

Nr 19.

Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag angående fastighets befriande i vissa fall från ansvar för inteckning m. m.; given Stockholms slott den 17 december 1926.

Under åberopande av bilagda i statsrådet och lagrådet förda protokoll vill Kungl. Maj:t härmed föreslå riksdagen att antaga härvid fogade förslag till lag angående fastighets befriande i vissa fall från ansvar för inteckning samt lag om ändrad lydelse av 37 § 6 mom. i förordningen den 16 juni 1875 angående inteckning i fast egendom.

GUSTAF.

Johan C. W. Thyren.

Förslag

till

Lag**angående fastighets befriande i vissa fall från ansvar för in-teckning.**

Häri-genom förordnas som följer:

1 §.

Är fastighet, varifrån lägenhet upplåtits genom jordavsöndring, gemensamt med annan fastighet besvärad av in-teckning för fordran eller för rätt till av-komst eller annan förmån, må, där upplåtelsen avsett tillgodoseende av bostads- eller egnahemsändamål eller inneburit försäljning av utarrenderad jord till arren-datorn, lägenheten kunna i den ordning nedan sägs befrias från ansvar för in-teckning i stamfastigheten för fordran eller för rätt till avkomst eller annan förmån.

2 §.

Ansökan om lägenhets befriande jämlikt denna lag från ansvar för in-teck-ning i stamfastigheten skall av lägenhetens ägare göras hos rätten i den ort, där lägenheten ligger, sist inom ett år efter det upplåtelsen skedde.

Om ansökningen skall anteckning göras i in-teckningsprotokollet samt i in-teckningsboken.

3 §.

I ärende, som avses i 2 §, skall sökanden visa, att stamfastighetens ägare medgivit ansökningen samt att fastställelse meddelats å avsöndringen och lag-fart å fånget blivit sökt. Därjämte skall sökanden förete handling rörande sär-skild värdering av lägenheten.

4 §.

Värdering av lägenheten skall verkställas av två av rätten eller domaren för-ordnade ojäviga män av nämnden eller bland ledamöterna i ägodelningsrätten eller de för lantmäteriförrättningar utsedda gode män i det tingslag, där lägen-heten ligger, eller ock bland dem, som förut innehaft sådan befattning och äro därtill valbara. Mot värderingsman gälle de jäv, som enligt rättegångsbalken gälla mot domare.

Värderingen skall avse lägenhetens värde vid den tid, då densamma uppläts från stamfastigheten. Fanns vid nämnda tid å lägenheten byggnad, som ej

hörde till fastigheten, skall sådan byggnad ej ingå i värderingen. Ej må värdet sättas lägre än den köpeskilling, som betingats för lägenheten.

Där anledning därtill förekommer, äge rätten infordra ytterligare utredning angående lägenhetens värde eller bereda vederbörande inteckningshavare eller ägare av annan, gemensamt med stamfastigheten intecknad fastighet tillfälle att i ärendet avgiva yttrande.

5 §.

Möter ej på grund av vad i 1—4 §§ stadgas hinder mot ansökningen, meddele rätten beslut, att sökanden äger att till lägenhetens befriande från ansvar för inteckning i stamfastigheten nedsätta det belopp, vartill rätten funnit lägenhetens värde böra skattas.

Är lägenheten tagen i mät, må beslut, varom nu är sagt, ej meddelas. Varder lägenheten utmätt, innan nedsättning ägt rum, vare beslutet förfallet.

6 §.

Det åligger lägenhetens ägare att inom nittio dagar efter det beslut, varom i 5 § förmäles, vunnit laga kraft, hos Konungens befallningshavande i länet nedsätta det belopp, som blivit bestämt av rätten, vid påföljd, om det underlåtes, att beslutet skall anses hava förfallit.

Vid nedsättningen skola ingivas gravationsbevis rörande lägenheten, rättens protokoll och beslut i ärendet samt bevis, att och när beslutet vunnit laga kraft, vid äventyr, om det underlåtes, att det felande varder av Konungens befallningshavande på lägenhetsägarens bekostnad anskaffat.

Det nedsatta beloppet skall av Konungens befallningshavande ofördröjligen insättas i bankinrättning för att där inestå mot ränta.

Om nedsättningen skall Konungens befallningshavande, så snart ske kan, göra anmälan hos domaren.

7 §.

Sedan nedsättning efter ty i 6 § sägs blivit verkställd, vare lägenheten ej vidare besvärad av sådan fordran eller rätt till avkomst eller annan förmån, för vilken stamfastigheten på grund av inteckning eller jämlikt 11 kap. 2 § jordabalken häftar. Anteckning härom skall, då anmälan om nedsättningen inkommit till domaren, göras i inteckningsprotokollet å nästa rättegångsdag under lagtima ting samt i inteckningsboken.

8 §.

I fråga om utbetalning av det nedsatta beloppet jämte därå upplupen ränta äge stadgandena om fördelning hos överexekutor av köpeskilling för utmättningsvis såld fast egendom motsvarande tillämpning. Fördelningen skall så verkställas, som om det nedsatta beloppet utgjorde köpeskilling för stamfastigheten, dock skall utdelning tillkomma allenast innehavare av sådan fordran eller rätt till avkomst eller annan förmån, för vilken på grund av inteckning

eller jämlikt 11 kap. 2 § jordabalken stamfastigheten och lägenheten gemensamt häftat. Vad ej därtill åtgår, äge lägenhetens ägare återbekomma. Sammanträde för fördelningen varde hållet så snart ske kan; skolande kallelse till sammanträdet genom Konungens befallningshavandes försorg minst fjorton dagar förut med posten sändas till stamfastighetens och lägenhetens ägare samt kända innehavare av fordran eller annan rätt, som nu är sagd, ävensom, om innehavare är okänd, införas i allmänna tidningarna och tidning inom orten.

Kostnad för det nedsatta beloppets fördelning skall gäldas av lägenhetens ägare.

9 §.

Utfaller vid fördelning, som nyss är sagd, likvid å in-tecknings huvudstol, vare in-teckningen till motsvarande belopp utan verkan, såvitt angår de fastigheter, vilka gemensamt med lägenheten häftat för in-teckningen.

Då likvid sålunda utfallit, åligger Konungens befallningshavande att där-om, sedan fördelningen blivit godkänd eller vunnit laga kraft, ofördröjligen göra anmälan hos domaren samt tillika insända fördelningslängden; och skall anteckning om förhållandet göras i in-teckningsprotokollet å nästa rättegångs-dag under lagtima ting samt i in-teckningsboken.

10 §.

Vad ovan stadgats i fråga om avsöndrad lägenhets befriande från ansvar för in-teckning skall äga motsvarande tillämpning beträffande viss till gränserna bestämd ägovidd, som av ägare av hemman till annan överlåtits att såsom hemmansdel ägas, ävensom beträffande ägolott, som efter verkställd ägostyckning av hemmanets ägare överlåtits. I ty fall skall vad ovan sagts om stamfastighet gälla beträffande den eller de av ägaren behållna ägolotterna, och skall det nedsatta beloppet så fördelas, som om det utgjort köpeskilling för det ägostyckade hemmanet.

Beträffande område, som avstyckats till särskild fastighet enligt 19 kap. av lagen om delning av jord å landet, skall vad ovan stadgats om lägenhet jäm-väl äga motsvarande tillämpning, dock icke där stamfastigheten och det avstyckade området ännu äro i sanme ägares hand.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1927.

Förslag

till

Lag

**om ändrad lydelse av 37 § 6 mom. i förordningen den 16 juni 1875
(nr 42 s. 12) angående inteckning i fast egendom.**

Härigenom förordnas, att 37 § 6 mom. i förordningen den 16 juni 1875 angående inteckning i fast egendom skall erhålla följande ändrade lydelse:

Huru i vissa fall avsöndrat eller avstyckat område, som förut tillhört ryttare-, soldat- eller båtsmanstorp, må befrias från ansvarighet för inteckningar i stamfastigheten, så ock om avsöndrat eller avstyckat områdes eller genom ägostyckning utbruten ägolotts befriande i vissa fall från ansvar för inteckning i stamfastigheten eller det ägostyckade hemmanet, därom är särskilt stadgat.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1927.

Utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott den 19 februari 1926.

N ä r v a r a n d e:

Statsministern SANDLER, ministern för utrikes ärendena UNDÉN, statsråden OLSSON, NOTHIN, SVENSSON, HANSSON, LINDERS, SCHLYTER, LARSSON, WIGFORSS, MÖLLER, LEVINSON.

Chefen för justitiedepartementet statsrådet Nothin anför:

»Jämlikt 32 § in-teckningsförordningen skall, därest in-teckning för fordran är meddelad i flera egendomar gemensamt, varje egendom i första hand svara för så stor del av in-teckningen, som motsvarar denna egendoms värde i förhållande till sammanlagda värdet av alla egendomarna. Uppstår brist i någon av egendomarna, svara emellertid de övriga egendomarna för denna brist. Vad sålunda är stadgat gäller jämlikt 37 § 2 mom. även för det fall, att egendom, sedan in-teckning däri beviljats, blivit delad. De särskilda delarna skola sålunda svara för in-teckningen på enahanda sätt, som om in-teckningen från början varit meddelad i flera fastigheter. Från denna regel stadgas dock ett undantag i 3 mom. av sistnämnda paragraf. Där stadgas nämligen, att om delningen skedde genom jordavsöndring, stamfastigheten fortfarande svarar för hela det in-tecknade beloppet och lägenheten allenast subsidiärt.

Undantagsstadgandet angående lägenhets subsidiära ansvarighet infördes genom lag den 25 juni 1909. Dessförinnan häftade jämväl lägenhet i första hand för en mot lägenhetens värde svarande andel i den gäld, som före lägenhetens avsöndrande meddelats i stamfastigheten. Nämnda lagändring var föranledd av en riksdagens skrivelse den 8 maj 1900, däri riksdagen anhöll, att Kungl. Maj:t täcktes taga under överbägande, i vad mån, utan skada för fastighetskrediten, ägare av frånstyckad hemmansdel eller avsöndrad lägenhet kunde beredas lättnad att frigöra sin fastighet från in-teckningar, som gemensamt besvärade denna och den fastighet, från vilken avstyckningen eller avsöndringen skett. Till stöd för denna framställning erinrades i skrivelsen, att ägare av frånstyckad eller avsöndrad jordlott kunde, i följd av det sammanhang i fråga om in-teckningar, vilket enligt gällande lag förefunnes emellan jordlotten och den fastighet, från vilken styckningen eller avsöndringen skett, komma att utan ersättning förlora sin välfångna egendom, och att den enda utväg, som kunde stå jordlottens ägare till buds att trygga sig mot sådan förlust, oftast vore med avsevärda eller till och med oöverstigliga svårigheter förenad, då

för jordlottens frigörande från inteckningar förutsattes samtycke av alla inteckningshavare. Vid sådant förhållande måste det enligt riksdagens mening anses själfallet, att bibehållandet av gällande lagstiftning vore skadligt ur tvenne skilda synpunkter. Antingen måste det nämligen inträffa, att, i den mån uppfattningen skärptes av risken att köpa en jordlott utan att den frigjordes från stamfastighetens inteckningar, denna lagstiftning befunnes avskräcka från avtal om dylika förvärv och därigenom lägga hinder i vägen för strävandet att bilda egna hem, eller ock komme, om inköp av intecknade jordlotter allt fortfarande i stor utsträckning ägde rum, de förut antydda olägenheterna för de smärre jordlotternas ägare att allt oftare framträda. Ganska mycket skulle vara vunnet därigenom, att formerna för dödning av inteckningar i lägenheter förenklades. Ifrågasättas kunde även, om man ej borde bereda lägenhetsägare möjlighet att få inteckning dödad, fastän inteckningshavare motsatte sig dylik åtgärd. Dessas rätt syntes kunna anses tillbörligen tillgodosedd därigenom, att dem bereddades ersättning för den minskning i inteckningssäkerheten, som bleve en följd av lägenhetens frånskiljande. Uppställdes alltså såsom villkor för rätten att utan inteckningshavares medgivande få inteckning i lägenhet dödad den fordran, att lägenhetsägaren till inteckningshavaren erlade eller för hans räkning deponerade den summa, som motsvarade vad av inteckningen belöpte på lägenheten, borde från inteckningshavarens sida ej kunna mot dödningen göras några befogade erinringar. För fastställande av det belopp, som sålunda skulle av lägenhetsägaren gäldas, kunde tänkas olika former. Sålunda skulle fastställandet kunna ske med användande av det förfarande, som föreskrevs i K. F. d. 14 april 1866 ang. jords eller lägenhets avstående för allmänt behov, eller ock, därest berörda förfarande ansåges alltför tungt och dyrbart, åstadkommas på det sätt, att gode män anställde värdering å marken samt ärendet därefter överlämnades till prövning av vederbörande domstol.

Genom den lindring i lägenhets ansvarighet för stamfastighetens inteckningar, som lagen den 25 juni 1909 medförde, avsåg man även att underlätta lägenhetens fullständiga befrielse från sagda ansvarighet. Då lägenheten häftar allenast subsidiärt, kan inteckningshavaren i allmänhet medgiva inteckningens dödande i lägenheten, utan att detta utövar något inflytande på hans rätt att uttaga fordringen ur stamfastigheten. Den i 33 § av inteckningsförordningen uttalade regel, att, om den, som fått gemensam inteckning i flera egendomar, låtit inteckningen i någon av dem dödas, förfalla eller nedsättas, han ej är berättigad att för det ansvarsbelopp, som skulle falla å den egendomen, hålla sig till de andra egendomarna, kan nämligen, såvitt angår stamfastigheten, icke äga någon tillämpning. I följd härav bör det vara jämförelsevis lätt för lägenhetens ägare att utverka inteckningshavarens samtycke till inteckningens dödande i lägenheten.

Vad nu sagts gäller emellertid endast, då stamfastigheten icke är gemensamt intecknad med andra fastigheter. Är detta fallet, ställer sig saken annorlunda. Medger då en inteckningshavare inteckningens dödning i lägenheten, kan detta komma att väsentligt inverka på hans rätt. Om icke ur stamfastigheten kan utgå vad å densamma primärt belöper av de gemensamma inteckningarna, kan

inteckningshavaren sedan icke för bristen hålla sig till övriga egendomar. Han mötes då av den invändningen, att bristen hade kunnat uttagas ur lägenheten, i vilken han låtit döda inteckningen. Är stamfastigheten gemensamt intecknad med andra fastigheter, lärer därför inteckningshavaren icke vilja tilllåta inteckningens dödande i lägenheten, med mindre övriga rättsägare medgiva, att inteckningen får gälla oförändrat i de återstående fastigheterna. Men att åstadkomma ett dylikt avtal med rättsägarna är förenat med stora svårigheter. Rättsägare äro nämligen då alla inteckningshavare i övriga fastigheter samt ägare av dessa fastigheter ävensom av de från samma fastigheter avsöndrade lägenheter. Kostnaderna för åstadkommande av ett sådant avtal bliva därför ofta oproportionerliga i förhållande till värdet av den fastighet, som skall befrias från inteckningsansvaret. Även bortsett från kostnadsfrågan, lär det i ett stort antal fall vara synnerligen besvärligt, för att icke säga omöjligt, att komma i förbindelse med samtliga rättsägare. Följden härav har blivit, att en mängd lägenheter icke kunnat bliva befriade från ansvar för stamfastighetens gäld. Men ägarna av dessa lägenheter löpa alltid risken att lägenheternas subsidiära ansvarighet utkräves och att sålunda lägenheterna med därå efter avsöndringen uppförda byggnader tillgripas för gäldande av stamfastighetens inteckningar. I den proposition till 1909 års riksdag, däri den förut omnämnda lagändringen föreslogs, framlades även ett förslag om att lägenhetens ansvar för stamfastighetens gäld skulle efter verkställd värdering fastställas till visst maximibelopp. Härigenom skulle åtminstone det ökade värde, som lägenheten efter avsöndringen erhållit, kunna räddas åt ägaren. Detta förslag vann emellertid icke riksdagens godkännande, då förfarandet ansågs för kostsamt. Mot denna lösning synes ock kunna anmärkas, att lägenhetens ägare fortfarande skulle riskera, att lägenheten till viss del komme att tagas i anspråk för stamfastighetens gäld.

De svårigheter, som sålunda yppat sig för befriande av lägenhet från ansvar för stamfastighetens inteckningar, framträda i ännu högre grad, då ett område genom ägostyckning utbrutits från ett större fastighetskomplex. En sådan ägolott svarar nämligen primärt för viss del av den gäld, som åvilade den ostyckade fastigheten. Inteckningshavaren måste här vara ännu ovilligare att medgiva dödning av inteckningen i vederbörande ägolott, såvida icke samtliga rättsägares samtycke erhålles.

Det synes vara av stor vikt att underlätta lägenheters och ägostyckningslotters befriande från inteckningsansvar av nu nämnd art. För eignahemsbildningen är nämligen sådan befrielse så gott som nödvändig. Och även friköpning av arrendegårdar och försäljning av mindre jordbruk försvåras i hög grad, därest ej sådan befrielse utan allt för stor omgång och kostnad kan vinnas. En lösning av denna fråga har synts mig stå att vinna genom att i analogi med bestämmelserna i expropriationslagen samt lagen om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område (ensittarlagen) låta köpare av lägenhet eller ägostyckat område nedsätta ett fastighetens värde motsvarande belopp till fördelning mellan inteckningshavarna i huvudfastigheten efter de regler, som gälla för fördelning av köpeskilling för utmättningsvis

såld fast egendom. I enlighet härmed har jag låtit inom departementet utarbeta ett utkast till lag angående lägenhets befriande i vissa fall från ansvar för inteckningar i stamfastigheten m. m. (se bilaga C).

