

## Nr 1.

Av herr **Ekman, Karl Johan**, med förslag till lag, innefattande förklaring av stadgandet i 121 § tredje stycket utsökningslagen.

Genom lagar den 25 juni 1909 vidtogos i in-teckningsförordningen och utsökningslagen vissa ändringar i syfte att underlätta av-söndrad lägenhets befrielse från tidigare i stamfastigheten meddelade in-teckningar för fordran. Dylik befrielse kan också numera med större lätthet än förut genom s. k. relaxering ske för lägenhet, som av-söndrats efter år 1909 och som endast subsidiärt häftar för in-teckningar i stamfastigheten. I det följande åsyftas med lägenhet, därest ej annat uttryckligen angives, endast sådan lägenhet.

En befrielse från dessa in-teckningar åstadkomes emellertid jämväl genom exekutiv försäljning av endera stamfastigheten eller lägenheten. I motiven till nyssnämnda lagar (se Holms arkiv. avd. II 1909 nr 7 sid. 23) framhålles, att, om en lägenhet exekutivt försäljes utan att in-teckningshavare äskat försäljning av stamfastigheten, lägenheten blir fri från all ansvarighet för gemensamma in-teckningar, enär ur köpeskillingen för en ensamt för sig exekutivt försåld fastighet endast får utgå belopp, varför fastigheten i första hand svarar.

Visserligen har varken i lag eller motiv gjorts något uttalande för det fall, att stamfastigheten men ej lägenheten exekutivt försäljes, men det torde vara en tämligen allmänt omfattad åsikt, att även i sådant fall lägenhet befrias från allt ansvar för gemensamma in-teckningar. Såsom stöd för denna åsikt kan åberopas stadgandet i 121 § tredje stycket utsökningslagen. Av detta stadgande lär framgå, att gemensam in-teckning, för den händelse stamfastigheten exekutivt försäljes, icke må leda till försäljning av lägenheten, med mindre lägenhetens ägare varit i tillfälle att på sätt som i lagrummet angives vid den exekutiva auktionen å stamfastigheten bevaka sin rätt; och torde detta på grund av andra bestämmelser i utsökningslagen icke kunna ske på annat sätt än därigenom, att in-teckningshavaren begär samtidig försäljning av lägenheten; lägenhetens ägare blir då såsom gäldenär kallad till auktionen.

Att det varit lagstiftarens mening, att lägenheten i nu senast förutsatta fall skall bli helt fri från ansvarighet för gemensamma in-teckningar, lär vara otvivelaktigt. Ty eljest har lagstiftaren i förevarande avseende tillskapat en situation, som är sämre än den, som inträder, då en av flera för in-teckning lika ansvariga fastigheter säljes. I detta senare fall har in-teckningshavaren starkt

intresse att få alla fastigheterna på en gång sålda, enär han eljest ej får ur den försålda fastigheten uttaga mer än vad denna i första hand svarar för. Så skulle däremot ej i fråga om stamfastighet och lägenhet vara förhållandet, om den här förfäktade åsikten vore oriktig. Inteckningshavaren har då intet intresse att påfordra lägenhetens försäljning samtidigt med stamfastighetens, ty han kan ur stamfastigheten utfå, om sådant är möjligt, hela inteckningsbeloppet; och skulle brist uppstå, kan han välja en lämplig tidpunkt att utsöka denna brist ur lägenheten, såsom t. ex. när denna genom uppförande av värdefulla byggnader erhållit ett högt värde.

