

Nr 174.

Av herr **Lindhagen**, *i anledning av Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag angående fastighets befriande i vissa fall från ansvar för inteckning m. m.*

I anledning av propositionen nr 19 får jag anföra följande.

Redan åren 1898 och 1899 föreslogos i riksdagen åtgärder att i egnahemsbildningens intresse kunna befria lägenheter från ansvar för inteckning i huvudfastigheten. Skrivelsen i motionernas syfte tillstyrktes av andra kammaren men avslogs av första kammaren.

Frågan återkom år 1900. Lagutskottet ställde sig välvilligt. Det föreslog, att genom allmän försorg inteckningshavare skulle höras på visst av länsstyrelserna föranstaltat sätt, och därefter skulle inteckningarna få dödas, då inteckningshavare samtyckt eller underlåtit att inkomma med yttrande. Bestreds däremot ansökningen av inteckningshavare, anvisade utskottet såsom utvägar ett fastställande av det belopp, motsvarande vad av inteckning belöper på lägenheten, som skulle av lägenheten gäldas efter det fastställande av beloppet skett enligt allmänna expropriationsförfattningen eller, om detta anses för tungt och dyrbart, genom gode mäns värdering å marken och prövning av domstolen. För min del förordade jag i reservation, att även borde ifrågasättas medgivande för lägenhetsägare att efter domstols beprövande få inteckning dödad i lägenheten, när därigenom inteckningshavarens säkerhet ej kunde anses i någon mån äventyras. Riksdagen beslöt i skrivelse i överensstämmelse med utskottets förslag.

Först 1909 kom det till ett slutligt avgörande genom en i riksdagen framlagd proposition, grundad på ett förslag av lagberedningen. Beredningens ordförande, Afzelius, förklarade i första kammaren, att knappast någon lagstiftning vållat honom så mycket bekymmer på grund av dess svårigheter. Denna proposition ledde till den nu gällande lagstiftningen. Andra kammaren beslöt dessutom i anslutning till motion av mig skrivelse med begäran om lagstiftningens utsträckning även till lägenheter, uppkomna genom ägostyckning, samt om övervägande av att en lägenhet under vissa förutsättningar kunde helt frigöras från huvudfastighetens inteckningar.

Nu år 1927 kommer omsider ett förslag, som söker i någon mån uppfylla

denna andra kammarens önskan. Det vilar dock samma hopplöshet över detta förslag som över den föregående lösningen för nära 20 år sedan. Möjlighet till fullständig befrielse äger rum endast för inteckningar, beviljade i flera fastigheter och praktiskt taget endast när säljaren avstår från att göra anspråk på att få uppbära någon del av köpeskillingen för egen del. Den lägger ock hela bördan av det invecklade förfarandet på den lilla lägenhetsägaren tillika med kostnaderna, som synas kunna bliva högst betydande i många fall. I jordkommissionens förslag till en statsorganisation för sociala jordfrågors behandling framhölls den uppenbara angelägenheten, att en hjälp vid egnahemsbildningen, särskilt för mindre bemedlade, måste lämnas från det allmännas sida, om det skulle bli något bevänt med avsikterna. Vi finna, att 1900 års riksdag också utgick från denna uppfattning såsom självklar, men därav förekommer knappast någon återspeglning i den förevarande propositionen.

Lagrådet och lantbruksstyrelsen ställa sig även mycket skeptiska, och den nuvarande justitieministern har ansett sig förhindrad att uttala en egen mening.

Frågan är givetvis fortfarande svårlöst. Fråga kan dock vara, om man icke just, när det gäller sådana här små lägenheter, låter fastighetskreditens spöke alltför mycket överskugga alla förehavanden. Därav följer, att man söker, ehuru naturligtvis förgäves, att väga inteckningshavares förlust och äventyr på guldvikt. Detta sker icke eljest uti lagstiftning om inteckningsväsendet. Man låter konjunkturerna, skogsavverkningarna, vanskötsel av jordbruket, exekutiva auktioner, och summariska taxeringar från taxeringsmyndigheterna fara hur hårdhänt fram som helst med fastighetskrediten och inteckningshavarnas rätt utan att lagstiftningen på något sätt skyndar till och ropar i gevär till skydd för dessa hotade samhällsintressen. Värderingen måste därför förenklas. Det tryggaste värdet blir i regel jordägarens betingade köpeskillning, som därför bör tas till utgångspunkt och i de flesta fall bli avgörande.

Beträffande den nu föreliggande lagstiftningen finnes nu liksom 1909 väl ingen annan vån än att taga det lilla som bjudes. En och annan lägenhetsägare, som har det väl förspänt, bör kunna begagna sig av den tillämnade lagen. Den enda utvägen för att få någon större tillämpning av densamma är väl att låta egnahemsnämnderna skynda till hjälp och söka ordna upp saken så gott de kunna för nödlidande bostadssökande och småbrukare. Men då kräves också ett allmänt initiativ att i den bortkomne lägenhetsägarens ställe uträtta åt honom i möjligaste mån vad som lagen fordrar. Således en hjälpande hand på sätt 1900 års riksdag och jordkommissionen ifrågasatt.

Vidare måste man begära lagstiftningens utsträckning även till de fall, då inteckningarna besvara allenast en huvudfastighet. Det är för övrigt icke blott förvärvaren av ett område, som är intresserad av att detta kan

ordnas. Även jordägaren samt stat och kommuner, de senare såsom mel-lankommande parter, böra beredas utvägar därtill.

Slutligen upprullar denna fråga problemet i hela dess vidd, nämligen ett behjärtat framträdande för de jordlösas åtkomst till jorden genom en av kommunerna stödd statsverksamhet för ändamålet byggd ytterst på ett expropriationsförfarande när frivilliga avtal på lämpliga villkor ej kunna träffas.

Det hemställles alltså, att riksdagen ville

1:o) besluta förenklade värderingar för fastställande av lägenhetens värde;

2:o) i samband med antagandet i huvudsak av förevarande proposition tillika anhålla, att Kungl. Maj:t måtte för riksdagen framlägga lagförslag i syfte:

a) att lagstiftningen må få tillämplighet även då stamfastigheten icke är gemensamt in-tecknad med andra fastigheter;

b) att lagstiftningen må i skäligen fall få tillämpning även på avstyckningar, som ännu ej lett till försäljning;

c) att de åtgärder, som stadgats för lägenhets befrielse för in-tecknad gäld, måtte vidtagas genom det allmännas försorg i behjärtansvärda fall samt kostnaden därför må kunna vid behov få ersättas det allmänna genom en tillräckligt lång amortering;

3:o) hos Kungl. Maj:t begära att, i avvaktan på förenämnda förbättrade lagstiftning, måtte i administrativ väg vidtagas åtgärder för att genom bistånd från egnahemsnämnder eller annorledes lägenhetsägare må bliva i tillfälle att i vidsträcktare mån än som eljest skulle kunna ske begagna sig av den nu ifrågasatta lagstiftningens förmåner.

Stockholm den 25 januari 1927.

Carl Lindhagen.