Över sagda utkast hava utlåtanden inhämtats från lantbruksstyrelsen samt länsstyrelserna i de län, i vilka jordstyckning förekommer, nämligen Stockholms län, Uppsala län, Södermanlands län, Värmlands län, Örebro län, Västmanlands län, Kopparbergs län, Gävleborgs län, Västernorrlands län, Jämtlands län och Västerbottens län. Yttranden hava ock avgivits av landshövdingen G. Malm såsom ordförande samt byråchefen Carl Mannerfelt såsom sekreterare i kolonisationskommittén, ävensom av byråchefen J. Hamrin och förordnade revisionssekreteraren Sigurd Odéen såsom ledamöter i 1925 års undersökningskommission för upplåtelse av jord. Från svenska bankföreningen, Sveriges allmänna hypoteksbank samt Sveriges skogsägareförbund, vilka erhållit tillfälle att yttra sig i ärendet, hava jämväl yttranden inkommit.

Lantbruksstyrelsen anför:

Lagutkastet avser att bereda lättnad vid frigörande av lägenhet från inteckning, som samtidigt besväras stamfastigheten och annan fastighet. För sådant ändamål har i utkastet beretts möjlighet för lägenhetens ägare att under vissa förutsättningar och utan medverkan av ägare till utomstående fastighet lösgöra lägenheten från dylik inteckning genom att hos K. B. nedsätta visst belopp, avsett att gottgöra inteckningshavare för den del av inteckningen, som kan anses falla på samma lägenhet.

Även om köpeskillingen avväges med hänsyn till att vederbörande lägenhet besväras av en stamhemmanet ävilande inteckning, torde det i allt fall som regel möta stora svårigheter för exempelvis en ägare av ett jordbruksegnahem att anskaffa medel såväl till köpeskillingens gäldande som till nedsättning hos K. B. av ifrågavarande lösenbelopp, särskilt som sistnämnda belopp skall motsvara lägenhetens fulla värde.

Vidare lär den omständigheten, att det indirekt ankommer på vederbörande inteckningshavare — som icke kan förväntas få någon fördel men väl tillskyndas vissa olägenheter genom den ifrågasatta lösningsrättens användande — att ytterst avgöra, huruvida det föreslagna sättet för lägenhets befriande från inteckning överhuvud skall kunna komma till användning, i sin mån motverka en allmännare tillämpning av en eventuell lag i ämnet.

På grund av angivna omständigheter synes det Lantbruksstyrelsen tvivelaktigt, huruvida ett lagfästade av ifrågavarande förslag skulle bliva av någon större betydelse för bildande utav egnahem, åtminstone såvitt angår jordbruksegnahem. Något större betydelse kan ju förslaget tänkas få beträffande bostadsegnahem, enär det här måhända finnes större möjlighet till ekonomisk påverkan av inteckningshavare.

I formellt avseende har Lantbruksstyrelsen endast velat framkasta spørsmålet, huru med det nedsatta beloppet skall förfaras, därest lägenhetens ägare blir försatt i konkurs efter nedsättningen men före fördelningen av detsamma.

Länsstyrelsen i Stockholms län anför:

Till en början vill länsstyrelsen framhålla, att den tid, som stått länsstyrelsen till buds, varit alltför kort för att på sätt, som syntes länsstyrelsen önskvärdt, avgiva yttrande över lagbestämmelserna i förevarande ömtåliga och svåra fråga. I princip får länsstyrelsen livligt instämma i det syfte, som med lag-

Lantbruksstyrelsen.

Länsstyrelsen i Stockholms län.

utkastet är avsett att vinnas, nämligen underlättande av egnahemsbildandet. Mot själva lagutkastet har länsstyrelsen emellertid allvarliga erinringar att göra.

Länsstyrelsen vill därvid först ingå på den i 7 § av lagutkastet angivna principen för fördelning av det nedsatta beloppet och de rättsverkningar, som med tillämpning av denna princip kunna uppstå. Det torde då vara lämpligt att till en början något beröra nu gällande bestämmelser om gemensam inteckningsansvarighet och dess uppdelning vid exekutiv försäljning.

Enligt 32 § inteckningsförordningen skall en för flera fastigheter gemensam fordringsinteckning fördelas på de särskilda fastigheterna med ledning av förhållandet mellan varje fastighets värde och sammanlagda värdet å alla fastigheterna. Därest den för någon av fastigheterna vid exekutiv försäljning av desamma bjudna köpeskillingen icke lämnar tillgång till fulla gäldandet av fastighetens sålunda uträknade ansvarighetsbelopp, som kan kallas det primära ansvarighetsbeloppet, fördelas den uppkomna bristen å de övriga fastigheterna på enahanda sätt. Uppkommer även då brist i någon av fastigheterna, slås denna i sin tur ut på de återstående. De sålunda uttaxerade bristerna utgöra fastigheternas sekundära ansvarighetsbelopp. Säljes endast en av fastigheterna, skall enligt 115 § utsökningslagen av den gemensamma inteckningen i borgenärsförteckningen upptagas allenast fastighetens primära ansvarighetsbelopp. Något sekundärt ansvarighetsbelopp kan icke ifrågakomma i detta fall. Enligt bestämmelserna i 36 § 1 mom. inteckningsförordningen häftar en å exekutiv auktion försäld fastighet efter försäljningen endast för vad av intecknade kapitalbeloppet avräknats å köpeskillingen eller skolat i fastigheten inestå jämte ränta därå, varjämte de övriga gemensamt intecknade fastigheterna äro befriade från vidare ansvar för vad som av inteckningen kunnat utgå ur köpeskillingen för den fastighet, som sålts. Har en inteckningshavare vid försäljningen avstått från sin rätt på grund av inteckningen eller från någon del därav, äro de därigenom uppkommande rättsverkningarna att bedöma, som om inteckningshavaren låtit sin inteckning till motsvarande del dödas eller förfalla i den försälda fastigheten. Inteckningshavaren kan sålunda icke hålla sig till de övriga fastigheterna för erhållande av den rätt, från vilken han avstått.

Beträffande sådana lägenheter, som avsöndrats efter den 1 januari 1910, har tillskapats en särskild form av gemensam inteckningsansvarighet, den s. k. subsidiära ansvarigheten. Stamfastigheten ansvarar här för hela det intecknade beloppet och lägenheterna allenast för vad som vid exekutiv försäljning icke kunnat utgå ur köpeskillingen för stamfastigheten, därvid jämväl viss ordning är föreskriven, i vilken lägenheterna kunna tagas i anspråk för täckande av uppkommen brist. Förutsättning för uttagande av inteckningsansvaret ur en lägenhet är sålunda, *dels* att stamfastigheten försålts och att därvid uppkommit brist å inteckningen, *dels ock* att de lägenheter, som tidigare skolat gå i betalning, icke lämnat tillgång till bristens täckande. Säljes sålunda en lägenhet exekutivt, utan att innehavare av inteckning i stamfastigheten äskat försäljning av stamfastigheten, äger sådan inteckningshavare icke att ur lägenheten utbekomma något belopp. Lägenheten blir alltså i sådant fall genom den exekutiva försäljningen fri från all ansvarighet för den med stamfastigheten gemensamma inteckningen. Härav följer emellertid i sin ordning, att ej heller de lägenheter, som senare än den exekutivt försälda skolat gå i betalning, vidare häfta för intecknade beloppet. Genom att en lägenhet definitivt befriats från ansvarighet, har innehavaren av den gemensamma inteckningen gjort det för sig omöjligt att konstatera, om och i vad mån brist i densamma hade kunnat uppstå, och han kan följaktligen icke hålla sig till en lägenhet, som endast skolat svara för sådan brist. Förhållandet är ena-

handa, som då inteckningshavaren låtit döda eller nedsätta sin inteckning i stamfastigheten; även därigenom går han förlustig sin rätt i lägenheten (Lagberedn. II sid. 380).

Enligt lagutkastet skola vid utbetalning av det nedsatta beloppet stadgandena om fördelning hos överexekutor av köpeskilling för utmättningsvis försäld fast egendom äga motsvarande tillämpning. Det fransälda området skall sålunda betraktas, som om det vore exekutivt försäldt.

Därest området är avsöndrat, skola följaktligen reglerna för fördelning av köpeskillingen för exekutivt försäld lägenhet vinna tillämpning. Därav följer, såsom ovan visats, att innehavare av inteckning i stamfastigheten icke kan utbekomma någon som helst del av det nedsatta beloppet, enär någon brist i stamfastigheten icke blivit konstaterad, samt att beloppet oavkortat skall tillfalla stamfastighetens ägare. En ännu svårare påföljd torde kunna inträffa för inteckningshavare, om från stamfastigheten tidigare avsöndrats lägenheter, vilka i fråga om ansvaret för inteckningen i stamfastigheten på grund av bestämmelserna i 37 § 3 mom. inteckningsförordningen äro bättre ställda än den nu ifrågavarande lägenheten. Genom att sistnämnda lägenhet befrias från sitt ansvar, äro enligt ovan angivna grunder dessa bättre ställda lägenheter jämväl befriade från allt ansvar för inteckningen.

Har det fransälda området avskilts från stamfastigheten genom ägostyckning, äro såväl området som återstående delen av stamfastigheten primärt ansvariga för inteckningen. Reglerna för fördelning av köpeskillingen efter exekutiv försäljning av en utav flera gemensamt intecknade och för inteckningen primärt ansvariga fastigheter skola då komma till tillämpning. Härvid är först att märka, att i lagutkastet icke angives någon grund, efter vilken inteckningsansvaret skall uppdelas mellan återstående delen av stamfastigheten och ägostyckningslotten. Några sådana värden, som omnämnas i 32 § inteckningsförordningen, finnas nämligen icke. Å lotten finnes ett av värderingsmännen satt värde, men den återstående delen av stamfastigheten har icke något fastställt värde. Därest avsikten är, att sistnämnda värde skall med tillämpning av bestämmelserna i nyssberörda författningsrum fastställas av vederbörande utmättningsman samt att de sålunda bekomna två värdena skola läggas till grund för ansvarighetens fördelning, bör detta klart utsägas. Mot ett sådant förfaringssätt kan dock invändas, att de båda värdena kunna komma att beräknas efter helt olika grunder, vilket i sin tur kan medföra betänkliga verkningar för ägaren av stamfastigheten eller inteckningshavarna. Sedan inteckningsansvarigheten fördelats och fördelningslängd upprättats, skall utbetalning av det nedsatta beloppet ske till vederbörande i fördelningslängden upptagna inteckningshavare. Eventuellt överskott tillfaller stamfastighetens ägare. Under förutsättning att lagutkastet avser, att det fransälda området skall bliva helt fritt från inteckningar och köparen sålunda icke enligt de allmänna reglerna är berättigad att med inteckningshavarens medgivande avräkna å inteckningen belöpande belopp, är sålunda på grund av bestämmelserna i 36 § 1 mom. inteckningsförordningen inteckningshavare, därest han icke vill lida minskning i sin rätt, skyldig att mottaga betalning, varefter inteckningen i motsvarande mån dödas. Därest nämnda förutsättning icke föreligger och avräkning sålunda kan ifrågakomma, blir inteckningsansvarigheten uppdelad mellan det fransälda området, å ena sidan, och återstående delen av stamfastigheten, å den andra. I båda fallen uppkomma givetvis olägenheter för inteckningshavaren, i förra fallet därigenom att han i förtid nödgas mottaga betalning, och i senare fallet genom att hans inteckning uppdelas. Det synes länsstyrelsen lämpligt, att möjlighet beredes inteckningshavaren, att, därest därav beroende rättsägare sådant medgiva, låta sin inteckning kvarstå till oförändrat belopp och oförminskad förmånsrätt i återstoden av de gemensamt intecknade fastigheterna.

Däriigenom skulle dels nyssberörda olägenheter för inteckningshavaren undanröjas dels ock möjlighet beredas stamfastighetens ägare att erhålla större del av köpeskillingen, vilket senare jämväl kan tänkas medföra ökad beredvillighet hos denna att medverka till egnahemsbildandet.

De i lagutkastet föreslagna bestämmelserna angående fördelning av nedsatt belopp äro likartade med de, som återfinnas i 57 § lagen om expropriation angående fördelning av däri omförmält belopp. Av vad länsstyrelsen här ovan anfört, torde framgå, att lika klara och tydliga, som de bestämmelser äro, vilka tillämpas vid fördelning efter exekutiv auktion av köpeskillning, lika otydliga och oklara bliva samma bestämmelser, då de skola erhålla motsvarande tillämpning i fall, då exekutiv auktion icke föregått. Detta visas jämväl av att olika länsstyrelser vid utbetalning av expropriationsersättningar tolka bestämmelserna på olika sätt. Länsstyrelsen i Stockholms län har för sin del fördelat dylik ersättning, som om densamma utgjorde influten köpeskillning efter exekutiv försäljning av stamfastigheten och icke av det exproprierade området, vilket även kan uttryckas på det sätt, att länsstyrelsen här tillämpar i huvudsak de regler, som gälla för fördelning av behållning, influten under tvångsförvaltning, vilken begärts av innehavarna av fordringsinteckningarna. Samma regler har länsstyrelsen jämväl tillämpat vid fördelning av sådant belopp, som omförmäles i 14 § lagen om rätt för nyttjanderättshavare att inlösa upplåtet område, ehuru, då här är fråga om områden med endast subsidiärt inteckningsansvar, vederbörande fastighetsägare, enligt vad ovan sagts, torde vara berättigad att lyfta dylikt belopp oavkortat.

Ifrågavarande bestämmelser i expropriationslagen torde hava tillkommit utan att man därvid tillräckligt beaktat de år 1912 ikraftträdande ändringarna i inteckningsförordningen och utsökningslagen. Därefter hava bestämmelserna i oförändrad form överförts till ensittarlagen, enär man ansett att förfarandet enligt denna närmast vore att jämställa med expropriationsförfarande. Man torde därvid icke hava tänkt sig in i att de från stamfastigheten avskilda områdena i den förra lagen hava primär¹ och i den senare subsidiär inteckningsansvarighet för de i stamfastigheten meddelade inteckningarna. Länsstyrelsen får allvarligt avråda från att fortgå på samma väg och upptaga berörda bestämmelser i en lag som den föreslagna, vilken kan komma till en vidsträckt användning, utan att dessförinnan tydligt klarlagts de rättsverkningar, som samma bestämmelser medföra. Det kan annars tänkas, att svåra rubbningar i fastighetskrediten i framtiden kunna uppkomma.

Länsstyrelsen vill härefter övergå till granskning av de särskilda paragraferna i lagutkastet.

Ett av de i 1 § upptagna villkoren för att det i lagutkastet angivna förfarings sättet skall komma till användning, är, att lägenhetens befriande från ansvar för gemensamma inteckningar icke genom överenskommelse med rättsägarna kan vinnas utan oskäligen kostnad. Länsstyrelsen vill här endast anmärka, att kostnaderna för relaxering nedgått på grund av kungl. kungörelsen den 20 juli 1925 om ändring av § 3 i förordningen om expeditionslösen. Denna kungörelse gäller dock icke längre än till den 1 juli 1926. Då hos domstolarna råda olika meningar, huruvida medgivande till relaxering erfordras av innehavare av intecknade servituts- och nyttjanderättsförmåner, torde böra utsägas, huruvida jämväl dessa skola anses såsom rättsägare i nu förevarande avseende.

Enligt § 2 erfordras medgivande av stamfastighetens ägare till åtgärden. Stamfastighet kan utgöras av med subsidiär inteckningsansvarighet belastad

¹ Det råder olika meningar om, huruvida exproprierat område har primär eller subsidiär inteckningsansvarighet. I 37 § inteckningsförordningen angivas de fall, där subsidiär ansvarighet kan föreligga. Utan att uttryckligen bestämmelse därom meddelas, torde icke exproprierat område kunna dit hänföras.

(Änn. av länsstyrelsen.)

lägenhet. Den fastighetsägare, som har största intresset av ifrågavarande åtgärd, är tydligen ägaren av den fastighet, som i första hand svarar för den gemensamma inteckningen. Därest med stadgandet avses, att denne skall lämna medgivande, bör detta utsägas. I 2 § stadgas viss tid, inom vilken ansökan om befrielse skall ingivas. Länsstyrelsen kan icke finna, att något skäl förefinnes att begränsa tiden för ansökningens ingivande.

I 3 § saknas föreskrift om, av vem värderingsmännen skola utses. Det torde vara förutsatt, att köparen skall utse dem. Då medgivande av stamfastighetens ägare erfordras till åtgärd enligt lagutkastet, har denne möjlighet att inverka på valet. Däremot föreligger icke sådan möjlighet för inteckningshavare eller ägare av fastighet, från vilken en stamfastighet är avsondrad och vilken i första hand svarar för en gemensam inteckning. Dessa komma i många fall icke att erhålla kännedom om, att fråga föreligger om befriande av lägenheten från inteckningsansvar, förrän ett av rätten enligt 4 § meddelat beslut redan vunnit laga kraft, och komma följaktligen ej heller att kunna söka rättelse i en enligt deras förmenande oriktigt verkställd värdering. Vid meddelandet av sitt beslut har rätten, i fråga om värderingen, enligt 4 § endast att tillse, att anledning ej förekommer till annat antagande, än att värderingen blivit riktigt verkställd. Det synes länsstyrelsen, som om bättre garantier än de i 3 och 4 §§ föreslagna borde givas för att värderingen sker på ett opartiskt sätt.