Emellertid har kungl. Svea hovrätt genom utslag den 6 februari 1924 fastställt Kungl. Maj:ts befallningshavandes i Stockholms län utslag, varigenom, efter det stamfastighet men ej lägenhet exekutivt försålts, till betalning ur denna senare fastställts vad av i stamfastigheten intecknat belopp ej kunnat ur köpeskillingen för stamfastigheten gäldas.<sup>1</sup>

Under åberopande av ovan angivna förhållanden och då det uppenbarligen ej blott för ägare av avsöndrade lägenheter utan även för dem, som äro pliktiga att utfärda gravationsbevis, vore av ytterlig vikt, att full klarhet så snart som möjligt erhöles, vilken åsikt vore den riktiga, ingick häradsövdingen i Södertörns domsaga, f. d. hovrättsrådet Einar Bergelmer — efter samråd med dåvarande statsrådet och chefen för kungl. justitiedepartementet, numera justitierådet Ekeberg, som upplyste, att han såsom professor vid Stockholms högskola i sin undervisning uttalat en åsikt, motsatt den som kommit till uttryck i Svea hovrätts berörda utslag — den 19 juni 1924 till Kungl. Maj:t med en underdånig ansökan om förklaring över lagens rätta mening i förevarande avseende.

Till följd av sjukdomsfall inom Kungl. Maj:ts nedre justitierevision kom denna ansökan icke att föredragas inför högsta domstolen förrän den 24 november 1924, då således icke mer än en och en halv månad återstod till riksdagens början; och högsta domstolen fann i utslag den 15 december 1924 sådana förhållanden ej vara för handen, att lagförklaring enligt § 19 regeringsformen borde meddelas. (Se Holms arkiv I 1924 not. B. 714.) Två ledamöter voro skiljaktige och uttalade sig för den mening, som ligger till grund för Svea hovrätts ovan berörda utslag.

Häradsövdingen Bergelmer, som ansåg sig ha skäl att tro, att högsta domstolen ansett, att lagförklaringen borde komma till stånd enligt § 88 regeringsformen, ingav den 16 januari 1925 till dåvarande justitieombudsmannen Lilienberg skrivelse med hemställan, att justitieombudsmannen ville hos riksdagen anhålla om lagförklaring.

Vid föreningen Sveriges häradsövdingars årsmöte i Stockholm den 10 oktober 1925, vid vilket närvaro fyrtiosju häradsövdingar, anmäldes skrivelse från riksdagens nuvarande justitieombudsman Geijer rörande frågan, huruvida sub-

<sup>1</sup> I målet var fråga om en lägenhet, som ännu icke ens fastställts av Kungl. Maj:ts Befallningshavande.

sidiärt ansvarig lägenhets ansvar för inteckning i stamfastigheten kvarstode i det fall, att inteckningen vid exekutiv försäljning av stamfastigheten icke blivit fullt täckt av köpeskillingen, samt angående förfarandet vid anteckning härom i inteckningsboken. Efter inledningsföredrag av härads hövdingen Bergelmer vidtog överläggning, av vilken framgick, dels att olika meningar rådde, huruvida ansvarigheten för inteckningen kvarstode i den subsidiärt ansvariga lägenheten, därest inteckningen icke till fullo täckts av köpeskillingen för den försälda stamfastigheten, dels ock att till följd härav olika praxis i fråga om anteckning i inteckningsprotokollet och inteckningsboken gjort sig gällande. Föreningen beslöt med anledning härav uppdraga åt styrelsen att i skrivelse till justitieombudsmannen framhålla önskvärdheten av lagförklaring angående gällande bestämmelser uti ifrågavarande avseenden.

Efter överenskommelse med justitieombudsmannen Geijer redogjorde härads hövdingen Bergelmer dels några dagar efter den 10 oktober muntligen, dels ock i skrivelse den 5 november 1925 för innehållet i sitt inledningsföredrag, vilket icke var skriftligen avfattat, därvid vissa punkter närmare utvecklades.

Sistberörda skrivelse, vilken torde innehålla en uttömmande redogörelse för de skäl, som kunna anföras till stöd för den åsikt, att subsidiärt ansvarig lägenhet i här förutsatt fall blir fri från ansvar för inteckning i stamfastighet, var med uteslutande av ingressen av följande lydelse:

»Den av mig och av framstående jurister biträdda mening, att, därest stamfastighet säljes exekutivt utan att den allenast subsidiärt ansvariga lägenheten indrages i försäljningen, den senare blir fri från ansvar för inteckning, som icke kunnat gäldas ur köpeskillingen för stamfastigheten, stöder sig på sista stycket i 121 § utsökningslagen (tillkommet enligt lag 11 okt. 1912), jämfört med kungl. kungörelsen den 28 november 1913 angående ändrad lydelse av 6, 8, 9 och 15 §§ i kungörelsen den 14 september 1875 huru lagfarts- och inteckningsböcker skola inrättas och föras jämte därvid fogat formulär för vissa införingar i inteckningsbok.

