vidtagits med afseende på fastigheten, utgör väl en anmaning att ej utan vidare antaga en i fastigheten meddelad in-teckning för god, men beviset gifver dock ej klart besked, i hvilken mån in-teck-

ningssäkerheten fortfarande är gällande. Att detta är en stor olägenhet, ligger i öppen dag. Därest samtliga de in-teckningar, hvilka genom exekutiv försäljning förlorat sin verkan, blifvit dödade, saknar å andra sidan anteckningen om en utmätning, som föranledt försäljningen, där-efter all betydelse, men någon möjlighet att få denna anteckning bort-tagen finnes icke. En liknande oegentlighet, som följer af gällande bestämmelser, är, att om anteckning skett i in-teckningsprotokollet om en utmätningståtgärd, som icke ledt till exekutiv försäljning och alltså ej haft någon inverkan på fastighetens in-teckningar, sistnämnda förhållande i vissa fall ej får anmärkas i in-teckningsprotokollet. Anteckningarna om sådana exekutiva åtgärder som de nämnda äro utan nytta, men förorsaka svårigheter och omgång vid in-teckningars belånande. Med hänsyn till önskemålet af reda och säkerhet i in-skrifningsväsendet rörande fastigheter måste det dock vara en viktig uppgift att få detsamma ordnad så, att man med ledning af in-skrifningarna vid hvarje tillfälle kan med säkerhet bestämma, om och i hvilken mån en in-teckning i anseende till sin giltighet påverkats af en fastigheten öfvergången exekutiv åtgärd.

I förevarande motioner hafva omförmäls berörda olägenheter och föreslagits åtgärder till afhjälpan-de af desamma. I detta syfte har, såsom af det ofvan anförda framgår, något vunnits genom lagarna den 1 juli 1898. Dessa voro föranledda af en skrifvelse från 1895 års Riksdag med anhållan, att Kungl. Maj:t täcktes låta utarbete och för Riksdagen framlägga förslag till lag i syfte att förekomma obehörigt bruk af sådana in-teckningar, som enligt 23 § in-teckningsförordningen finge dödas, utan att in-teckningshandlingen i hufvudskrift uppvisades, men med hvilka dylik åtgärd icke vidtagits. Berörda skrifvelse åter var föranledd af en motion, i hvilken ifrågasattes införande af bestämmelser, enligt hvilka, då öfverenskommelse träffats om fördelning af köpeskillingen för såld fastighet eller så snart beslut om sådan fördelning vunnit laga kraft, det skulle åligga utmätningssman eller öfverexekutor att genast till rätten eller domaren insända bevis om de in-teckningar, som antingen alldeles icke eller endast till någon del kunnat gäldas af köpeskillingen. Detta bevis borde sedermera uppläsas vid rätten samt införas i in-tecknings-protokollet, och på detta sätt skulle gravationsbevisen komma att inne-hålla upplysningar, hvarigenom allmänheten varnades för dylika värdelösa in-teckningar.

På ungefär samma grunder föreslår herr Bergendahl i sin före-varande motion liknande åtgärder. Genom en sådan anordning som den

nämnda ansågs emellertid under förarbetena till 1898 års lagar det åsyftade ändamålet icke kunna till fullo vinnas. Det vore nämligen icke tillrådligt att göra den föreslagna anteckningen i in-teckningsprotokollet, innan frågan om köpeskillings fördelning blifvit slutligen afgjord, och särskildt i det fall, att fördelningen öfverklagades, kunde sålunda ganska lång tid förflyta, under hvilken det obehöriga användandet af in-teckningshandlingarna icke vore förhindradt. Äfven om man erkänner riktigheten af hvad sålunda erinrats, synes dock motionärens förslag vara beaktansvärdt, då de oegentligheter och missförhållanden, som äro förenade med nuvarande bestämmelser, i många fall skulle förebyggas genom den ifrågasatta anordningen.

Herr Andersson föreslår i sina motioner, att, sedan anteckning om exekutiv åtgärd efter fastighetens eller fartygets försäljning förlorat sin giltighet, det skulle lämnas vederbörande öppet att få berörda förhållande i in-teckningsprotokollet anmärkt. Närmare föreskrifter än de af motionären föreslagna äro dock möjligen erforderliga, i hvilka fall och under hvilka förutsättningar sådana anteckningar om utmätningsåtgärder skulle få annulleras.

Med afseende å det fall, som omnämnts i motionen n:o 14 och särskildt behandlats i herr Staaffs motion, att rörande samma fastighet i in-teckningsprotokollet förekomma flera anteckningar om fastighetens ut-mätning, men allenast en af dessa utmätningar ledt till försäljning, är att märka det af herr Andersson omförmälda, af Kungl. Maj:t nyligen afgjorda rättsfallet. Enligt detsamma förefinnes icke möjlighet att, sedan exekutiv försäljning skett, få i in-teckningsprotokollet anmärkt, att exekutiva åtgärder, som icke föranledt försäljningen, genom den exekutiva auktionen förfallit. Det är dock otvifvelaktigt en olägenhet, att anteckningar om sådana exekutiva åtgärder skola långt efter försäljningen kvarstå i in-teckningsprotokollet och upptagas i gravationsbevis, utan att åtminstone ytterligare anteckning göres, hvilken kan tjäna vederbörande till upplysning angående den föregående anteckningens verkliga betydelse.

Utskottet inser sålunda till fullo behovet, att något åtgöres i förevarande hänseenden. Angående den närmare beskaffenheten af de åtgärder, som för ändamålet böra vidtagas, anser dock utskottet, i likhet med hvad två bland motionärerna föreslagit, denna fråga böra i första hand öfverlämnas till Kungl. Maj:ts pröfning. Med hänsyn särskildt till det förhållandet, att in-teckningslagstiftningen i sin helhet inom en icke

aflägsen framtid skall blifva föremål för revision inom lagberedningen, synes det utskottet mycket lämpligt, att Riksdagen afgifver ett uttalande angående önskvärdheten af, att ofvan angifna missförhållanden därvid om möjligt må blifva afhjälpta.

På grund af det anförda hemställer utskottet,

att Riksdagen ville, i anledning af förevarande motioner, i skrifvelse till Kungl. Maj:t anhålla, att Kungl. Maj:t täcktes taga i öfvervägande, om och i hvad mån ändring af förordningen angående inteckning i fast egendom den 16 juni 1875 och lagen om inteckning i fartyg den 10 maj 1901 äfvensom därmed sammanhängande författningar må kunna ske, i syfte att anteckningar i inteckningsprotokollet rörande exekutiva åtgärder skola lämna för hvarje fall tillräckliga och tillförlitliga upplysningar angående nämnda åtgärders betydelse för giltigheten af de inteckningar, som däraf kunna beröras.

Stockholm den 23 mars 1903.

På lagutskottets vägnar:

T. ZETTERSTRAND.

Herr *A. Olsson* har begärdt få antecknadt, att han af arbete inom särskilda utskottet n:o 1 varit förhindrad att deltaga i behandlingen af detta ärende.