Enligt 5 § skall lägenhetsägaren vid nedsättning av värderingssumman till Kungl. Maj:ts befallningshavande ingiva bland annat gravationsbevis rörande lägenheten. Jämlikt 1 § kungl. kungörelsen den 25 februari 1921 med vissa bestämmelser att iakttaga vid utfärdande av gravationsbevis rörande fast egendom m. m. skall dylikt bevis innehålla bland annat ägarens namn och dagen, då lagfart för honom beviljats eller sökts. Då i nu förevarande fall lagfart vid tiden för nedsättningen ofta icke ens torde hava sökts å lägenheten, vill länsstyrelsen ifrågasätta, huruvida skyldighet föreligger för vederbörande myndighet att utfärda gravationsbevis å lägenheten. Ifrågavarande bestämmelse bör innehålla, att gravationsbeviset skall avse lägenheten, för så vitt lagfart sökts eller meddelats å denna, men i annat fall stamfastigheten.

Försummar lägenhetsägaren att vid nedsättningen ingiva vederbörliga handlingar, skall det enligt 5 § andra stycket åligga Kungl. Maj:ts befallningshavande att på lägenhetsägarens bekostnad ofördröjligen anskaffa samma handlingar. Länsstyrelsen vill allvarligt ifrågasätta, huruvida det är nödvändigt att belasta länsstyrelserna med besväret att införskaffa felande handlingar, och huruvida det icke vore lämpligare att föreskriva, att nedsättningen icke skall anses fullgjord, förrän vederbörliga handlingar ingivits. Därest sådan föreskrift meddelas, erfordras omformulering av 6 §. Om emellertid dylikt besvär synes böra åläggas länsstyrelserna, vill länsstyrelsen vidare ifrågasätta, huruvida det icke bör föreskrivas, att lägenhetsägaren i sådant fall skall samtidigt med nedsättningen till Kungl. Maj:ts befallningshavande inbetala förskott till gäldande av berörda kostnader. Därest lägenhetsägaren vägrar att betala de av Kungl. Maj:ts befallningshavande förskotterade kostnaderna, kunna eljest för uttagande av desamma svårigheter uppkomma, vilka onödigtvis medföra ökat arbete för myndigheterna.

I 7 § finnes ingen föreskrift om för vilken tid inteckningsräntor må utgå ur det nedsatta beloppet. Skall därmed förstås, att ränta icke må beräknas för längre tid än två år, bör detta utsägas. I annat fall bör angivas den dag, som för ränteberäkningen skall vara avgörande. Därvid torde kunna tagas i övervägande införandet av en bestämmelse, motsvarande 18 § 1 mom. in-teckningsförordningen, i vilket fall dagen för rättsens beslut skulle motsvara dagen för verkställd utmätning. Med föranledande av föreskriften att kostnaderna för fördelningen skola gäldas av lägenhetens ägare, vill länsstyrelsen här liksom under

5 § och på där anförda skäl ifrågasätta, huruvida icke förskott till kostnadernas täckande skall inbetalas.

Enligt 8 § skola de föreslagna stadgandena äga motsvarande tillämpning beträffande område, som efter försäljning genom ägostyckning avskiljes från stamfastigheten. Länsstyrelsen finner ofattbart, att tiden för ägostyckningens företagande bör i förevarande fall vara av någon som helst betydelse. För ägostyckning erfordras icke, såsom i fråga om avsöndring, en föregående försäljning. Tvärtom torde i flertalet fall, åtminstone i Stockholms län, tillgå så, att ägostyckning först äger rum och att därefter försäljning av lotterna tager sin början.

Under återopande av vad länsstyrelsen sålunda anført får länsstyrelsen avstyrka lagutkastets upphöjande till lag.

Länsstyrelsen i Södermanlands län.

Länsstyrelsen i Södermanlands län har förklarar sig icke hava något att i ärendet erinra.

Länsstyrelsen i Uppsala län yttrar:

Länsstyrelsen i Uppsala län.

Med stöd av vunnen erfarenhet särskilt om de ofta högst betydande och icke sällan förlustbringande svårigheter, som vid exekutiv försäljning av gemensamt intecknade fastigheter uppkomma för vederbörande rättsägare, kan länsstyrelsen vitsorda behovet av åtgärder till åvägabringande av önskvärd förenkling av gällande bestämmelser beträffande gemensamma inteckningar i fast egendom. Ett betydande framsteg i denna riktning skulle vinnas därest, utan åsidosättande av några befogade rättsintressen, lättnader kunde beredas i förarbetet för lägenhets frigörande från stamfastigheten besvärande inteckningar.

Mot det remitterade lagutkastet har länsstyrelsen funnit anledning till följande erinringar.

§ 1. Därest, på sätt lär vara önskvärt och lämpligt, stadgandena skola tillämpas även i det fall, att lägenhet avsöndrats från flera fasta egendomar, vilka äro var för sig intecknade, kan anmärkas, att av hittills gällande lag och nu föreslagna bestämmelser säker ledning icke synes kunna vinnas för bedömande av frågan, huru det till lägenhetens befriande från inteckning nedsatta beloppet skall fördelas mellan de fastigheter, från vilka lägenheten avsöndrats.

§ 7. Uttrycklig föreskrift torde erfordras därom, att lägenhetens ägare skall vara skyldig att, innan föreskrivna åtgärder företagas av Konungens befallningshavande, förskottsvis med belopp, som av Konungens befallningshavande bestämmes, inbetala i denna paragraf omfördad kostnadsersättning. Lämpligen torde även böra uttryckligen stadgas, att anteckning om vid fördelning utbetalade belopp skall av Konungens befallningshavande verkställas å företedda inteckningar.

Närmare bestämmelser om rättsverkningarna av sådant dödande av inteckning, som i lagutkastet avses, synes näppeligen kunna undvaras. Utan dylika föreskrifter torde det nämligen icke vara klart, exempelvis huru, sedan en flera fastigheter gemensamt besvärande inteckning blivt med lösensumman för en från en av fastigheterna avsöndrad lägenhet delvis gulden, återstoden av det förskrivna beloppet skall vid exekutiv försäljning fördelas mellan de intecknade fastigheterna. Ej heller lär det kunna anses vara uppenbart, att efter dödning i avsöndrad lägenhet av en i stamfastigheten och annan fastighet gemensamt beviljad inteckning, för vilken lägenheten varit allenast sekundärt ansvarig, det gemensamma ansvaret skall fortfarande kunna göras gällande utan hinder därav, att brist, som uppstår vid försäljning av den fastighet, från vilken lägenheten avsöndrats, icke längre kan i första hand uttagas ur lägenheten.

Länsstyrelsen i Värmlands län anför:

Länsstyrelsen i Värmlands län.

Tvivalsutan måste det anses vara till gagn att, såsom utgör syftet med föreliggande förslag, bereda lättnader i det enligt gällande bestämmelser uti särskilda fall omständliga förfarandet vid lägenhets frigörande från stamfastigheten besvärande inteckningar.

Det synes dock kunna ifrågasättas, om antagande av nämnda förslag skulle i någon större omfattning medföra därmed avsedd verkan. För förslagets tillämpning förutsättes frivilliga upplåtelser och en samverkan mellan säljare och köpare. Vid sådana upplåtelser, som är före, lärer i regel köpeskillingen (lösenbeloppet) för upplåtet område i allmänhet få antagas komma att uppbäras av inteckningshavare och sålunda icke omedelbart tillfalla säljaren. Nämnda förhållande torde ofta göra en fastighetsägare mindre benägen för försäljning, helst köpeskillingsbeloppets bestämmande måste röna ett visst inflytande därav att köparen har att ikläda sig betalningsansvaret för de, på förhand till storleken icke kända kostnader, som komme att utgå för åtgärder till upplåtet områdes frigörande från inteckningar. Härvid torde ock förtjäna beaktande, att, jämlikt mom. 3 av § 37 i inteckningsförordningen, jordavsöndring endast sekundärt ansvarar för inteckningar i stamfastigheten och att, då, enligt Konungens befallningshavandes hittills vunna erfarenheter, sådant sekundärt ansvar endast i ytterst sällsynta fall gjorts gällande, den med dylikt ansvar förenade risk icke torde vara mera allmänt känd.

De enligt förslaget upptagna bestämmelserna om efterföljande åtgärder, såsom nedsättning av bestämt lösenbelopp och om sådant beloppes fördelning hos Eders Kungl. Maj:ts befallningshavande såsom överexekutor med tillämpning av stadgandena om fördelning av köpeskillning för utmättningsvis såld fast egendom m. m., ansluta sig till vad som därutinnan föreskrives i lagen om expropriation den 12 maj 1917 och i lagen om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet jordområde den 18 juni 1925. Eders Kungl. Maj:ts befallningshavande håller före, att nämnda stadganden i särskilda hänseenden icke äro fullt tydliga. Det har sålunda vid tillämpningen av dessa stadganden bland annat uppstått tvekan om betydelsen därav att, såsom vid fördelningen av lösenbelopp, varom nu är fråga, allt emellanåt förekommer, inteckningshavare avstår från lyftande av sådant lösenbelopp eller innehavare av inteckningar med bättre rätt icke gör sin lyftningsrätt gällande, utan lösenbeloppet får tillfalla innehavare av inteckningar med sämre eller sämsta rätt — om i angivna fall inteckningar, varpå någon lyftning icke sker, skola fortfarande till oförminskat belopp gälla i den återstående delen av stamfastigheten eller icke. Klarare föreskrifter i berörda hänseende synas därför vara av nöden. Även eljest torde tillägg till eller ändringar i de enligt förslaget ifrågasatta bestämmelserna vara behövlige. Sålunda håller Eders Kungl. Maj:ts befallningshavande före, att till undvikande av eljest möjliga missförstånd, uttrycket i § 1 av förslaget »inteckning — — — för rätt till avkomst eller annan förmån», bör ändras till »inteckning för rätt till avkomst eller annan förmån *i penningar eller varor*», och att uttrycket i samma § »häftar för inteckning» bör förtydligas till »häftar för *dylik* inteckning», att, i § 3 av förslaget, föreskrifterna om värdering av lägenhet böra fullständiga med bestämmelse därom, att vid sådan värdering icke ingår värdet av byggnader, som icke tillhöra stamfastighetens ägare, att bestämmelserna om sekundär ansvarighet enligt ovan åberopade mom. 3 i § 37 inteckningsförordningen i förevarande fall icke böra äga tillämplighet, att föreskrifterna i § 3 i lagfartsförordningen för föreliggande fall böra jämkas, och att lägenhets ägare skall vara skyldig att, där så påfordras, lämna förskott för kostnader i analogi med vad stadgas i 198 § Utsökningslagen.

Eder Kungl. Maj:ts befallningshavande anser sig sålunda icke kunna förorda

ifrågavarande förslag i oförändrat skick, utan föreslår, att förslaget i särskilda delar göres till föremål för överarbetning.

Länsstyrelsen i Örebro län.

Länsstyrelsen i Örebro län yttrar:

Då åtgärder i syfte att bereda lättnad i det omständiga förfarandet, varmed fråga om dödande i nu förevarande avseende utav en inteckning är förenat, böra bliva till gagn för allmänheten, har Eders Kungl. Maj:ts befallningshavande ur principiell synpunkt intet att erinra mot ett lagfästade av bestämmelser i det i utkastet angivna syfte.

Eders Kungl. Maj:ts befallningshavande får därför inskränka sig till att med avseende å det föreliggande utkastet göra några smärre erinringar.

Till en början synes det, som om i 2 § omnämnd ansökan om lägenhets befrielse från ansvar för inteckning i stamhemmanet borde vara åtföljd av — förutom i paragrafen omnämnda handlingar — jämväl gravationsbevis. Tiden, inom vilken dylik ansökan skall göras, synes, enligt Eders Kungl. Maj:ts befallningshavandes mening böra räknas från den dag beslut om fastställelse å avsöndringen vann laga kraft.

Enligt 5 § i förslaget har lägenhetens ägare att i samband med däri omfördämd nedsättning till Eders Kungl. Maj:ts befallningshavande ingiva rättens beslut i ärendet. Ett dylikt beslut, vilket väl ofta läser meddelas först efter det ärendet varit föremål för behandling inför domstol åtminstone en gång, ger överexekutor icke någon ledning för vidtagande av de överexekutor sedermera enligt 7 § ålagda förpliktelser. Orden »rättens beslut» böra därför fullständigas antingen genom tillägg av orden »tillika med fullständiga protokoll i ärendet» eller »tillika med uppgift å stamfastighetens ägare samt kända innehavare av fordran eller rätt till avkomst eller annan förmån».

Länsstyrelsen i Västmanlands län.

Länsstyrelsen i Västmanlands län anför:

Då icke så sällan torde förekomma, att lägenhets befriande från ansvar för inteckningar, som gravera stamfastigheten och annan fastighet, är förenad med oskäliga kostnader eller omgång, anser sig befallningshavanden böra förorda de föreslagna lättnaderna, oavsett att desamma torde avsevärt komma att öka länsstyrelsernas arbetsbörd och ansvar.

Utän att i övrigt hava något att erinra mot de ifrågasatta detaljbestämmelserna tillåter sig befallningshavanden i underdånighet ifrågasätta, huruvida icke den förmån, som genom kungörelsen den 20 juli 1925 om bestridande i vissa fall med allmänna medel av kostnader, förenade med inlösen av under nyttjanderätt upplåtet område m. m., må tillerkännas nyttjanderättshavare, som därav prövas vara i behov, jämväl må uti här förevarande hänseende tillgodokomma lägenhetsägare, som därav finnes vara i behov. Oavsett de lättnader, som lagförslaget avser att bereda lägenhetsägare, kan nämligen förfarandet för lägenhetens befriande från inteckningar i stamfastigheten draga icke öväsentliga kostnader för lägenhetens värdering, biträde åt lägenhetsägaren, kungörelser i allmänna tidningar och ortstidning m. m.

Länsstyrelsen i Kopparbergs län.

Länsstyrelsen i Kopparbergs län yttrar:

För utbetalning av det nedsatta beloppet är det av nöden att uppgift beträffande namn, yrke och postadress rörande innehavarna av penninginteckningar införskaffas. Till förekommande av onödigt omgång bör enligt länsstyrelsens åsikt uppgift i sådant hänseende av stamfastighetens ägare bifogas handlingarna i ärendet antingen vid ansökans ingivande till rätten eller vid beloppets nedsättande hos länsstyrelsen.

I övrigt har länsstyrelsen intet att erinra mot utkastet.

Länsstyrelsen i Gävleborgs län anför:

En lagstiftning i syfte att bereda lättnad i de svårigheter, som för närvarande ofta nog förefinnas att göra en lägenhet fri från inteckningar, som besvära stamfastigheten jämte annan fast egendom, finner länsstyrelsen synnerligen önskvärd och synes det i utkastet föreslagna tillvägagångendet i huvudsak för ändamålet lämpligt. Av nedan angivna skäl torde det dock ej alltid medföra erforderlig trygghet för inteckningshavarna.

Enligt lagförslaget skola vid utbetalningen av det belopp, som hos länsstyrelsen nedsatts för att lägenheten må befrias från i stamhemmanet befintlig inteckning, och vilket belopp motsvarar lägenhetens uppskattade värde, stadgandena om fördelning hos överexekutor av köpeskilling för utmättningsvis såld fast egendom äga motsvarande tillämpning. Detta torde innebära, att ansvarigheten för ifrågakommen gemensam inteckning emellan stamfastigheten och med denna gemensamt intecknad fast egendom under vissa omständigheter och väl i allmänhet kommer att fördelas efter berörda fastighets och fasta egendoms taxeringsvärden året näst före inteckningens sökande eller taxeringsvärdena närmast efter sagda år.

Nu kan tänkas att lägenhetens värde överstiger stamfastighetens ansvarighet sålunda bestämd. Då måste väl berörda överskott utbetalas till stamfastighetens ägare och endast ansvarighetsbeloppet tillkomma inteckningshavaren, då ju utredning saknas, huruvida stamfastighetens subsidiära ansvarighet behöves tagas i anspråk. Om nu av en eller annan anledning den med stamfastigheten gemensamt intecknade fasta egendomens värde under tiden från inteckningens meddelande nedgått så, att det ej motsvarar egendomens ansvarighet för inteckningen kan det hända att ej heller återstoden av stamfastigheten vid exekutiv försäljning förslår att fylla bristen, i vilket fall, därest stamfastighetens ägare icke är personligen ansvarig för inteckningen, dennas innehavare gör förlust.

Ett exempel torde tydliggöra detta.

Om fastigheterna A och B gemensamt svara för en inteckning å 10,000 kronor samt vid inteckningstillfället fastigheterna voro taxerade A, såsom blott odlingsbar mark, till 1,000 kronor samt B till 9,000 kronor så äro fastigheternas primära ansvarighet för inteckningen respektive 1,000 och 9,000 kronor. Under årens lopp uppodlas och bebygges A och härigenom och genom förbättrade kommunikationer eller eljest stiger dess värde så, att det uppgår till exempelvis 8,000 kronor, under det åter B:s värde genom försämrade betingelser (fastigheterna behöva ju ej ligga i samma trakt) minskas till 5,000 kronor. En avsöndring eller avstyckning från A av dess värdefullaste del värderas till 5,000 kronor, vilket belopp deponeras hos överexekutor. Av detta belopp kan då väl knappast mera än 1,000 kronor, A:s primära ansvarsbelopp, utbetalas till inteckningshavaren, varemot återstoden, 4,000 kronor tillkommer ägaren av A, — eventuellt andra rättsägare, — som ej iklätt sig personligt betalningsansvar för inteckningen. Under sådana förhållanden torde inteckningshavaren knappast kunna få ut mera än 5,000 kronor ur B och 3,000 kronor ur återstoden av A och gör sålunda en förlust av 1,000 kronor förutom eventuellt inestående ränta.