I sista stycket av 121 § utsökningslagen, som innehåller stadgande för det fall att flera gemensamt intecknade egendomar skola säljas, meddelas den bestämmelsen, att om från egendom avsöndrats en endast subsidiärt ansvarig lägenhet, må inteckningen ej föranleda försäljning av lägenheten, utan så är att *vid utropet* av stamfastigheten den därför bjudna köpeskillingen funnits icke förslå till fulla gäldandet av inteckningshavarens fordran och icke lägenhetens ägare *genast* erlägger vad däri brister.

Då tidsbestämningarna i båda sista koordinerade satserna — »vid utropet» och »genast» — uppenbarligen korrespondera med varandra, måste man enligt mitt förmenande utgå därifrån, att citerade lagbestämmelsen är skriven mot bakgrunden av det förutsatta förhållande, att stamfastigheten och lägenheten skola säljas på en gång, ty lägenhetens ägare underrättas icke om försäljningen med mindre även lägenheten skall säljas (jfr 103 § andra stycket u. l.). Jag förmenar, att 121 § sista stycket utsökningslagen bör tolkas så, som

om det stått, att (den gemensamma) in-teckningen ej må föranleda försäljning av lägenheten, utan så är att stamfastigheten och lägenheten skola på en gång säljas och vid utropet av stamfastigheten etc. Till stöd för denna tolknings riktighet åberopas *dels* den omständigheten att hela § 121 utskö-ningslagen måste anses avse det fall, att *flera fasta egendomar*, som för en fordran äro gemensamt in-tecknade, *skola säljas*, därvid sista stycket uppenbarligen åsyftar det speciella fallet, att dessa »flera fasta egendomar» utgöras av stamfastighet och en eller flere endast subsidiärt ansvariga lägenheter, *dels ock* att den av mig försvarade tolkningen står i god överensstämmelse med stadgandet i 36 § 1 mom. andra stycket i in-teckningsförordningen, sådant detta stadgande tolkas av lagberedningen. (Se *lagberedningen del II* sid. 368 och *Lamm*: In-teckning för fordran i fast egendom sid. 135 in fine.)

Antag följande två fall:

- |  |  |
|--|--|
| A) 1. Stamfastighet, värd 8,000: —<br>kronor. <sup>1</sup> | 2. lägenhet, avsöndrad år 1908 och<br>värd 2,000: — kronor. <sup>1</sup> |
| B) 1. Stamfastighet, värd 8,000: —<br>kronor. <sup>1</sup> | 2. lägenhet, avsöndrad år 1911 och<br>värd 2,000: — kronor. <sup>1</sup> |

Antag vidare, att i båda fallen stamfastigheten ensam försäljes, och att en in-teckning å 10,000 kronor, som beviljats i stamfastigheten före lägenhetens tillkomst, icke alls täckes av köpeskillingen för stamfastigheten.

I fallet A) kan då enligt lagberedningens mening icke ur lägenheten uttagas mer än 2,000 kronor. Utgår man ifrån att denna mening är riktig, synes det mig rent av otänkbart, att lagstiftaren skulle ha godtagit sådana lagbestäm-melser, att i fallet B) hela beloppet 10,000 kronor skulle kunna uttagas ur lägenheten. Det skulle leda till den orimlighet, att den lägenhet, som är endast subsidiärt ansvarig, skulle i själva verket ha större ansvar än den lägenhet, som är subsidiärt solidariskt ansvarig. I fallet B) bör därför intet kunna uttagas ur lägenheten.