Att till förekommande av sådan förlust stadga, att förenämnda överskott 4,000 kronor skall inestå i bank, till dess sig visar, huruvida någon del därav behöver tagas i anspråk för inteckningens fulla likviderande, torde ej vara lämpligt, då för närvarande ådagaläggandet av sådan ansvarighet ej torde kunna ske utan alla de gemensamt intecknade fastigheternas exekutiva försäljning.

Under sådana förhållanden synes rättens prövningsrätt, därest ej inför rätten styrkes att inteckningshavaren gått med på åtgärden, vid vilket förhållande han torde få skylla sig själv, om han gör någon förlust, böra utsträckas att omfatta ett bedömande av huruvida, efter lägenhetens fritagande från ansvarighet för inteckningen och det nedsatta beloppets behöriga fördelning, återstående intecknade fastigheter utgöra full säkerhet för inteckningens återstående belopp. För sådant bedömande erfordras emellertid värdering av samtliga gemensamt intecknade fastigheter.

Enligt den förslaget bifogade P. M. förutsattes visserligen, att ifrågavarande befrielseåtgärd knappast kommer till stånd, utan att stamfastighetens ägare förvissat sig om inteckningshavarens medgivande. Emellertid stadgas ej dylikt medgivande såsom villkor för åtgärden, varjämte torde förekomma fall, då inteckningshavaren vid tidpunkten för åtgärdens vidtagande icke är känd. Det synes därför erforderligt, att hans intresse bevakas av rätten.

Ett sådant tillgodoseende av inteckningshavarens intresse åligger rätten i vissa fall i expropriationsmål, såsom framgår av 59 § i lag om expropriation den 12 maj 1917.

Nu kan invändas att fall som det ovan angivna ytterst sällan torde förekomma, och att det icke kan vara lämpligt att lagstifta för rena undantagsfall. Medgivande detta, har länsstyrelsen emellertid ansett sig böra påpeka förhållandet till den uppmärksamhet det må anses förtjäna.

I övrigt har länsstyrelsen intet väsentligt att erinra emot lagförslaget.

Länsstyrelsen i Väster-norrlands län.

Länsstyrelsen i Västernorrlands län åberopar följande yttrande av länets hushållningssällskaps egnahemsnämnd:

Den olägenhet, som ifrågavarande lagförslag avser att avhjälpa, har alltsedan egnahemslänerörelsens uppkomst varit starkt framträdande i länet. Särskilt har friköpningen av smärre jordbruksfastigheter från sågverksbolagen med tillhjälp av egnahemslån försvårats, då länets egnahemsnämnd såsom säkerhet för egnahemslån icke till följd av gällande bestämmelser kunnat godtaga annat än första inteckning i respektive fastighet. Nybildning av jordbruk med tillhjälp av egnahemslån på av sågverksbolag till salu utbudna områden har ej heller tagit väntad omfattning, vilket i någon mån även beror på här åsyftade förhållande.

Egnahemsnämnden vill därför på det livligaste tillstyrka det ifrågasatta lagförslagets framförande och antagande. Dock synes det icke vara nödvändigt att — såsom i 4 § i lagförslaget skett — bestämma, att sökanden hos K. B. skall nedsätta *hela* det belopp, vartill respektive lägenhet värderats. Egnahemsnämnden skulle i stället vilja förorda att rätten skulle äga befogenhet att bestämma storleken av det belopp, som sökanden skulle nedsätta hos K. B., under iakttagande av att nämnda belopp minst skulle uppgå till så stor del av den ursprungliga stamfastighetens intecknade skulder, som i förhållande till dennas och avsöndringens värde skäligen kan anses åbelöpa på avsöndringen, och högst intill lägenhetens värde. En fråga av mindre betydelse men dock förtjänt av omnämnande är, huruvida icke egnahemsnämnds kommunombud, vilka i stor utsträckning tagas i anspråk för värderingar av i lagförslaget åsyftade lägenheter för egnahemsnämnders räkning, borde, åtminstone efter egnahemsnämnds tillstyrkan, kunna erhålla befogenhet såsom sådana värderingsmän som omförmälas i 3 § i lagförslaget.

Länsstyrelsen förklarar sig i likhet med egnahemsnämnden tillstyrka lagstiftning i det syfte, som i utkastet angives, samt finner ej något att erinra mot förslagets detaljbestämmelser och utformning.

Länsstyrelsen i Jämtlands län anför:

Länsstyrelsen i Jämtlands län.

Enligt de raders motivering, som åtfölja det remitterade utkastet, är utkastets syfte att bereda lättnad i de svårigheter, vilka ansåges vid försäljning av egnahemsfastigheter föranledas genom det omständliga förfarandet, då lägenhet skall frigöras från stamfastigheten besvärande inteckningar, och vilka framför allt ansåges förekomma vid upplåtelse från större fastighetskomplex, som besvärades av gemensamma inteckningar.

Svårigheter av sådan art, som här avses, torde kunna tänkas uppstå antingen på det sätt, att fastigheter i följd av besvärande inteckningar och därmed förändrade risker sakna köpare, eller sålunda, att eventuella köpare stå utan möjlighet att få lån, särskilt ur egnahemslånefonderna, mot inteckning i den förut gemensamt med andra fastigheter intecknade fastigheten. Det förra fallet lär vara så sällsynt, att man kan bortse därifrån. Vad det senare beträffar torde i detta län knappast förekomma andra större fastighetskomplex, som besväras av gemensamma inteckningar, än skogsbolagens egendomar. Några egentliga jordbruksdomäner, bildade genom sammanslagning av flera fastigheter, förekomma i stort sett icke. Behovet av den ifrågasatta lagstiftningen kan således praktiskt taget provas med hänsyn till försäljning från skogsbolagens fastighetskomplex.

Enligt vad Eders Kungl. Maj:ts befallningshavande inhämtat från egnahemsnämnden i länet, har det vid några tillfällen visat sig svårt att ordna egnahemslån åt köpare av lägenheter, som fränsålts bolagskomplex, men svårigheten har i sådant fall berott icke på ovillighet från bolagens sida att medgiva relaxation, utan på de oproportionerliga kostnader, sådana åtgärder hittills förorsakat. Understundom har man då ordnat saken så, att bolagen förbundit sig att vid nästa inteckningsförnyelse underlåta att förnya inteckningen i lägenheten, varefter lån beviljats av nämnden. Numera anses svårigheterna i detta avseende i huvudsak vara undanröjda genom den enligt Kungl. kungörelsen den 20 juli 1925 vidtagna ändringen i expeditionslösensförordningen.

Att döma av de sålunda lämnade upplysningarna, synes icke för detta läns vidkommande föreligga något behov av en lagstiftning med det remitterade utkastets begränsade räckvidd. Till frågan om lagstiftning till lägenhetsägares förmån med vidsträcktare syfte återkommer Eders Kungl. Maj:ts befallningshavande i det följande.

Vad härefter angår själva den lagtekniska innebörden av utkastet är denna icke fullt klar. Utkastet innehåller icke något förslag till ändring i inteckningsförordningen eller utsökningslagen. Nuvarande stadganden i dessa lagar skola således gälla allt fortfarande. Enligt 37 § inteckningsförordningen är lägenhets ansvarighet i förhållande till stamfastigheten subsidiär och i förhållande till andra lägenheter beroende på tiden för resp. lagfart och köp. Om och i vad mån lägenheten ansvarar i förhållande till stamfastigheten eller i förhållande till en yngre lägenhet, kan endast konstateras genom de senares försäljning enligt utsökningslagen. Borgenärsförteckning, som upprättas för lägenheten, utan att sådan försäljning är begärd, torde icke kunna upptaga någon del av den gemensamma inteckningens belopp. Då värdering enligt 32 § Inteckningsförordningen och 79 § Utsökningslagen endast kan ske vid försäljning, har man ej heller någon grund för jämförelsen med övriga ansvariga fastigheter. Med den utformning lagförslaget erhållit, synes resultatet därför bliva, att icke någon utdelning av det deponerade beloppet kan äga rum. Lägenhetsköparen skulle således bliva fri från ansvarigheten utan betalning. Vill man, att utdelning skall ske, torde därför fördelningsstadgandet böra omarbetas. I vilket fall som helst lär lagutkastet medföra ändring — lindring eller skärpning — av den materiella ansvarighetsbestämmelsen enligt 37 § In-

teckningsförordningen. Vid den kompletterande bearbetning, som synes erforderlig, torde även böra övervägas, huruvida det är tillräckligt att såsom rättsägare allenast behandla stamfastighetens ägare samt innehavare av inteckningar i stamfastigheten.

I övrigt torde mot det föreliggande utkastet böra anmärkas, att dess praktiska tillämplighet är mycket begränsad. Vid avgörandet huruvida lägenheten skall få befrias från ansvarighet, tages ingen hänsyn till förhållandet mellan å ena sidan lägenhetens värde och å andra sidan värdet å stamfastigheten och övriga gemensamt intecknade fastigheter. Sammansättningen av uppskattningsnämnden synes icke heller tillfredsställande, och för domstolen torde det bliva mycket svårt att ingå i någon verklig prövning av den verkställda värderingen.

Beträffande ägostyckningen möta visserligen icke de tekniska svårigheter vid fördelningen, som med avseende å avsöndringar följa av dessas subsidiära ansvarighet. Däremot synes det ännu mera tvivelaktigt, om vid ägostyckning en värderingsprocedur i den föreslagna svaga formen och blott omfattande de försålda fastigheterna kan läggas till grund för ansvarighetens fördelning.

På grund av vad sålunda anmärkts kan Eders Kungl. Maj:ts befallningshavande icke tillstyrka, att det remitterade utkastet lägges till grund för lagstiftning.

Vill man vidtaga åtgärder för att trygga egnahemsköpare mot ansvar för gemensamma inteckningar och underlätta låneanskaffning åt dem, torde det vara att föredraga att arbeta efter de riktlinjer, vilka framgingo vid behandlingen av det för 1909 års riksdag framlagda förslaget om särskild värdering av avsöndrad lägenhet. Därigenom skulle t. ex. en egnahemsnämnd kunna erhålla visshet om storleken av en avsöndrad lägenhets ansvarighet och således det hinder mot erforderliga egnahemslåns beviljande, som kan ligga i äldre gemensamma inteckningar, kunna undanröjas. Därigenom skulle också undvikas, att värdestegring, förorsakad genom lägenhetsägares arbete och av honom nedlagda kostnader, kommer inteckningshavarna till godo, men det oaktat skulle inteckningshavare och övriga konkurrerande rättsägare få vad dem tillkommer enligt ställningen vid inteckningens beviljande. Ansvarigheten för den gemensamt intecknade gälden komme ej att utkrävas i annat fall eller i vidare mån än det visar sig erforderligt enligt 37 § Inteckningsförordningen. Fordringsägaren bleve icke skyldig att i förtid mottaga betalning för en del av sin fordran.

Vilket värderingsförfarande man vid sådan lagstiftning bör föreskriva, torde icke kunna angivas på detta stadium. Det synes dock böra övervägas, om icke värderingen skulle kunna överlämnas åt utmätningsmannen (jämför lagberedningens förslag till jordabalk, lagen om inskrivning 3 kap. 36 §) eller av lantmätare, där sådan tjänsteman verkställt avmätningen.

Till sist torde böra erinras, att den reella betydelsen av avsöndringsägares ansvar för med bolagsfastigheter gemensamma inteckningar säkerligen minskats genom nu gällande lagstiftning angående förbud mot fastighetsförvärf av bolag. Nämnda lagstiftning lär nämligen få den verkan, att exekutiv försäljning av större fastighetskomplex blir ett föga användbart realisationsmedel för kreditgivaren. Men därigenom kommer också avsöndringsägarens ansvarighet i huvudsak att stanna på papperet.

Länsstyrelsen i Västerbottens län.

Länsstyrelsen i Västerbottens län åberopar följande yttrande av länets hushållningssällskaps egnahemsnämnd:

Möjligt är att det föreliggande förslaget innebär lättnader i nu gällande bestämmelser för relaxation av gemensamma inteckningar i flera fastigheter, i vad de avse från någon av intecknade fastigheterna genom avsöndring eller ägostyckning utbrutna områden. Men den föreslagna proceduren synes i alla

fall komma att medföra avsevärda besvär och i många fall betydande kostnader. Enligt förslaget skall t. ex. den ifrågasatta värderingen av lägenheten verkställas av två ojäviga män av nämnden eller bland ledamöterna i ägodelningsrätten eller de för lantmäteriförrättningar utsedda gode män. Särskilt i Norrland torde denna bestämmelse komma att medföra avsevärda kostnader för värderingsmännens resor. Den ifrågasatta värderingen bör kunna verkställas av allenast en av de föreslagna värderingsmännen, eventuellt jämte annan ojävig person. Kostnaden för fördelningen av det hos Koungens Befallningshavande nedsatta beloppet torde även i många fall bliva oskäligt hög. Förslaget synes ej heller innebära möjlighet att befria lägenhet från ansvar för stamfastighetens inteckning, därest ansökan om befrielse inlämnas senare än den i 2 § lagfartsförordningen stadgade tiden, varför alla redan försälda lägenheter icke skulle kunna befrias från ansvar för ifrågavarande slags in-teckningar enligt föreliggande förslag.

Enligt vad som uppgivits skall den egentliga svårigheten enligt nu gällande bestämmelser ligga i vederbörande in-teckningshavares obenägenhet att till landsortens underrätter för relaxation utlämna in-teckningsreverserna, som ofta gälla för avsevärda belopp. Gällande in-teckningsförordning medger emellertid, att in-teckningshandling för in-tecknings dödande, i vad den avser genom jordavsöndring utbruten lägenhet, må uppvisas vid annan underrätt än den, varunder lägenheten lyder. Därest sådant medgivande utsträcktes att gälla även beträffande ägostyckade områden, bör relaxation av de in-teckningar, som lagförslaget närmast torde avse, bliva möjlig och förfarandet betydligt enklare och billigare än enligt föreliggande förslag. Detta dock under förutsättning att övriga in-tecknade fastigheter ej behöva övertaga lägenhetens eller ägostyckningens ansvar för in-teckningen. In-teckningshavarens medverkan till relaxationen torde i flesta fall kunna ernås efter frivillig överenskommelse om det belopp, som bör inbetalas till denne.

För egen del anför länsstyrelsen:

Det synes Eders Kungl. Maj:ts Befallningshavande synnerligen önskvärt, att vid upplåtelse av lägenheter eller ägostyckade områden möjlighet beredes att frigöra det upplåtne området från detsamma åvilande ansvar för in-teckning på sådant sätt, att detta ansvar överflyttas på stamfastigheten. Det föreliggande lagutkastet fyller detta önskemål om än det synes något omständligt och synbarligen kommer att i många fall för lägenhetsägaren medföra kostnader, som måhända överstiga värdet av det förvärvade området.

Vad beträffar de särskilda bestämmelserna synes förfarandet enligt Eders Kungl. Maj:ts Befallningshavandes förmenande böra kunna inskränkas till de fall, då det upplåtne området är besvärat av in-teckning för fordran. Där-emot synes det icke förefinnas någon anledning att låta detsamma komma i tillämpning endast då stamfastigheten är gemensamt in-tecknad med annan fastighet. Samma svårigheter i fråga om avsöndringens befriande från in-teckning kunna föreligga även då stamfastigheten ensam för sig häftar för ett flertal in-teckningar och förfarandet bör kunna medgivas även i sådant fall.

Vidkommande tiden för ingivande av ansökan om befrielse från ansvar för in-teckning lär kunna ifrågasättas huruvida denna bör erhålla så snäv begränsning, som förslaget förutsätter, enär många omständigheter kunna förhindra ett så skyndsamt utförande av de åtgärder, som dessförinnan skola vidtagas.

Kostnaderna för det nedsatta beloppets fördelning, vilka skola gäldas av lägenhetens ägare, böra lämpligen förskjutas av sökanden och inbetalas innan anmälan sker hos domaren.

Slutligen lär särskilt stadgande i likhet med det i 198 § utsökningslagen

utfärdas därom att, därest inbetalta beloppet icke förslår till täckande av berörda kostnader, återstoden skall kunna utmätas.

Landshöv-
dingen
Malm.

Landshövdingen Malm har anfört:

De fall, i vilka svårigheter för närvarande yppa sig beträffande fastighets befrielse från ansvar för inteckningar, torde förnämligast vara dels det fall, då inteckningsinnehavarna äro många och svår- eller oanträffbara, dels det, då stamfastighet tillsammans med annan eller andra fastigheter utgöra hypotek för obligationslån. Båda dessa fall äga stor betydelse för en obehindrad utveckling av egnahemsrörelsen och särskilt för den frilösning av arrendejordbruk, som statsmakterna synas önska stödja. Genomförande av ett förslag, som undanröjer berörda svårigheter, skulle därför hälsas med tillfredsställelse.

Det utarbetade förslaget är utformat i huvudsaklig överensstämmelse med de regler, som för närvarande gälla angående fördelning av expropriationsersättning och löseskilling för lägenhet, som utbrytes jämlikt ensittarlagen. Rättsligt föreligger i alla dessa fall en realisation av panträtt, som bringas till stånd utan något åtgörande från panthavarens sida och eventuellt kan vara i strid mot hans intresse. Vid expropriation och inlösning av lägenhet betingas dessa ingrepp i enskild rätt av vissa i lagen erkända allmänna eller sociala intressen, och ingreppen rikta sig såväl mot jordägaren som inteckningshavaren. Här åter är det fråga om fullt frivillig upplåtelse från jordägarens sida, som kan komma att medföra en viss rättsförlust för inteckningshavaren. Den principiella skillnaden är påtaglig och kunde vara ägnad att väcka betänkligheter om reell fara för inteckningsinnehavaren kunde anses uppstå.

Anmärkas bör även, att det vid expropriation och lägenhetsinlösning i allmänhet är fråga om mindre jordområden, vilkas befrielse från ansvarighet för inteckningar i stamfastigheten icke vållar någon nämnvärd minskning i pantens värde. Den nu föreslagna lagen däremot kan bli tillämplig vid styckning och försäljning av hel fastighet, som med annan är gemensamt intecknad. Med avseende å särskilda inteckningar i den egendom som styckas kommer då panträtten i sin helhet att tvångsvis avvecklas, måhända vid en för in-teckningshavaren mycket ogynnsam tidpunkt och under förhållanden i övrigt, som kan medföra rättsförluster.

Emellertid är det väl i grund och botten så, att den egnahemsrörelse, som man åsyftar att genom den ifrågavarande lagen befämja, är av så stort socialt och allmänt intresse, att ett så lindrigt tvångsförfarande, som här föreslås, icke kan anses opåkallat. Vidare må anföras, att ett stort antal, antagligen de flesta förekommande fallen torde bli sådana, där det gäller frilösning av arrendejord eller annan jord från skogsbolag, och vid dessa representerar i regel den inägojord, som försäljes, ett i förhållande till hela det hypotiserade jordkomplexet ringa värde.

Förslagets detaljer ge anledning till följande erinringar.

För tillämpning av förfarandet förutsättes, att avslutat köp föreligger. Men om sedan vid värdering jämlikt 3 § jordens värde sättes högre än köpeskillingen, hur skall då förfaras? Köparen synes i sådant fall kunna äga berättigade anspråk på att få köpet hävt, men i brist på uttryckligt lagstadgande lär detta ej lyckas.

Det må erkännas, att faran för stora avvikelser i värderingen i regel ej är stor, ty oftast har — åtminstone såsom det tillgår i Norrbottens län — en dylik fråga, i varje fall om avsikten är att få egnahemslån, redan före ingivandet av ansökan om relaxering av inteckningar varit föremål för förberedande behandling inom egnahemsnämnden. Därvid granskas och justeras värdet och detta innan definitivt köp kommit till stånd.

Enligt förslaget synes hinder ej möta för köparen att själv utse värderingsmän. För att få garantier för fullt opartisk värdering torde dock värderingsmännen lämpligare böra utses av rätten eller dess ordförande.

Förslagets genomförande kommer givetvis att inverka på länsstyrelsernas arbetsbörda. I vad mån det blir fallet, är naturligtvis beroende av, i vilken omfattning lagen kommer att vinna tillämpning. Fördelningsförrättningar av ifrågavarande slag kunna vara synnerligen besvärliga och tidsödande, särskilt då fråga är om ett flertal gemensamt intecknade fastigheter. I fråga om expropriationsmedel och löseskillingar jämlikt ensittarlagen kan man ofta komma ifrån svårigheterna med fördelningen genom att ägaren av stamfastigheten förskaffar sig inteckningshavarnas medgivande att lyfta hela beloppet. Denna genväg torde endast undantagsvis kunna komma till användning vid fördelningar jämlikt den nu föreslagna lagen.

Det ökade arbetet inom länsstyrelserna får dock naturligtvis icke hindra genomförande av en nyttig och önskvärd reform.

Såsom slutomdöme får underteknad anföra, att så vitt jag kan förstå, ger det ifrågavarande utkastet en framkomlig väg, om också en och annan modifikation av förslaget torde vara erforderlig.

Byråchefen Hamrin och förordnade revisionssekreteraren Odéen hava i gemensamt yttrande anfört:

Särskilt för återförande i enskild ägo av inägojorden å skogsbolagens fastigheter är en lagstiftning nödvändig för underlättande av upplåtna områdens frigörelse från ansvar för inteckningar, som fastställts i den odelade fastigheten. Dessa inteckningar avse ofta grupper av fastigheter och de äro merendels pantförskrivna till säkerhet för obligationslån. Genom tillämpning av bestämmelserna i föreliggande förslag blir givetvis det upplåtta området fritt från ansvar för inteckningar och sker eventuellt även en nedskrivning av intecknings huvudstol.

Härigenom bliva emellertid icke förhållandena gentemot obligationsinnehavarna reglerade. Understundom innehåller avtalet rörande obligationslånet bestämmelse om rätt för fastighetsägaren att i viss utsträckning eller på vissa villkor försälja fastigheter, vari fastställda inteckningar lagts som säkerhet för lånet. Därest så ej skett eller därest denna bestämmelse ej räcker, vilket man kan utgå ifrån är fallet i fråga om de försäljningar, varom här är fråga, anse sig de emitterande bankerna vanligen böra bevaka obligationshavarnas intressen. Enligt vad vi inhämtat uppställes härvid måhända icke alltför säl-lan fordran på insättning på deposition hos banken av köpeskillingen motsvarande belopp. Härå erhålles emellertid 3 å 3½ % lägre ränta än den, som betalas för obligationslånet. Efter ikraftträdande av den föreslagna lagen bleve detsamma fallet med det nedsatta beloppet. Och då det kan bliva tal om belopp på tillhoppa flera hundra tusen kronor — för enstaka fall på miljoner — kan förhållandet leda till att bolaget avstår från tilltänkta försäljningar. För bolagens del framstår det såsom önskvärt att få verkställa betalning i egna obligationer och helst att dessa få avräknas å annuiteterna.

Lagstiftning för reglering av nu berörda förhållanden synes givetvis önskvärt, men torde en sådan vara ägnad att väcka betänkligheter. Någon fara för att obligationsinnehavarnas intressen skulle komma att bliva lidande genom en lag av förslagets innebörd torde man i allt fall icke behöva räkna med. En sådan lag torde däremot kunna antagas komma att öva inflytande på villkoren vid uppläggande av nya obligationslån och måhända bidraga till att därvid bestämes rätt för ägaren att få å annuiteterna avräkna för skedda försäljningar inflyttna medel. Man torde även kunna hoppas på att en lag av föreslagna innebörd kommer att öva ett gynnsamt inflytande i riktning mot

*Byråchefen
Hamrin och
förordnade
revisions-
sekreteraren
Odéen.*

en ändamålsenlig reglering av förhållandena jämväl vad angår redan upplagda obligationslån.

Enligt vad vi erfarit har under senaste åren i flera fall förekommit, att personer av bolag förvärvat fastigheter, ehuru dessa varit graverade av belopp på miljoner. Köparen torde i dessa fall i regel varit arrendator av jorden, som i lång tid kan hava brukats av medlemmar av samma släkt. Att köpet kommit till stånd oaktat de förefintliga gravationerna beror givetvis på de svårigheter, som varit förenade med frigörelsen, och har såsom förklaringsgrund även uppgivits köparens förtroende för vederbörande bolag och bank. Att saken ingalunda är riskfri torde emellertid vara uppenbart.

Dessa förhållanden ådagalägga enligt vår mening på bästa sätt behovet av en lagstiftning för reglering av ifrågavarande förhållanden.

Omfattningen av föreliggande förslag synes emellertid hava tillmätts alltför snävt. Det ligger visserligen nära till hands att begränsa en blivande lag till att endast avse upplåtelser, som ske efter lagens ikraftträdande, men behovet av hjälp på ifrågavarande område genom lagstiftningen är emellertid, på sätt nyss visats, stort även vad angår redan skedda upplåtelser. Vid bedömning av denna fråga förtjänar ett visst avseende att beträffande avsöndrade lägenheter kostnadssynpunkt synes hava varit uteslutande anledning till att värderingsförfarande ej vann godkännande av 1909 års riksdag. Det har emellertid icke förbigått vår uppmärksamhet, att då föreliggande förslag icke var ämnat att få retroaktiv verkan.

Till följd av bestämmelsen i 20 § 1 mom. i lagen om hemmansklyvning, ägostyckning och jordavsöndring att inom Stockholms, Uppsala, Värmlands, Örebro, Västmanlands, Kopparbergs och de norrländska länen ej må avsöndras inägojord till den omfattning, att hemmanets jordbruk därigenom märkligen försvagas, användes vad angår dessa län avsöndringsinstitut numera sällan då det gäller jorddelning för upplåtelse av egnahemslägenheter för jordbruksändamål. Vanligen måste i stället tillgripas ägostyckning. Undantagsvis förekommer härvid, att ett fullt avslutat avtal föreligger, även om vissa förberedande förhandlingar i mer eller mindre bindande form föregått ägostyckningsförrättningen eller förekommer i omedelbar anslutning till densamma. Härtill kommer, att här och var inom ovanberörda delar av landet i stor utsträckning i försäljningssyfte redan verkstälts ägostyckningar och att ett stort antal av därvid utstyckade lotter ännu icke försålts. Det är emellertid inom nyssnämnda delar av vårt land behovet av lagstiftningsåtgärder på ifrågavarande område är störst, och gör sig detta behov framför allt gällande vid upplåtelse av jordbrukslägenheter.

Med hänsyn till behovet — en hänsyn som vi finna oss för närvarande främst böra lägga på frågan — framstår det såsom synnerligen angeläget, att en blivande lag kommer att gälla fastigheter, som bildats genom såväl avsöndring som ägostyckning samt oberoende av tidpunkten såväl för upplåtelsen som för fastställelse å avsöndringen eller ägostyckningsförrättningen. Detta uttalande avser emellertid att omfatta även det fall, att stamfastigheten icke gemensamt med annan fastighet häftar för inteckning.

Vi äro emellertid icke främmande för att det måhända kommer att möta betänkligheter att i nu angiven utsträckning tillgodose ifrågavarande behov. Det ligger därför nära till hands att överväga vilka särskilda villkor, som må uppställas för att i den utsträckning ovan angivits möjliggöra anlitande av den föreslagna proceduren, vilken givetvis medför fördelar även om inteckningshavarens medgivande kan utverkas. Vid övervägande av detta spörsmål torde böra tagas i övervägande att stadga det villkoret, att inteckningshavarens medgivande skall föreligga i det fall, att värdet å den lägenhet ansökningen avser ensamt eller tillika med värdet å förut på enahanda sätt befriade lägenheter

överstiger en femtedel av taxeringsvärdet å stamfastigheten eller den ostyckade fastigheten. Anslutning omedelbart till taxeringsvärdet å stamfastigheten torde befinnas vara lämpligare än stadgande av viss relation till inteckningsbeloppet, vilket i fråga om gemensamt intecknade fastigheter givetvis finge bestämmas genom fördelning efter fastigheternas taxeringsvärden. Det har syntts oss även böra övervägas att alltid uppställa villkoret om inteckningshavarens medgivande då det gäller fång, som skett före lagens ikraftträdande. Beträffande redan upplåtna lägenheter förtjänar dock uppmärksammas, att redan villkoret om medgivande av stamfastighetens ägare, på sätt förslaget innehåller, synes innebära ett trygghetsmoment av rätt så stor betydelse.

För värderingen erfordras tillgång på kartmaterial och arealuppgifter. Det ligger därför nära till hands att ifrågasätta återgång till 1909 års förslag om värdering av lantmätare med gode män. Om man tänker på nya fastigheter, som bildas, erfordras ju i regel biträde av lantmätare, vare sig avskiljandet sker genom ägostyckning eller jordavsöndring. Om lantmätaren kunde ombetros att ensam verkställa värderingen, kunde densamma ske i samband med jorddelningsförrättningen och alltså utföras så gott som utan kostnad. Om föreskrifter meddelas i fråga om sättet för värderingens verkställande, synes det böra tagas i noggrant övervägande, huruvida ej denna utväg kan anses tillfredsställande. Anlitas densamma, bör emellertid enligt vårt förmenande i lagen kvarstå, att värdet ej må sättas lägre än den köpeskilling, som för lägenheten betingats, varjämte lagen bör inrymma befogenhet för Konungen att meddela ovan omförmälda föreskrifter i fråga om sättet för värderingens verkställande. Dessa böra givetvis gå ut på angivande av areal, beskaffenhet och värde å olika ägoslag samt värdet och beskaffenheten av åbyggnader, befintligt skogsbestånd och andra nyttigheter, som åtfölja lägenheten. Beträffande värderingen bör uppmärksammas att, på sätt ovan meddelats, försäljning ofta sker till arrendatorn å fastigheten. Härvid inträffar, att säljaren kan finna sig böra sätta köpeskillingen lägre än om försäljning skedde till annan person. Det förekommer även, att värdet å fastigheten påverkas av större eller mindre tillgång på närbeläget arbete eller andra omständigheter. Givetvis böra till ledning för domstolen dylika särskilda förhållanden anmärkas i värderingshandlingen.

Den här ovan föreslagna anordningen i fråga om värdesättningen bör anses lika betryggande som den föreliggande förslag innehåller. Och i fråga om reda och överskådlighet torde densamma äga avgjorda företräden. Genom anlitan av densamma öppnas möjlighet att ordna saken så, att värderingsinstrumentet bilägges förrättningsakten och även göres till föremål för granskning av överlantmätaren. Dennes granskning kan bliva av särskild betydelse för att få säker utredning om tidigare skedda upplåtelse och värdet av dem.

Gillas ej detta förslag finna vi oss emellertid böra framhålla, att lantmätarens sakkunskap i allt fall bör utnyttjas i synnerhet som det i föreliggande fall, på sätt ovan förut angivits, torde kunna ske för en mycket ringa kostnad. Detta bör i så fall ske genom tillkallande av en bisittare till lantmätaren, och torde därtill böra anlitas ledamot av nämnden eller ägodelningsrätten eller god man vid lantmäteriförrättningar. Klart torde emellertid vara, att lantmätaren jämte en av dessa personer böra gälla minst lika mycket som två av nämnda ledamöter eller gode män, men lika klart torde även vara, att anlitan av en bisittare till lantmätaren i regel blir betydelselöst.

Enligt kungörelsen den 8 juni 1923 (nr 238) angående villkor för erhållande av statsbidrag till lantmäteriförrättningar med däri genom kungörelsen den 18 juni 1925 (nr 294) skedda ändringar kan statsbidrag utgå till förvärvare av område, som utbrutits genom jordavsöndring eller ägostyckning, till belopp motsvarande högst vad på området i fråga belöper av det lantmätaren

för förrättningen enligt gällande lantmäteritaxa tillkommande arvode, inberäknat lösen för karta och handlingar. Denna möjlighet har sedan den 1 juni 1921 funnits beträffande avsöndringar samt ägostyckningar enligt 3 § (efter upplåtelseavtal) ägostyckningslagen. Efter den 1 juli 1923 har detsamma varit fallet även i fråga om ägostyckningar enligt 2 § i samma lag. I övrigt gälla följande villkor för erhållande av bidrag:

- a) att förrättningen avsett åstadkommande av småbruk eller eget hem;
- b) att sökanden är enskild person eller utgöres av bolag eller förening med syfte att befrämja bildande av småbruk eller egna hem;
- c) att de sökanden åliggande kostnaderna för förrättningen måste anses för honom betungande i förhållande till hans ekonomiska ställning eller, om sökanden utgöres av bolag eller förening, att sådant bidrag visas medföra nedläggning i kostnaderna för mindre bemedlad persons förvärv av utbrutet område under vad eljest skäligen kunnat ifrågakomma;
- d) att förrättningen ej skett i uppenbart spekulationssyfte.

Det synes icke utan fog kunna ifrågasättas, att kostnaden för den värdering, varom här är fråga, finge betraktas såsom förrättningskostnad. Ett stöd härför finnes i det förhållandet, att enligt nu gällande lagstiftning vid ägostyckning värdering måste ske av samtliga lotter, vari den ursprungliga fastigheten uppdelas, i allt fall vill det synas som om det allmänna har lika stort intresse av att understödja lägenhetens befrielse från ansvar för inteckningarna i stamfastigheten som själva jorddelningsåtgärden. Båda åtgärderna äro ju lika nödvändiga för bildandet på ett betryggande sätt av småbruket eller det egna hemmet. Häri framträder alltså ett ytterligare motiv för värderingens uppdragande åt lantmätaren.

I detta sammanhang må erinras om det frikostiga statsbidrag, som utgår enligt kungörelsen den 26 juli 1925 (nr 295) om bestridande i vissa fall med allmänna medel av kostnader, förenade med inlösen av under nyttjanderätt upplåtet område m. m. De faktiska förutsättningarna torde i många fall, då förevarande förslag komme att tillämpas, i mångt och mycket vara likartade med dem, som falla under det s. k. ensittareförfarandet.

*Byråchefen
Mannerfelt.*

Byråchefen Mannerfelt yttrar:

Enligt gällande bestämmelser för statens egnahemslånerörelse (§ 19 i kungörelsen nr 483/1919) må annan säkerhet för egnahemslån ej betingas än första penninginteckning i lägenheten. Dock kan såsom förskott å lånet större eller mindre del därav utbetalas mot annan säkerhet, i vilket fall emellertid nyss nämnd inteckningssäkerhet skall vara för hela lånet ställd senast då amorteringsskyldigheten inträder (d. v. s. inom fem år från lånets beviljande), vid äventyr att frågan om lånet anses hava förfallit och vad i förskott utbetalts genast skall återbäras. I anseende bland annat härtill har det för underlåtande av egnahemsbildning, frilösning av arrendejordbruk m. m. sedan länge framstått såsom en angelägenhet av stor vikt, att nybildade fastigheters befriande från inteckningar må kunna ernås mera skyndsamt, billigt och enkelt. Detta gäller framför allt, då fastigheter tillsammans med andra graveras av ett stort antal gemensamma inteckningar. Så är som bekant fallet t. ex. i fråga om många större skogsägande bolags för egnahemsbildning eller kolonisation lämpliga jordbruksfastigheter. Kostnaderna för relaxering torde emellertid få antagas hava delvis nedbringats genom kungörelsen den 20 juli 1925 (nr 362) om ändring av § 3 i förordningen den 7 december 1883 (nr 64) angående expeditionslösen, avseende minskad lösen för utdrag av fastighetsboken.