Skälet till lagberedningens mening torde huvudsakligen vara, att in-teckningshavaren genom att endast hålla sig till stamfastigheten berövat lägenhetsägaren en förmån, nämligen *möjligheten*, att stamfastigheten och lägenheten utropas gemensamt. Ett gemensamt utrop föranleder ju nämligen ofta högre köpeskilling än sammanlagda beloppet av de köpeskillingar, som erhållas, då fastigheterna säljas var för sig. Härtill kommer, att lägenhetsägaren, såsom förut nämnts, icke kallas till auktionen och således ej erbjudes tillfälle att vid auktionen bevaka sin rätt, t. ex. genom att medelst anbud söka höja köpe-skillingen för stamfastigheten.

Lägenhetsägaren har, ekonomiskt sett, samma intresse att bevaka vid den exekutiva auktionen som in-teckningshavare. Antag, att jag i en fastighet, in-tecknad för 100,000 kronor, äger en in-teckning å 10,000 kronor med sämsta förmånsrätt. Antag i ett annat fall, att jag äger en endast subsidiärt ansvarig

<sup>1</sup> Tax. värde.

lägenhet, värd 10,000 kronor, och att dess stamfastighet är intecknad för 100,000 kronor. Om i förra fallet intecknade fastigheten och i senare fallet stamfastigheten säljes för 90,000 kronor, gör jag i vartdera fallet en förlust på 10,000 kronor, som jag kunnat undvika, om jag lyckats uppdriva köpeskillingarna vardera till 100,000 kronor.

Det har mot min tolkning av 121 § sista stycket utsökningslagen anmärkts (av hypoteksombudsmannen Elis Carlgren, se protokoll hos föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksföreningar år 1924), att stadgandet endast avsåge *det faktiska fall*, att försäljning vore utlyst på både stamfastigheten och lägenheten.

Mot denna anmärkning genmäles, att i fråga om en så modern lagstiftning som 1912 års lagar om ändring i vissa delar av utsökningslagen och inteckningsförordningen har man rätt att fordra, att, därest ett nytt faktiskt förhållande i en paragraf inkastas, detta utmärkes på något sätt, såsom genom inledningsorden: »Nu kan så hända att» stamfastighet och subsidiärt ansvarig lägenhet skola på en gång säljas eller något dylikt.

Något stöd för oriktigheten av min mening kan icke hämtas av stadgandet i 37 § mom. 3 tredje stycket, första punkten inteckningslagen (»dock att inteckningshavare äger att på en gång söka betalning ur stamfastigheten och lägenheten»), ty detta stadgande utsäger intet annat eller mer, än att den omständigheten, att lägenheten är endast subsidiärt ansvarig, icke utgör något hinder för att hos överexekutor söka betalning ur lägenheten på samma gång som ur stamfastigheten. (Jämför *Lamm*: sid. 153, 42 A.)

Det bästa stödet för riktigheten av min här förfäktade mening utgöres emellertid av det formulär till vissa införingar i inteckningsboken, som bifogats 1913 års ovan återopade kungörelse. Man kan rent av säga, att Kungl. Maj:t i administrativ väg här har lämnat en förklaring, hur lagen i förevarande hänseende skall tillämpas. I formuläret, som finnes intaget i Svensk författningssamling för år 1913 (nr 298), har å sidan 1031 och 1032 givits anvisning, hur vid ett typiskt fall av s. k. exekutiv dödning skall förfaras vid införing i inteckningsboken. Av det fingerade fallet framgår, att  $\frac{3}{4}$  mantal Spånga nr 2 varit intecknat för 1) 6,000 kronor och 2) 2,500 kronor med förmånsrätt inbördes i nu nämnd ordning, att hemmansdelen dömts i mät för gäldande av den under 1) anmärkta inteckning, samt att den vid exekutiv auktion erhållna köpeskillingen icke räckt till gäldande av mer än 3,508 kronor 63 öre av inteckningen å 6,000 kronor, varom ock gjorts anteckning i det rum, varest denna inteckning finnes inskriven. Inteckningen å 2,500 kronor har avförts i dödningsspalten; och har i en not framhållits, att *inteckningen* är utan verkan i anledning av egendomens exekutiva försäljning.