Väsentliga svårigheter torde dock ej sällan fortfarande vara förenade med den för egnahemsbildning oundgängligen erforderliga befrielsen från inteckningar. Förevarande lagförslag åsyftar att öppna möjlighet att i dylika fall

få fastighet befriad från in-teckningar genom visst särskilt förfarande. Under uttalande av *ett kraftigt tillstyrkande av åtgärder i denna riktning* får jag be-träffande innehållet av nu berörda lagförslag värdsamt anföra följande.

I fråga om förslaget *omfattning*, synes det ifrågasatta särskilda förfaran-det vara begränsat till lägenheter, som hädanefter avsöndras, samt lotter, som efter försäljning genom ägostyckning avskiljas från stamfastigheten. Genom ifrågavarande begränsning och med hänsyn till att förslaget synes förutsätta särskild ansökan, värdering, prövning, nedsatt belopps fördelning m. m. för varje sådan till köpare upplåten enstaka lägenhet eller lott, torde lagförslaget betydelse sannolikt bliva mindre, än önskligt vore. Ganska visst skulle i ovan-nämnda syfte vinnas mera, om förfarandet i fråga finge tillämpas jämväl be-träffande dels redan avsöndrade lägenheter och uppstyckade lotter, som fort-farande graveras av här ifrågavarande art av in-teckningar, dels ock framför allt större styckningskomplex, varifrån upplåtelser av lägenheter eller lotter successivt äro ämnade att äga rum. Vad särskilt det senare fallet beträffar, torde nuvarande relaxationssvårigheter ur egnahemssynpunkt näppeligen av-hjälpas, med mindre möjlighet öppnas för jordägare att — helst innan för-säljning av lotter sker — kunna i mån av behov få hela det för försäljning avsedda komplexet i ett sammanhang befriad från påvilande in-teckningar ge-nom det ifrågasatta förfarandet. Härigenom kunde kostnader och besvär för värdering, nedsatt belopps fördelning m. m. väsentligt minskas samt klar-het i in-teckningsförhållandena vinnas på ett tidigt stadium, vilket torde hava ej ringa betydelse för både säljare och köpare. Bibehålles åter den mera be-gränsade omfattning, som förslaget nu har, torde en säljare av dylika styck-ningskomplex sannolikt lockas att i många fall på det sätt utnyttja lagen, att han — kanske genom skenköp till någon närstående, såsom nu ofta torde ske för fastställelse av avsöndring — försäljer ett stort antal jordområden på en gång eller en större, till fortsatt uppdelning avsedd jordareal samt därefter går i författning om områdenas eller arealens avskiljande och vederbörlig fram-ställning, enligt förslaget, angående befrielse av in-teckningar för vad som av-skilts. Då det otvivelaktigt bliver för marksäljare ändamålsenligt att så för-fara samt då ett verkligt legitimt behov finnes, att på en gång kunna befria flera lotter eller en större jordareal från in-teckningar, synes det vara att före-draga, att innehavare av sådant större komplex beredes dylik möjlighet genom uttrycklig lagbestäm-melse, åtminstone i sådana fall, där jordägaren åtnjuter statslån ur egnahemslåne- eller jordförmedlingsfonden eller eljest kan förebrin-ga sannolika skäl för att till befrielse avsedda fastigheter på ett ändamålsen-ligt sätt komma egnahemsverksamheten till godo. Om det, ur andra synpunk-ter än egnahemsverksamhetens, skulle befinnas, att berörda utvidgning vore för vidsträckt, vill jag alternativt ifrågasätta, huruvida ej det särskilda för-farandet skulle kunna få tillämpas, då fråga är om ägostyckning, även utan föregående försäljning.

I fråga om själva *förfarandet* synes i huvudsak intet annat vara att ur egnahemssynpunkt framhålla, än att kostnaderna möjligen komma att bliva rätt avsevärda, i det en lägenhetsägare enligt förslaget får vidkännas utgifter för värderingsförfarandet, lösen för gravationsbevis och andra handlingar, kost-nader för det nedsatta beloppets fördelning m. m. Om, såsom ovan ifrågasatts, jordägare kunde beredas möjlighet att i mån av behov begagna sig av förfaran-det för till försäljning förekommande fastigheter i ett sammanhang, bleve kost-naderna mindre och komme icke så kännbart att drabba den enskilde, oftast mindre bemedlade lägenhetsköparen. Skulle dylik utvidgning medgivas, vore det å andra sidan möjligen av nöden, att ytterligare garantier skapades för en ur rättsägarnas synpunkt fullt betryggande värdering av till befrielse avsedda fastigheter. I sådana fall, där förfarandet finge tillämpas efter framställning

av jordägare innan försäljning skett, torde därför den av sökanden valda värderingsnämnden möjligen böra förstärkas med t. ex. en tredje, av länsstyrelsen utsedd, i fastighetsvärdering väl förfaren ojävig person samt uttryckligen föreskrivas, att rätten icke ägde bifalla ansökningen med mindre samtliga värderingsmän vore om värderingen ense.

Med förmälan, att jag i övrigt ej har något att erinra mot förslaget, får jag tillstyrka detsamma under uttalande av önskvärdheten, att hänsyn om möjligt tages till vad ovan ifrågasatts.

Styrelsen
för Sveriges
allmänna
hypoteks-
bank.

Styrelsen för Sveriges allmänna hypoteksbank har anfört:

Bankstyrelsen har ansett sig hava att behandla förslaget huvudsakligen ur de synpunkter, som direkt föranledas av hypoteksbankens och hypoteksföreningarnas verksamhet, men finner sig på grund av den korta tid, som utmåtts för remissens besvarande, även i detta hänseende icke kunna ingå på någon fullt genomförd granskning, för vilken skulle erfordrats kommunikation med föreningarna och särskilt med den av dessas ombudsmän bildade sammanslutningen. Vid sådant förhållande får styrelsen inskränka sig till att i ärendet vördsamt anföra följande.

Enligt lagförslaget förutsättes, för att det föreslagna sättet för lägenhets befriande från in-teckningsansvar skall komma till tillämpning, att rätten finner det nuvarande relaxeringsförfarandet icke kunna komma till användning »utan oskäligen kostnad eller omgång».

Vad då först *kostnadsfrågan* angår, synes emellertid denna hava kommit i ett väsentligen ändrat läge därigenom, att, enligt kungl. kungörelsen den 20 juli 1925, i § 3 av lösenförordningen den 7 december 1883 såsom tillägg till bestämmelserna om lösen för utdrag av »fastighetsbok» förordnats, att, därest i ärende angående dödande av gemensam in-teckning i vad den besvärar viss fastighet utfärdas mera än ett utdrag, lösen endast må beräknas för det första utdraget. Denna kungörelse, som av formella skäl tillsvidare gäller allenast till den 1 juli 1926 men väl torde komma att förnyas, har i betydande mån förbilligat kostnaderna för in-teckningars relaxation. Lösenbeloppen för utdragen spela nämligen härvidlag den avgörande rollen. Om man antar — för att taga ett exempel av ordinär beskaffenhet — att in-teckningarnas antal är 25 och uppläggen i in-teckningsboken för dessa 49, så uppgick förut lösen för utdragen till $25 \times 50 = 1,250$ kronor, under det att lösen numera stannar vid allenast $25 \times 2 = 50$ kronor. Övriga utgifter för relaxation, såsom protokollslösen, gravations- och avsöndringsbevis, advokatarvode och kostnaden för in-teckningarnas företeende vid rätten, hava däremot en underordnad betydelse, åtminstone vid större relaxationer, där enligt förslagets motivering det nya dödningssättet företrädesvis skulle komma till användning. De genom ovanberörda tillägg till lösenförordningen betydligt reducerade relaxationskostnaderna lära f. ö. komma att uppvägas, ja i många fall överskridas av utgifterna för dödningförfarandet i den föreslagna ordningen. Till dödningproceduren, som enligt förslaget omfattar tre särskilda åtgärder — värderingen, domstolsbehandlingen och likvidförrättningen — torde nämligen i de flesta fall erfordras biträde av juridiskt bildad person, och in-teckningarnas företeende vid likvidstillfället samt förfarandet i övrigt lära ej kunna ske utan kostnader.

Angående därefter den andra alternativa förutsättningen för den föreslagna lagens tillämplighet eller att relaxation i vanlig ordning skulle av Rätten i det särskilda fallet anses medföra »onödig omgång», torde ej kunna bestridas, att svårighet mången gång möter att få fram alla för relaxationens verkställande erforderliga medgivanden. Men även det nu föreslagna sättet synes bliva förenat med ej mindre »omgång». Såsom ovan nämnts, sönderfaller detta i tre särskilda åtgärder, av vilka i synnerhet fördelningen av värderingssumman

torde i dess föreslagna form bliva en avsevärt invecklad apparat. Hela dödningsförfarandet kan ju också enligt förslaget draga en tid av ett år och mera. Det synes f. ö. icke kunna komma till användning i de fall, då köparen redan erlagt sin köpeskillning eller del därav, ej heller i de fall, då värderingssumman sättes högre än köpeskillingen, enär i dessa senare fall köparen skulle hava att nedsätta högre belopp än den överenskomna köpeskillingen. Ifrågavarande lagförslag innehåller en kombination av värderings- och expropriationsförfaranden. Båda dessa förfaringsätt hava tidigare föreslagits men icke lett till önskat resultat (se härom N. J. A. avd. II för 1909, art. 7 sid. 14—16, 20—21, 24—35).

Beträffande vidare den *principiella sidan* av frågan får bankstyrelsen betona, att styrelsen livligt sympatiserar med syftet att underlätta formerna för inteckningars frigörande från fastigheter, som upplätas till egna hem. Förenklingarna böra dock tydligen icke ske på sådant sätt, att inteckningshavares berättigade intressen trädas för nära, enär detta skulle medföra allvarliga verkningar för fastighetskrediten. Styrelsen kan icke underlåta att ifrågasätta, huruvida förslaget i detta avseende kan anses tillfredsställande.

Förslaget förutsätter, att inteckningshavaren icke får något inflytande på *värderingssummans bestämmande*. Det lärer då — med hänsyn bl. a. till möjligheten, att köpeskillingen genom transaktioner mellan köpare och säljare kan bestämmas efter andra grunder än det verkliga värdet — icke vara uteslutet, att värderingssumman skulle kunna komma att understiga detta verkliga värde. I varje fall skulle inteckningssäkerheten i det värderade området upphöra. Dessa förhållanden kunna medföra, att säkerheten äventyras, alldeles oavsett huruvida inteckningshavaren lyfter värderingssumman eller icke. Rörande sistnämnda fråga synes vidare, såsom förslaget är formulerat, inteckningshavaren bliva nödsakad att mottaga värderingssumman såsom *förtidsbetalning* på sin fordran. Så länge nämligen denne kan befara, att, även om han avstår från att lyfta värderingssumman, hans inteckning ändock blir nedskreven under erforderlig storlek, skulle han givetvis komma att lyfta beloppet. Med en sådan risk måste inteckningshavaren räkna, därest icke förslaget § 7 omformuleras. Det där förekommande uttrycket »utfaller likvid å intecknings huvudstol», som är hämtat från bl. a. expropriationslagen, har nämligen tolkats på olika sätt. Denna fråga har varit föremål för utredning inom »föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksföreningar», vilken utredning här återopas (se föreningens förhandlingar sid. 95—100, 109—112, 134—141 och 181—183). Därav och av hållen utredning angående motsvarande spörsmål enligt vatten- och ensittarlagarna (se föreningens förhandlingar sid. 315—318) framgår, att nyssnämnda uttryck såsom för obestämt bör förtydligas. Sådant förtydligande synes bankstyrelsen böra gå i den riktning, att inteckningshavaren kan avstå från att lyfta värderingssumman utan att riskera nedskrivning av inteckningens belopp, ävensom att de närmare grunder angivas, efter vilka fördelningen på inteckningarnas räntor och kapital skall ske. Kommer ej dylikt förtydligande till stånd, torde åtminstone hypoteksföreningarna, vilkas intressen i detta hänseende helt sammanfalla med bankens, bliva nödsakade att lyfta värderingssumman. För hypoteksinstitutionen, liksom för andra penninginrättningar, där inteckningslånen äro ordnade efter bestämda amorteringsplaner, är det emellertid ej önskvärt och skulle måhända kunna bliva menligt att genom sådana förtidsbetalningar få dessa planer rubbade. Frånsett olägenheter i bokföringsavseende skulle härigenom även möjligheten för banken att på ett tillfredsställande sätt beräkna sin penningställning — förhållandet mellan dess in- och utlåning — kunna minskas. Blir lagen ej tydlig i nu ifrågavarande hänseende och inteckningshavarna sålunda av försiktighetsskäl lyfta värderingssumman, är ock att befara, det försäljningen av egna fastigheter kan kom-

ma att hämmas på den grund, att fastighetsägare ej bliva så benägna för jordupplåtelser, då de ej kunna påräkna att få uppbära köpeskillningarna.

I lagförslaget motivering förutsättes, att fastighetsägaren (säljaren) skulle före dödningsåtgärdens vidtagande förvissa sig om *medgivande* därtill av *inteckningshavaren*, för att fastighetsägaren skulle slippa riskera en uppsägning av lånet. Härav framgår, att man ansett en garanti för inteckningshavaren ligga däruti, att denne kan uppsäga sitt lån. En dylik garanti finnes emellertid icke för hypoteksföreningarna, då dessa enligt gällande författning ej äga uppsägningsrätt i förevarande fall. Den avsedda säkerheten skulle för deras del icke kunna vinnas utan att antingen uppsägningsrätt bleve dem medgiven genom ändring av kungl. förordningen den 16 maj 1890 — vilket icke synes stå i god överensstämmelse med grundsatserna för föreningarnas verksamhet — eller att såsom förutsättning för det nya förfarandets tillämpning stadgades medgivande därtill från vederbörande inteckningshavare. Ett stadgande av sistnämnda innebörd skulle emellertid synbarligen göra förfarandet lika omständligt som nuvarande procedur för relaxation.

På grund av vad sålunda anförts finner sig bankstyrelsen icke kunna tillstyrka lagförslaget i nu förevarande skick. Styrelsen vill därjämte ifrågasätta, huruvida icke en särlagstiftning i detta syfte lämpligen borde anstå, intill dess att det nya förslag till »lag om delning av jord på landet», vilket bebådats till innevarande riksdag, hunnit behandlas, då nämnda särlagstiftning torde böra taga hänsyn till eventuella nya former för jorddelning.

*Styrelsen
för svenska
bankföre-
ningen.*

Styrelsen för svenska bankföreningen har anført:

Mot behovet av en lagstiftning i förevarande hänseende torde knappast någon gensaga kunna göras. En lägenhets befriande från inteckningar i de fall, då stamfastigheten gemensamt med annan fastighet beröres av inteckning, är som i den remissen åtföljande promemorian framhålles ofta förbunden med stora svårigheter genom ett omständligt relaxationsförfarande och därmed förenade kostnader, och det synes oss därför lyckligt om enklare former härför kunde föreskrivas. Lagförslaget synes oss också beträffande själva förfaringssättet hava på ett lyckligt sätt löst frågan. Emellertid föranledas vi göra några erinringar mot en del bestämmelser.

Enligt förslaget skulle inteckningshavarens medgivande icke erfordras för att en fransäld del av en intecknad fastighet skulle kunna förklaras fri från inteckningar, och inteckningshavaren skulle överhuvud icke höras i ärendet. Det förefaller som om härigenom inteckningshavarens rätt väl mycket skulle äventyras. Man lär ej kunna bortse ifrån att även om värderingen av den fransälda fastighetsdelen sker på sätt i 3 § av lagförslaget förutsättes, detta icke innebär tillräcklig garanti emot eventualiteten att en värdefull del av fastigheten på inteckningshavarens bekostnad fransäljes till underpris. Ej heller ligger det en dylik garanti i bestämmelsen att stamfastighetens ägare skall samtycka till att den fransälda delen bliver gravationsfri. Situationen kan vara sådan, att han själv har intresse av ett sådant ordnande av saken, och att någon fara för det intecknade lånets uppsägande ej föreligger. Vid obligationslån lär en sådan fara i regel ej förefinnas. Och slutligen ligger det ej heller tillräcklig garanti uti rättens prövning av den gjorda värderingen, då man i regel ej kan förvänta, att rätten har en så noggrann kännedom om förhållandena att den — annat än i extrema fall — skulle finna anledning att underkänna den gjorda värderingen.

Det naturliga synes därför vara, att även inteckningshavarens samtycke till transaktionen fordras. För vår del tro vi icke, att ett sådant villkor skulle sätta lagens tillämpning i fara, ty erfarenheten visar, att inteckningshavare — i varje fall, då det gäller banker — icke göra några svårigheter i fråga om

medgivande till en frånsåld fastighetsdels befriande från gravationer, utan svårigheterna hava uppkommit av den omständliga och kostsamma proceduren vid relaxation.

Skulle emellertid den nu ifrågasatta utvägen icke anses acceptabel, anse vi att i varje fall inteckningshavaren bör beredas tillfälle att vid rätten yttra sig rörande den skedda värderingen och att eventuellt överklaga rättens beslut i ärendet.

Självfallet är — vare sig det ena eller andra av förberörda alternativ väljes — att den som uppträder som inteckningshavare måste styrka denna sin egenkap. För att underlätta detta synes det böra i lagen föreskrivas, att inteckningshavare får prestera denna bevisning genom intyg, att han inför ledamot av domstol eller magistrat eller inför Notarius Publicus inom viss kortare tid före rättens sammanträde visat sig innehava inteckningarna.

Förutom förenämnda erinringar av mera principiell natur få vi göra följande anmärkningar.

I 2 § föreskrives att ansökan skall göras hos rätten inom den i 2 § i lagfartsförordningen stadgade tid, räknad från det fång, varigenom avsöndringen skett, och skall vid ansökningen fordras bland annat bevis att avsöndringen blivit fastställd. Det torde emellertid kunna befaras att i en del fall tidsperioden i fråga kommer att visa sig otillräcklig för erforderlig lantmäteriförrättning och ärendets behandling hos Konungens befallningshavande. Det vill därför synas oss lämpligt att i lagen införas en bestämmelse om att sökanden, därest han visat att ärendet angående fastställelse av avsöndringen ej blivit slutligen avgjort, tillerkännes rätt att senare inkomma till rätten med bevis om fastställelsen.

I 3 § lämnas föreskrift om värdering, vilken skall verkställas av två ojäviga män. Emellertid lämnas i författningen ingen föreskrift för det fall att värderingsmännen skulle vara skiljaktiga.

7 § innehåller föreskrifter om utbetalning av nedsatt belopp. Föreskrifterna äro lika med dem, som gälla för fördelning av expropriationsersättning. I fråga om fördelningen av expropriationsersättningen lär emellertid olika praxis tillämpas av Konungens befallningshavande i skilda län. Då det givetvis är önskligt att ett enhetligt förfaringsätt tillämpas, få vi hemställa, att närmare föreskrifter om sättet för fördelningen måtte i lagen meddelas.

Sveriges skogsägareförbund har anfört:

För underlättande av kolonisationen och arrendatorsklassens frigörande särskilt å de större skogsbesittningarna i riket är det av allra största betydelse, att jord, som i ovan nämnda syften försäljes, må kunna under enkla former frigöras från ansvar för stamfastighetens skulder. De svårigheter, som tidigare framträtt vid dödandet av inteckningar i från större ägokomplex sålda jordlotter, hava orsakats dels av de höga kostnaderna för expeditionslösen å domarekanslierna samt för assurance vid inteckningshandlingarnas försändande från långivarna till de olika häradsrätterna, dels av den omgång och det betydande arbete, som i regel uppstått, då det gällt att inhämta tillstånd till relaxeringen från innehavare av inteckningar för annat än fordran, samt dels slutligen i vissa fall av ovillighet hos inteckningshavarna att mottaga avbetalning å den intecknade skulden.

Av dessa svårigheter hava numera de, som avse kostnaderna, till väsentlig del undanröjts genom kungl. kungörelsen den 20 juli 1925 om ändring av § 3 i förordningen angående expeditionslösen. Denna kungörelse gäller tillsvidare endast till den 1 juli detta år, men det synes förbundet med hänsyn till kolonisationsverksamheten vara av synnerlig vikt, att den erhåller förlängd giltighet. De tidigare mycket betydande kostnader, som orsakades av assurancen av

*Sveriges
skogsägare-
förbund.*

inteckningshandlingarna vid försändandet från de långivarna representerande bankerna och till de skilda domsagorna, hava numera avsevärt nedbringats genom att bankerna ej längre söka försäkringen hos postverket utan hos privata bolag. De svårigheter, som sammanhånga med kostnaderna vid relaxering av i kolonisationssyfte såld jord, äro därför numera dess bättre till väsentlig del övervunna.

Däremot kvarstå oförändrade vissa andra, ofta mycket betydande eller stundom rent av överkomliga hinder. Dessa bero såsom ovan framhållits i första rummet därav, att samtliga innehavares av inteckningar för annat än fordran ävensom penninginteckningshavares med sämre rätt tillstånd skall inhämtas, om dödandet av inteckningen i den sålda ägolotten skall få ske med förbehåll om inteckningens gällande med fulla beloppet och oförändrad förmånsrätt i den eller de kvarvarande intecknade fastigheterna. De låneförmedlande bankerna uppställa i regel som villkor för dödandet av inteckning nämnda villkor enligt inteckningsförordningens § 33. Detta gör, att bland annat samtliga innehavares av inteckningar för annat än fordran tillstånd till relaxeringen måste anskaffas och företes inför rätten, varjämte även själva de intecknade handlingarna måste uppvisas. Detta är emellertid ett villkor, som många gånger är ytterligt svårt att fullgöra. Intecknade rättigheter äro mycket talrikt förekommande å skogsbolagens fastigheter och dessa ofta mycket gamla rättigheters nuvarande innehavare kunna vara svåra att anträffa eller ovilliga att medge en relax. Ej sällan hava inteckningshandlingarna förkommit och kunna ej tillrättaskaffas. Härav förorsakas mycket arbete och tidsspilla samt ofta även betydande kostnader. En lagändring, varigenom dessa olägenheter undanröjas, är därför önskvärd.

Ett visserligen på ett annat plan liggande, men stundom dock mycket betydande hinder mot relaxering kan, då fråga är om fastigheter, som äro intecknade för obligationslån, ligga i de villkor rörande köpeskillingen för den försålda jorden disposition, vilka uppställas av bankerna. Är den försålda ägolotten av obetydligt värde och dess köpeskillning alltså låg, medgives ofta relaxering endast med förbehållet enligt inteckningsförordningens § 33, men utan att bankerna för långivarnas räkning göra anspråk på köpeskillingen. Har däremot den sålda jorden en så betydande omfattning, att dess utbrytande ur hypoteket nämnvärt försvagar dettas värde, plåga bankerna — jämte förbehållet enligt inteckningsförordningens § 33 — kräva, att köpeskillingen skall hos dem deponeras och där kvarstå, till dess obligationslånet är slutamorterat. Detta senare villkor kan i vissa fall vara synnerligen betungande för säljaren av jorden. Å de i banken deponerade köpeskillingarna gottgöres han depositionsränta, vilken vanligen utgör 3^{1/2} à 4 %. Obligationslånet däremot löper minst med 5^{1/2} men vanligen 6 och ej sällan med 6^{1/2} eller ända upp till 7 % ränta. Säljaren-låntagaren tillfogas sålunda här en ränteförlust av 2 à 3 % å värdet av den jord, som ifrågasättes till relaxering. Rör det sig då, såsom fallet kan vara vid försäljningar från Mellansveriges bruksbolag, om ett flertal stora jordbruksgårdar med betydande värden var för sig, så kunna förlusterna snart gå upp till ett eller ett par tiotusental kronor om året under 10, 15 à 20 års tid. För att undgå dessa förluster hava de säljande jordägarna hemställt hos bankerna, att köpeskillingarna för den avyttrade jorden skulle få användas till inlösen av de obligationer, som utlottades samma år. Detta har emellertid ej beviljats. Man har då begärt att få deponera prima obligationer i stället för penningar, för att dymedelst kunna minska eller borteleminera ränteförlusten. Även sådana framställningar hava emellertid mött avslag.

Det råder intet tvivel om att icke detta bankernas krav på penningdepositioner såsom komensation för det förtunnande av hypoteket, som relaxen innebär, kommer att särskilt i mellersta och södra Sveriges bruksbygder avsevärt för-

svåra en i stor skala bedriven överflyttning från bolag till bönder av jordbruksgårdar i storleksgruppen 20—100 tunnland åker.

Möjligheterna att undanröja de hinder mot en relaxering, som ovan omtalats, ligga på två skilda plan. De här senast berörda svårigheter, vilka bottna i bankernas krav på penningdepositioner som villkor för relaxering av mer betydande jordområden, beröras icke i någon mån av det nu remitterade lagutkastet samt skulle komma att kvarstå oförändrade, även om detta ledde till ny lagstiftning. Huruvida man genom lagändringar på andra områden kan komma till rätta med dessa svårigheter, tilltror sig förbundet ej bedöma. Såsom ett önskemål tillåter sig förbundet emellertid framhålla, att bankerna borde vara skyldiga att medgiva dödandet av inteckningar i jord, fränsald fastighetskomplex, som intecknats för obligationslån, om säljaren i vederbörande bank deponerar prima obligationer till samma belopp som köpeskillingen för den sålda jorden. Tänkbart vore även, att denna köpeskillning borde få användas till inlösen av de obligationer, som utlottas i vanlig ordning.

Vad åter beträffar de här ovan först omtalade hinder, vilka ligga i den omgång och de svårigheter, som göra sig gällande vid anskaffandet vid inteckningshavares för annat än fordran tillstånd till dödande av inteckning med förbehåll enligt inteckningsförordningens § 33, så skulle dessa givetvis komma att undanröjas genom den i det remitterade förslaget skisserade nya lagstiftningen. Huruvida en dylik lagstiftning skulle komma att få någon större praktisk användning läser emellertid bero på vilken tolkning och tillämpning, vissa stadganden i förslaget komme att erhålla. Såsom ovan framhållits pläga bankerna alltid uppställa såsom villkor för dödning av inteckning i jordlott, som fränsalts ett för obligationslån gemensamt intecknat fastighetskomplex, att inteckningen skall gälla oförändrad i kvarvarande intecknade egendomen. Undersöker man nu i vad mån detta villkor kommer att bli uppfyllt vid eventuell tillämpning av den nya lagen, så läser detta komma att bero av huru i vederbörande länsstyrelser lagutkastets § 7, andra stycket, tolkas. Är köpesumman för det fränsalda området av mindre betydelse läser det, såsom här tidigare framhållits, mycket ofta komma att inträffa, att långgivarna — representerade av banken — vid det i § 7 omtalade sammanträdet ej vilja besvara sig med disponerande av det hos länsstyrelsen nedsatta beloppet utan överlämna detta åt säljaren av jorden. Därest i sådant fall icke någon annan anmälan göres till domaren, än som omtalas i lagutkastets § 6, och sålunda anteckning om dödandet i inteckningsboken endast göres i fråga om den jordlott, i vilken själva dödandet sker, så torde automatiskt inteckningen komma att gälla oförändrad i hela den övriga intecknade egendomen. Långgivarnas villkor är då fyllt, och på den eftersträfvade enklare vägen samma effekt nådd som genom en fullständig relaxering »med förbehåll» enligt inteckningsförordningens § 33. Hade man garanti för att lagutkastets § 7 alltid fingo denna tillämpning, synes sålunda den nya metoden vara tillfyllestgörande.

Emellertid har det meddelats, att några länsstyrelser vid fördelning av köpeskillingar vid expropriation, vilken fördelning ju sker på enahanda sätt som enligt lagförslagets § 7, ansett, att orden »utfaller — — — — — likvid å intecknings huvudstol» borde givas samma tolkning som om orden »belöper likvid å intecknings huvudstol» använts. I anledning därav hava dessa länsstyrelser ansett, att en nedsättning av inteckningarnas belopp med köpeskillingen bör ske, även om denna icke tages i anspråk av långgivarna utan överlämnas till säljaren. I överensstämmelse med denna uppfattning hava de gjort anmälan till domaren, varefter nedskrivning av inteckningarnas belopp skett.

Om § 7, andra stycket, i lagutkastet erhåller en dylik tolkning, komma sålunda inteckningarna icke att med oförminskad rätt gälla i kvarvarande intecknade egendomen, och inteckningshavarna lära då bli nödsakade att städse taga

i anspråk för sig det hos länsstyrelsen nedsatta beloppet. Ett sådant förhållande är emellertid icke önskvärt. Jordförsäljningarna i kolonisations- och egnahemssyfte avse mycket ofta områden, som betinga låga köpeskillingar, vilka betyda föga i jämförelse med den kvarvarande intecknade egendomens värde. Det vållar då endast omgång och besvär att avräkna köpeskillingen å lånesumman eller deponera den. I många fall kommer sålunda det för långivarna — samt givetvis även för säljarna av jorden — mest önskvärda förfaringssättet att vara, att köpeskillingen överlämnas till de senares fria disposition. Detta kan emellertid enligt vad ovan sagts icke ske, om § 7, andra stycket, skulle komma att erhålla den tolkning, som vissa länsstyrelser redan nu givit gällande bestämmelser om köpeskillingslikvid vid expropriation.

Skall den nu föreslagna lagändringen till relaxeringens underlättande bli till verklig nytta kräves därför, att § 7 erhåller en sådan formulering, att av densamma fullt tydligt kommer att framgå, att om inteckningshavarna överlämna det hos länsstyrelsen nedsatta beloppet till säljarens av jorden disposition, så skall *städse* inteckningen gälla med samma belopp och oförändrad förmänsrätt i den övriga intecknade egendomen. Vinnes trygghet i berörda hänseende, finner förbundet en lagändring i den riktning, utkastet föreslår, vara gagnelig.

Beträffande förslagens detaljbestämmelser har förbundet endast några få synpunkter att framlägga.

I §§ 1 och 8 säges, att den nya lagen endast skall avse avsöndringar och ägostyckningar. Förbundet tillåter sig här påpeka, att det ej är ovanligt, att ett bolag i egnahemssyfte säljer ett helt hemman. Vid en sådan försäljning kunna relaxeringssvårigheterna bli lika betydande som beträffande avsöndringar och ägostyckningar. Det synes därför vara önskvärt, att en ny lag givits tillämplighet även beträffande hemman, som avyttras från ett gemensamt intecknat fastighetskomplex.

I § 8 stadgas vidare, att lagen endast är tillämplig beträffande område, »som efter försäljning genom ägostyckning avskiljes från stamfastigheten». Förbundet tillåter sig här endast framhålla, att det är ganska vanligt, att större jordägare till kolonisationens tjänst verkställa ägostyckningar, så att säga på lager för att därmed kunna möta efterfrågan på jord. Det vore givetvis förmanligt, om sådana för egnahemsändamål avsedda, men ännu ej sålda områden kunde göras fria från andel i stamfastighetens skuld redan före försäljningen. Köparens erhållande av egnahemslån skulle därigenom underlättas. Det synes förbundet, att lagförslaget borde ändras i sådan riktning, att ett dylikt förfaringssätt bleve möjligt. Givetvis finge då stamfastighetens ägare i stället för köparen nedsätta värderingssumman hos länsstyrelsen.

Departementschefen.

Såsom av de inkomna yttrandena framgår, synes icke mera än en mening råda därom att en lagstiftning till underlättande av lägenhetens och ägolotters befriande från ansvar för inteckningar i deras stamfastigheter är av behovet påkallad. Flertalet av de hörda myndigheterna och korporationerna synes även ansluta sig till huvudprinciperna i utkastet. I några yttranden hava dock vissa invändningar gjorts mot utkastets bestämmelser. Såsom nämnts, har utkastet upptagit ett förfarande, liknande det, som äger rum vid expropriation och lösen av upplåtet område enligt ensittarlagen. Ett lägenhetens eller ägolottens värde motsvarande belopp skall nedsättas för att fördelas å inteckningarna i stamfastigheten efter de för fördelning av exekutivt såld fast egendom gällande regler. Invändningarna synas nu väsentligen grunda sig därpå, att för närvarande oklarhet råder angående fördelning av ersättningsbelopp,

som nedsatts jämlikt bestämmelserna i expropriations- eller ensittarlagarna. Det lär därför först vara nödvändigt att något närmare redogöra för de regler, som gälla för fördelning av dylika ersättningsbelopp.

Därest vid expropriation allenast en del av en fastighet tages i anspråk, skall enligt en mening expropriationsersättningen fördelas sålunda, att den inteckning, som äger den bästa förmånsrätten, först skall erhålla betalning till hela sitt belopp. Vad som därefter återstår tillägges nästa inteckning o. s. v. Enligt en annan åsikt skall fördelning av ersättningen ske som om den exproprierade delen av fastigheten och den återstående delen därav vore två gemensamt intecknade fastigheter. Ansvar för inteckningarna skall sålunda fördelas mellan dessa fastigheter efter deras värde, och då expropriationsersättningen får anses såsom köpeskilling för den exproprierade delen, erhåller varje inteckning betalning allenast för vad å den exproprierade delen belöper av inteckningen. Om sålunda den exproprierade delens värde utgör en tredjedel av hela fastighetens, skall inteckningshavaren utfå allenast en tredjedel av inteckningarnas hela belopp. Återstoden av ersättningen tillfaller ägaren.

Det sistnämnda fördelningssättet är, såsom synes, ogynnsammare för innehavarna av åtminstone de bästa inteckningarna. Det kan nämligen inträffa, att återstoden av fastigheten icke förslår till gäldande av vad å densamma belöper av inteckningarna. Av motiven till expropriationslagen synes emellertid framgå, att fördelningen skall ske på först angivet sätt. Grunden härtill är att genom expropriationen pantens värde anses försämrade, och ersättningen härför skall i första hand komma inteckningen med den bästa förmånsrätten till godo. Såsom en självständig fastighet är den exproprierade delen att betrakta först sedan expropriationen genom nedsättningen av ersättningen fullbordats. Även i praxis har detta fördelningssätt ansetts såsom det riktiga (se N. J. A. 1925: 312).