Enligt »Exempel till vägledning vid uppsättande av protokoll över auktioner och köpeskillingslikvider samt vissa protokoll i inteckningsärenden jämlikt lagen den 11 oktober 1912», som utarbetats av framlidne justitierådet Almén, vilken föredragit 1912 års lagar i lagrådet, och landssekreteraren i Malmöhus

län Hallberg på föranstaltande av justitiedepartementet, skall i inteckningsprotokollet rörande sistberörda inteckning å 2,500 kronor anmärkas, att densamma fallit utom köpeskillingen, och att förty egendomen efter försäljningen ej häftade för denna inteckning eller någon del därav.

Sistnämnda uttryck har således i formuläret, som med all säkerhet utarbetats av eller under inseende av Almén, översatts med: *inteckningen är utan verkan*.

Då det är omöjligt för inskrivningsdomaren att ha kännedom om huruvida det finnes några från egendomen avsondrade, ej lagfarna eller ej ens fastställda endast subsidiärt ansvariga lägenheter,<sup>1</sup> och då man ju icke kan mistänka Kungl. Maj:t att hava för den, som utfärdar gravationsbevis, utlagt en så grov fälla som att en inteckning, vilken möjligen ännu kan gälla i viss del av intecknade egendomen, skall avföras i dödningskolumnen, måste man såsom för visst antaga, att Kungl. Maj:t ansett, att inteckningen ej vidare gäller i allenast subsidiärt ansvariga lägenheter.

Nu må man ha vilken åsikt som helst, hur lagen i förevarande avseende teoretiskt skall tolkas. Så mycket kan väl ändock fastslås, att den tolkning, som jag gjort gällande och som biträdes av framstående jurister, icke är omöjlig. Det finnes således två möjliga lagtolkningar. Vid valet mellan dessa bör man givetvis icke — det strider mot en kardinalregel vid all lagtolkning — välja den, som leder till stötande, ja, i förevarande fall till de mest upprörande resultat och som till på köpet står i uppenbar strid med en av Kungl. Maj:t i administrativ väg utfärdad författning i ämnet. Jag erinrar i detta sammanhang, att det alltid varit en angelägen uppgift för lagstiftningen att tillse, att i ett rättsförhållande den ene kontrahenten icke må kunna spekulera på den andres bekostnad. Man måste ha tungt vägande skäl för att i förevarande fall välja en lagtolkning, som skulle innebära, att lagstiftningen försummat denna uppgift. Skulle man, såsom vissa häradshövdingar *numera* av försiktighetshänsyn göra, icke avföra en exekutivt dödad inteckning i dödningskolumnen utan i strid med berörda författning i anmärkningskolumnen göra enahanda anteckning som i inteckningsprotokollet, då har man i visst hänseende förts tillbaka till den situation, som det just var ett av syftena med 1912 års lagar att få bort, nämligen förefintligheten i inteckningsböckerna av inteckningar av tvivelaktig giltighet.<sup>2</sup> Jag förmodar, att de häradshövdingar, som *numera* göra ifrågavarande anteckningar i anmärkningskolumnen, måste på begäran låta förnya inteckningen och således giva den sken av en giltighet, som den i de flesta fall ej har, man må i förevarande avseende ha vilkendera åsikten som helst. Jag för min del avslår givetvis en ansökan om förnyelse av en på angivet sätt exekutivt dödad inteckning.

<sup>1</sup> Finnes subsidiärt solidariskt ansvariga lägenheter skall detta framgå av auktionsprotokollet, ty då får ju hela inteckningsbeloppet ej omedelbart uttagas ur stamfastigheten.

<sup>2</sup> Som bekant funnos före tillkomsten av 1912 års lagar i inteckningsböckerna ett stort antal inteckningar, som, intill dess de dödas, måste formellt behandlas såsom giltiga men som voro utan verkan, emedan de icke vid exekutiv auktion blivit till fulla täckta av köpeskillingen, och därför kunde dödas utan företeende av inteckningshandlingen i huvudskrift.

Jag har från bankhåll erfarit, att man med intresse avvaktar resultatet av den aktion jag satt i gång för erhållande av lagförklaring i angivna avseende, för att, om den ej går i den riktning, som jag anser vara den rätta, slå ned på subsidiärt ansvariga lägenheter.

Man behöver ej ha någon livlig fantasi för att föreställa sig de känslor, som en lägenhetsägare, vilken kanske efter årslång möda lyckats skaffa sig ett eget hem och som måhända i sin hand har ett gravationsbevis utvisande att lägenheten är gravationsfri, måste hysa, då han helt plötsligt genom lägenhetens exekutiva försäljning ser sig berövad sitt hem.<sup>1</sup> Om han då skriar om usel lagstiftning eller usel lagtolkning, det må ju varda honom förlåtet.

Då man i allmänhet torde ha hyst den uppfattning, att en inteckning, som ej kunnat gäldas ur köpeskillingen för en exekutivt försäld fastighet, icke sedermera kan göras gällande i en därifrån avsondrad, endast subsidiärt ansvarig lägenhet, kommer en lagtolkning i motsatt riktning faktiskt att te sig såsom framförande av en present till banken på bekostnad av egnahemslägenhetsägaren.

Väljer man den andra lagtolkningen, den som jag anser vara den riktiga, går allt i lös. Den innebär ingen onödig hårdhet mot inteckningshavaren, ty han kan ju, därest efter värderingen av den i mät dömda fastigheten det skulle visa sig, att han riskerar att ej få fullt ut för sin inteckning, lätt skydda sig genom att hos överexekutor begära samtidig försäljning jämväl av alla endast subsidiärt ansvariga lägenheter.

Stockholm den 5 november 1925.

*Einar Bergelmer.*

Den 7 december 1925 erhöll häradshövdingen Bergelmer en skrivelse från justitieombudsmannen Geijer, som hade följande lydelse:

»I en hit ingiven skrift har Ni hemställt, att jag hos riksdagen måtte an hålla om förklaring över lagens rätta mening beträffande frågan i vad mån avsondrad lägenhet, som blott subsidiärt häftat för i stamfastigheten intecknad gäld, jämväl efter exekutiv auktion, som avsett blott stamfastigheten och vid vilken köpeskillingen icke räckt att täcka den intecknade gälden, kan anses häfta för vad av samma gäld kvarstår oguldet.

Med anledning av Eder nämnda framställning hava yttranden av mig begärts och inkommit från styrelsen för föreningen Sveriges häradshövdingar ävensom från en del enskilda häradshövdingar.

Eder mening att gällande lag i förevarande hänseende skulle vara så otydlig, att lagförklaring vore påkallad, kan jag icke dela. Den tvekan, som kan hava försports i berörda hänseende, torde fastmera haft sin väsentliga orsak i skilda

<sup>1</sup> Helst om genom byggnaders uppförande efter stamfastigheters intecknande lägenhetens värde genom hans åtgörande väsentligen stigit.

uppfattningar om innebörden av gällande föreskrifter, huru inteckningsböcker skola föras. Dessa föreskrifter torde nämligen på sina håll hava ansetts lämna ett visst stöd för den åsikten, att lägenhet i ovan omnämnda fall icke skulle vidare häfta för den icke likviderade gälden.

Nu är emellertid att märka, hurusom Kungl. Maj:t nyligen, den 27 november 1925 (Svensk författningssamling nr 466), utfärdat kungörelse angående ändrad lydelse av 9 § i kungl. kungörelsen den 14 september 1875 (nr 70) huru lagfarts- och inteckningsböcker skola inrättas och föras. Ändringen innefattar ett tillägg till 9 §, 3 i sistnämnda kungörelse, i vilket tillägg uttryckligen utsagts, att i 8 kolumnen i inteckningsboken skall anmärkas »anteckning, som jämlikt 23 § av förordningen angående inteckning i fast egendom i protokollet gjorts därom, att å exekutiv auktion försäld fastighet icke vidare skall häfta för intecknat belopp, som enligt borgenärsförteckningen faller utom vad av köpeskillingen täckes». Den sålunda utfärdade kungörelsen är grundad på och överensstämmande med ett inom justitiedepartementet utarbetat förslag, över vilket yttranden inhämtats från samtliga hovrätter. Vid remissen till hovrätterna var fogad en promemoria, vilken, då densamma även i nu förevarande sammanhang synes belysande, här nedan återgives. Den hade följande lydelse:

»P. M. Enligt 6 § av kungl. kungörelsen huru lagfarts- och inteckningsböcker skola inrättas och föras, skall i kolumn 9 i inteckningsboken, den s. k. dödningskolumnen, upptagas, bland annat, dag då i inteckningsprotokollet gjorts anteckning, utvisande att inteckning av annan anledning än dess dödande är utan verkan.

Ett dylikt fall torde utan gensägelse vara för handen, då exekutiv auktion å intecknad fastighet medfört, att den intecknade gälden ur köpeskillingen till fullo likviderats.

Det torde emellertid flerstädes förekomma, att införande i dödningskolumnen sker även i sådant fall, då intecknade beloppet helt eller delvis icke kunnat erhålla täckning ur köpeskillingen.

I 23 § inteckningsförordningen utsäges dock, såsom naturligt är, allenast, att *den försälda fastigheten icke skall vidare häfta* för intecknat belopp, som etc. Lagrummet uttalar sig icke om inteckningens eventuella giltighet beträffande *andra fastigheter* med avseende å vad som återstår oguldet.

Med hänsyn till de vanskligheter, som kunna yppa sig, då det gäller att fastslå, om annan fastighet än den försälda kan häfta för vad som återstår oguldet av intecknade beloppet, har det syntts bereda en större trygghet, om den regeln uttryckligen utsäges i författningen, att för de sist berörda fallen i omedelbar anslutning till ordalagen i 23 § inteckningsförordningen anteckning städs skall ske, icke i dödningskolumnen, utan i kolumn 8, den s. k. anmärkningskolumnen.»

Genom nämnda författningsändring torde all anledning till tvekan, huru inteckningsböckerna i förevarande avseende böra föras, vara undanröjd, liksom



också ändringen synes mig ägnad att förebygga på 1875 års kungörelse grundad olikhet i uppfattningarna beträffande den här ovan först omnämnda frågan.

På ovan anförda skäl har jag funnit Eder framställning icke till vidare åtgärd föranleda, varom jag härmed velat underrätta.

Stockholm i justitieombudsmansexpeditionen den 5 december 1925.

ERIK GEIJER.

Gösta Stenlund.

Att lagförklaring i förevarande hänseende icke skulle vara av behovet påkallad, har näppeligen varit högsta domstolens mening. I varje fall har en av de ledamöter, som voro skiljaktiga, ansett en dylik förklaring nödvändig samt avgivit en sådan.

Varken ur den av justitieombudsmannen åberopade kungörelsen den 27 november 1925 eller ur den till grund för densamma liggande promemoria, som icke nämner ett ord om endast subsidiärt ansvariga lägenheter, kan utläsas, att Kungl. Maj:t velat taga ställning till förevarande spörsmål, i synnerhet som den genom kungörelsen vidtagna ändringen i 9 § i 1875 års kungörelse varit av behovet påkallad ur en helt annan synpunkt. Om t. ex. två gemensamt inteknade fastigheter A och B hava skilda upplägg i inteckningsboken, bör man icke, därest endast B säljes exekutivt och köpeskillingen icke alls räcker till gäldande av B:s andel i inteckningen, avföra densamma å B:s upplägg genom anteckning i dödningskolumnen. Detta vore vilseledande, ity att en dylik anteckning icke utvisade, att densamma berott på nyss angivna förhållanden, utan ju ock kunde tydas såsom en frivillig dödningsåtgärd, vidtagen på ansökan av inteckningshavaren. Påföljden av en åtgärd av senare slaget är tydligen angiven i 33 § inteckningsförordningen och är den, att i det nyss anförda exemplet inteckningshavaren ej får ur A uttaga vad av inteckningsbeloppet i första hand belöpt på B. Har däremot B sålts exekutivt och köpeskillingen ej räckt till täckande helt eller delvis av B:s andel i den gemensamma inteckningen, skall 36 § 1 mom. andra stycket inteckningsförordningen tillämpas. Enligt denna bestämmelse skall om sagda förhållandes inverkan på A:s ansvar anteckning *på särskild ansökan* göras i viss, i stadgandet angiven ordning.

Mot innehållet i nyssberörda promemoria anmärkes, att det näppeligen någonsin förekommit, att då inteknade beloppet *delvis* icke kunnat erhålla täckning ur köpeskillingen, inteckningen avförts i dödningskolumnen. Ty undantagslöst lär i dylikt fall fastigheten ha inropats av inteckningshavaren, som givetvis å köpeskillingen avräknat den täckta delen av inteckningsbeloppet, i vilken händelse inteckningen till sagda del fortfarande är gällande. Om åter inteknade beloppet *icke alls* kunnat erhålla täckning ur köpeskillingen, har införandet i dödningskolumnen skett i omedelbar överensstämmelse med den anvis-

ning, som av Kungl. Maj:t lämnats i 1913 års kungörelse och som det givetvis varit domarens skyldighet att ställa sig till efterrättelse. Om, såsom justitieombudsmannen i sin skrivelse antytt, Kungl. Maj:ts mening varit att vid utfärdandet av 1925 års kungörelse giva uttryck för en uppfattning, motsatt den som måste ha legat till grund för 1913 års kungörelse, hade Kungl. Maj:t säkerligen icke underlåtit att meddela föreskrifter hur förfaras skulle dels med införingar, som skett i noggrann överensstämmelse med 1913 års kungörelse, och dels i anledning därav, att gravationsbevis utfärdats i enlighet med dessa införingar.

Varken genom justitieombudsmannens uttalande i ovan intagna skrivelse eller genom kungörelsen den 27 november 1925 har emellertid det spörsmål, som här behandlats, vunnit sin lösning. Någon förbindande lagförklaring har därigenom icke kommit till stånd och har ju icke utan riksdagens medverkan lagligen kunnat komma till stånd.

Alla lära vara ense om att situationen i förevarande avseende för endast subsidiärt ansvariga lägenheter är ohållbar. Det kunde ju ifrågasättas att söka ordna saken genom en lagändring. Men då denna icke kan få retroaktiv verkan, skulle ägare av dylika lägenheter, som tillkommit före det lagändringen trätt i kraft, vara utlämnade på nåd och onåd åt inteckningshavares godtycke.

Enda utvägen att lösa alla svårigheter är utan tvivel den, att i den ordning, § 88 regeringsformen anvisar, en förklaring av lagens rätta mening i förevarande avseende kommer till stånd och det i den riktning, att endast subsidiärt ansvarig lägenhet blir fri från ansvar för inteckning i stamfastigheten, därest denna men ej lägenheten exekutivt försäljes. Härigenom kommer inteckningshavaren icke i sämre ställning än om lägenheten tillkommit före år 1910 och således vore subsidiärt solidariskt ansvarig. Även i detta senare fall måste ju inteckningshavaren före auktion fatta ett avgörande beslut, huruvida han vill att lägenheten skall säljas samtidigt med stamfastigheten. Ty säljas ej stamfastigheten och lägenheten å samma auktion, riskerar inteckningshavaren ekonomisk förlust.

En lagförklaring av angivna innehåll torde kunna ske i form av en lag av den lydelse, här nedan föreslås.

På grund av vad sålunda anförts, tillåter jag mig hemställa,

att riksdagen ville för sin del antaga följande förslag till

## Lag

### innefattande förklaring av stadgandet i 121 § tredje stycket utsökningslagen.

Härigenom förklaras, att stadgandet i 121 § tredje stycket utsökningslagen skall i nedannämnda hänseende så förstås, att,

där lägenhet eller avstyckat område, som i stadgandet avses, icke, då stamfastigheten försäljes å auktion i den ordning ut-sökningslagen bestämmer, vid samma auktion försäljes, lägen-heten eller det avstyckade området icke längre skall anses häfta för inteckning i stamfastigheten.

Stockholm den 14 januari 1926.

*K. J. Ekman.*

---