Vad nu sagts angående fördelning av expropriationsersättning gäller även beträffande fördelning av löseskilling, som nedsatts jämlikt ensittarlagen. Då det inlösta området här fastställes såsom avsöndring, framträder oriktigheten av att, såsom länsstyrelsen i Stockholms län ifrågasätter, fördela löseskillingen som om den vore en genom exekutiv försäljning vunnit köpeskilling för den nya lägenheten. Då lägenheten endast svarar subsidiärt för stamfastighetens inteckningar samt någon brist i den sistnämnda ej konstaterats, skulle följden bli den, att inteckningshavarna ej skulle kunna erhålla något av löseskillingen utan denna i sin helhet gå till jordägaren.

Med bestämmelserna i utkastet har nu avsetts, att det belopp, som nedsattes till lägenhetens eller ägolottens befriande från ansvar för gemensamma inteckningar, skall fördelas å huvudfastighetens inteckningar på enahanda sätt som expropriationsersättning. Vid det förfarande, som utkastet behandlar, ställer sig saken visserligen något annorlunda än vid expropriation och lösen enligt ensittarlagen. Innan nedsättning i enlighet med utkastet kan äga rum föreligger redan en ny självständig fastighet, vilken på grund av stadgandena i 37 § 2 och 3 mom. inteckningsförordningen på visst sätt svarar för stamfastighetens gäld. Lägenheten eller ägolotten kan sålunda, då nedsättningen

sker, redan vara självständigt in-tecknad. Det är emellertid icke avsett, att det nedsatta beloppet skall fördelas, som om detsamma vore en vid exekutiv försäljning bjuden köpeskillning för den nya fastigheten. Då komme tydligen de gemensamma in-teckningarnas innehavare att bliva illa ställda. Vore det fråga om en lägenhet, skulle de icke bekomma något. Gällde det en ägolott, skulle de bekomma en del av det nedsatta beloppet, men i allmänhet skulle, då huvudfastigheten väl sällan är in-tecknad till hela värdet, endast viss del av det nedsatta beloppet belöpa å de gemensamma in-teckningarna. Skulle särskilda in-teckningar vara meddelade i den nya fastigheten, komme däremot dessa att erhålla del i ersättningen. För att tydligt klargöra, att en sådan fördelning ej får äga rum, utan att det nedsatta beloppet skall helt användas till gäldande av de gemensamma in-teckningarna, så långt stamfastigheten häftar för desamma, har lagtexten i denna del omarbetats.

En annan fråga, som synes vara föremål för olika meningar vid fördelning av expropriationsersättning, är, huruvida en in-teckningshavare kan avstå från att lyfta det belopp, som vid fördelningen utfallit å honom, och ändock bibehålla sin in-teckning gällande till fulla beloppet. Då denna fråga har stor betydelse även för det förfarande, varom nu är fråga, synes densamma här böra upptagas till prövning. Svaret torde böra utfalla nekande. Avstår nämligen in-teckningshavaren från vad av ersättningen å honom belöper, lärer han vid senare exekutiv försäljning av återstående fastigheter mötas av invändningen, att, då han ägt erhålla betalning för viss del av in-teckningen men avstått därifrån, han icke vidare kan göra in-teckningen gällande för denna del. Möjli-gen kunde tänkas, att in-teckningshavaren efter avtal med rättsägarna skulle kunna avstå från sin andel i ersättningen med bibehållande av in-teckningen till hela dess värde. Denna utväg torde dock vara mindre praktisk, då för ett dylikt avtal skulle erfordras samtycke av samma rättsägare som vid en relaxation. Då lagen ej heller omnämner möjligheten av ett sådant avtals ingående inför Konungens befallningshavande, synes dess rättsliga giltighet böra ifrågasättas.

Vad sålunda sagts om fördelning av expropriationsersättning bör tydligen även gälla vid fördelning av nedsatt belopp enligt förevarande lagförslag. Att upptaga bestämmelser, som skulle möjliggöra för in-teckningshavare att avstå från vad å honom belöper, synes icke vara av praktisk betydelse, då detta allenast skulle innebära ett relaxationsförfarande inför Konungens befallningshavande i stället för vid domstolen. Å andra sidan kan ifrågasättas, om icke nu ifrågavarande lags tillämplighetsområde minskas därigenom att in-teckningshavare i allmänhet icke kan avstå från vad å honom belöper av ersättningen. Man måste nämligen utgå ifrån att det belopp, som nedsättes till befrielse från ansvar för in-teckningarna, i verkligheten är köpeskillingen för lägenheten eller ägolotten, vilken köpeskillning med säljarens medgivande disponeras på nu angivet sätt. Blir det då regel, att hela beloppet tages i anspråk av in-teckningshavarna, kan följden bliva, att en fastighetsägare icke är villig att sluta avtal om försäljning eller i allt fall icke vill medgiva en disposition av köpeskillingen på sätt i lagförslaget angives. Säljaren kan under dessa förhållanden nästan aldrig påräkna att erhålla någon del av köpeskillingen kon-

tant. Häremot kan emellertid invändas, att köpeskillingen dock kommer säljaren indirekt till godo genom avbetalning å inteckningarna. Dessutom måste man taga i betraktande, att, även om inteckningshavarna varit villiga att avstå dem tillkommande andelar i expropriationsersättning eller löseskillning enligt ensittarlagen, detta kan hava berott därpå att det rört sig om mycket små belopp i förhållande till de intecknade fastigheternas sammanlagda värde. Även enligt nu ifrågavarande lagförslag skulle det väl i allmänhet ej bliva fråga om större belopp beträffande varje särskild lägenhet eller ägolott, men det föreslagna förfarandet torde dock kunna komma till tillämpning i så stor utsträckning beträffande ett intecknat fastighetskomplex, att man knappast kan antaga, att inteckningshavarna mera allmänt skulle finna tillrädligt att avstå från ersättningen.

Vad därefter angår förslaget räckvidd, har jag ansett det riktigast att till ledning för rättstillämpningen i lagtexten uttryckligen anges, att förslaget har avseende blott å sådana upplåtelser, som ske till befrämjande av en ur social synpunkt önskvärd jordstyckning. Däremot bör vara uteslutet, att på nu angivet sätt endast i spekulationssyfte få jord befriad från intecknad gäld. Med ett uttryckligt angivande i lagtexten av nyss berörda förutsättning lära till väsentlig del undanröjas de betänkligheter, som hava sin grund däri, att inteckningshavarnas rätt skulle kunna trädas för nära.

Enligt utkastet skulle förfarandet i första hand vinna tillämpning å avsöndringar. Men därjämte skulle lagen kunna tillämpas jämväl å ägostyckning jämlikt 3 § i lagen den 27 juni 1896 om hemmansklyvning, ägostyckning och jordavsöndring d. v. s. i de fall, då först försäljning av visst till gränserna bestämt område skett och därefter ägostyckning verkställes. I åtskilliga av de inkomna yttrandena har yrkats, att lagen skulle bliva tillämplig å all ägostyckning. Härvid har framhållits fördelen i kostnadshänseende av att ett hemman först uppdelas i lotter och att dessa sedan på en gång befrias från inteckningar. Dessutom skulle ägolotten redan vid försäljningen vara fri från inteckning, vilket skulle vara till stor fördel för köparen.

Genom att utsträcka förslaget så långt synes man emellertid allt för mycket riskera manipulationer från ägarens sida till skada för inteckningshavarna. Det nedsatta beloppet skall motsvara den utbrutna fastighetens värde. För att kostnaderna för förfarandet icke skola bliva för stora, måste denna värdering få en viss summarisk karaktär. Det stöd, som man vid en sådan värdering har av köpeskillingen för fastigheten, skulle saknas, om man medgäve befrielse från inteckningsansvar redan innan försäljning skett. För övrigt kan ifrågasättas, huruvida en utvidgning av lagens tillämpningsområde på sätt föreslagits skulle få någon praktisk betydelse. För befrielse från inteckningarna måste ju ett belopp, motsvarande fastighetens värde nedsättas, och ofta torde väl fastighetsägaren ej hava detta belopp tillgängligt. Vid försäljning kan däremot köpeskillingen användas för ändamålet.

Däremot synes man kunna utsträcka tillämpningen av det föreslagna förfarandet till det fall, att efter ägostyckning, som verkställts av ägare till hemman, ägolott första gången blir föremål för försäljning. Visserligen kan i

detta fall den anmärkning göras, att ägolotten under en lång tid kan hava varit en självständig fastighet; säljaren kan till och med hava låtit särskilt in-teckna ägolotten. Sistnämnda omständighet torde visserligen försvåra uppbringandet av det kontanta belopp, som erfordras för nedsättningen; köparen äger ju å köpeskillingen avräkna den särskilda in-teckningen, men förhållandet bör dock ej utgöra något hinder för tillämpning av ifrågavarande lag.

Vid lagens tillämpning å ägostyckningslotter uppstår den svårigheten, att någon stamfastighet i verkligheten ej förefinnes. Såsom stamfastighet får betraktas den eller de av säljaren behållna ägolottorna. Vid fördelning av det nedsatta beloppet måste detta betraktas såsom köpeskillning för hela det ägostyckade hemmanet. Från den fördelning av ansvaret för in-teckningarna, som genom ägostyckningen uppkommit, måste man bortse.

Enligt utkastet får det föreslagna förfarandet komma till användning allenast därest ansökning därom göres inom viss tid efter den försäljning, varigenom avsöndring skett eller område försålts för ägostyckning. I några av de inkomna yttrandena har ansetts, att någon sådan inskränkning icke borde göras utan att förfarandet borde när som helst få komma till användning be-träffande avsöndring eller ägolott. Härigenom skulle lagen även kunna till-lämpas å äldre avsöndringar och redan utbrutna ägolotter. En sådan utvidgning synes dock ej väl överensstämma med det föreslagna förfarandet. Detta är analogt med motsvarande förfarande enligt expropriations- och ensittarlagarna. Man utgår ifrån att avsöndringen eller ägolotten ännu kan betraktas såsom en del av stamfastigheten och det nedsatta beloppet fördelas såsom en ersättning för stamfastighetens försämring. Att då utsträcka förfarandets användning även till de fall, då avsöndringen eller ägolotten under längre tid existerat såsom självständig fastighet samt genom bebyggande eller på annat sätt erhållit ett högre värde, vilket inneburit en motsvarande ökning av in-teckningssäkerheten, måste väcka betänkligheter. Då emellertid den i utkastet angivna tidsgränsen understundom kan visa sig vara väl kort tillmätt, lärer någon utsträckning av densamma, exempelvis till ett år, vara lämplig.

Enligt utkastet skulle en förutsättning för tillämpningen av ifrågavarande lag vara, att stamfastigheten är gemensamt in-tecknad med annan fastighet samt att på grund därav lägenhetens befriande från ansvar för stamfastig-hetens in-teckningar icke kan utan oskälig kostnad eller omgång vinnas genom överenskommelse med rättsägarna. Från något håll har nu föreslagits, att vill-koret, att stamfastigheten skulle vara gemensamt in-tecknad med annan fastig-het, icke skulle bibehållas utan att den väg till befrielse från stamfastighetens in-teckningar, som utkastet anvisar, alltid skulle stå öppen. Denna väg är emellertid avsedd att komma till användning, då fastighetens befrielse från in-teckningsansvar på det normala sättet genom relaxering icke kan vinnas utan alltför stor kostnad och omgång. Det föreslagna förfarandet får alltså karak-tären av en utväg för undantagsfall, vilken icke bör utsträckas utöver vad som är oundgängligen nödvändigt. Och då stamfastigheten icke är gemensamt in-tecknad, torde ett relaxeringsförfarande i allmänhet icke möta några större svårigheter. Då det ej gärna låter sig göra att förebringa bevisning rörande

den »kostnad eller omgång», som en inteckningsbefrielse under vanliga former skulle föranleda, har denna förutsättning icke ansetts böra bibehållas som uttryckligt stadgande i lagtexten.

Enligt utkastet skall ansökan om lägenhets eller ägolotts befriande från ansvar för inteckning göras hos rätten. Fastighetens värde skall styrkas genom en särskild värdering. Finner rätten ej anledning till annat antagande än att värderingen blivit riktigt verkställd, skall rätten medgiva nedsättning till befrielse från inteckningsansvar. Något hörande av inteckningshavarna behöver enligt utkastet ej förekomma.

Från åtskilliga håll har gjorts gällande, att inteckningshavarnas rätt icke blivit genom nämnda bestämmelser behörigen tillgodosedda. Svenska bankföreningen går så långt, att den anser, att inteckningshavarnas medgivande bör fordras. Med ett sådant krav skulle den föreslagna nya ordningen emellertid knappast innebära någon förenkling i förhållande till det vidlyftiga relaxationsförfarandet. Däremot kan ifrågasättas, huruvida icke inteckningshavarna borde erhålla tillfälle att framställa de anmärkningar mot värderingen, vartill de kunde finna anledning, samt att förty kända inteckningshavare borde erhålla kallelse till rätten samt kungörelse om ärendets behandling inför rätten utfärdas. Det är emellertid att befara, att genom en undantagslös föreskrift i sådan riktning förfarandet skulle väsentligt fördyras. I allmänhet lär någon verklig risk för inteckningshavarna knappast föreligga. Den betingade köpeskillingen torde vanligen vara ett fullgott uttryck för fastighetens verkliga värde. Vidare är avsett, att rätten, i ändamål att tillvarataga inteckningshavarnas rätt, skall, om anledning därtill finnes, fordra ytterligare utredning om fastighetens värde. Om därjämte i lagen införes ett stadgande, att rätten vid förekommande anledning bör lämna inteckningshavare tillfälle att avgiva yttrande, torde inteckningshavarnas rätt blivit tillräckligt skyddad.

Hypoteksbanken har gjort gällande, att vissa nackdelar skulle för banken kunna uppstå därigenom, att den tvingas att delvis taga betalning för sina inteckningar i förväg, varigenom amorteringsplanen för bankens lån skulle komma att i viss mån rubbas. Häremot må anmärkas, att knappast några större belopp på grund av ifrågavarande förfarande torde komma att utfalla å inteckningarna. I allt fall synas de svårigheter, vilka sålunda kunna vållas den fastighetskredit, som är inriktad på lån för längre tid, mer än uppvägas av de sociala fördelar, som äro förenade därmed, att de fastigheter, varom nu är fråga, kunna vinna befrielse från nu ifrågavarande inteckningsansvar.

Angående värderingen meddelas i förslaget den föreskrift, att värdet å fastigheten ej må sättas lägre än köpeskillingen. Till undvikande av missförstånd har i lagförslaget införts uttrycklig erinran därom, att i värderingen ej bör ingå värdet av byggnader, som ej tillhöra säljaren. Såsom förut nämnts, förutsattes, att det i allmänhet blir köpeskillingen, som med säljarens medgivande användes till nedsättning. Det kunde då ifrågasättas att i analogi med vad som gäller rörande expropriationsersättning och lösen enligt ensittarlagen

uttryckligen föreskriva, att *köpeskillingen* för lägenheten skall nedsättas. Beträffande expropriationsersättning och lösen enligt ensittarlagen gäller emellertid, att desamma icke kunna med laga verkan erläggas på annat sätt än genom nedsättning hos Konungens befallningshavande. Här är emellertid fråga om ett frivilligt köp; man läser därför icke kunna komma längre än till en föreskrift, att ett mot köpvärdet svarande belopp skall nedsättas. Då det därjämte kan inträffa, att lägenhetens värde är högre än köpeskillingen, synes någon anledning icke föreligga att låta det nedsatta beloppet med nödvändighet vara identiskt med köpeskillingen. Då sålunda det nedsatta beloppet icke anses utgöra köpeskillning för lägenheten eller ägolotten, läser följden bliva, att, därest hela beloppet ej åtgår till in-teckningshavarna, återstoden skall återbetalas till lägenhetens eller ägolottens ägare. Särskild föreskrift synes böra meddelas härom. Detta hindrar naturligtvis ej, att, om mellan köparen och säljaren avtalats, att den sistnämnde skall lyfta sagda återstod, dylikt avtal skall lända till efterrättelse, om detsamma inför Konungens befallningshavande styrkes.

Ett par länsstyrelser hava påyrkat, att sökanden skall vara skyldig förskottera kostnaderna för det nedsatta beloppets fördelning. Då någon motsvarande bestämmelse ej upptagits i ensittarlagen, synes ett sådant stadgande ej heller här erforderligt.

Vad därefter angår detaljbestämmelserna i förslaget, har i 2 § av utkastet stadgats, att däri omförmäld ansökan skall göras inom viss tid. Göres ansökningen ej inom denna tid, skall den tydligen ej upptagas till prövning. I paragrafen föreskrives vidare, att vid ansökningen skola fogas vissa handlingar. Den omständigheten, att dessa handlingar icke inlämnas till rätten inom nyssnämnda tid, bör däremot ej föranleda, att ansökningen ej upptages, utan bör sökanden lämnas skälig tid att styrka t. ex. att avsöndringen är fastställd. För att klarare angiva detta har lagtexten omarbetats.

Om ansökningen synes anteckning böra göras i in-teckningsprotokollet och in-teckningsboken.

Såsom värderingsmän torde i överensstämmelse med vad som gäller om syne-män vid arrendeavtal kunna anlitas personer, som förut innehaft befattning såsom nämndemän, ledamöter i ägodelningsrätt eller gode män vid lantmäteriförrättningar samt fortfarande äro därtill valbara. Att, såsom från något håll föreslagits, meddela föreskrift om värderingens verkställande av lantmätare, synes icke nödigt; därmed är tydligen icke uteslutet, att i vissa fall, där särskilda krav måste ställas på värderingens noggrannhet eller fullständighet och rätten därom finner sig böra särskilt förordna, lantmäteriteknisk sakkunskap kan böra tagas i anspråk.

Blir lägenheten utmätt, innan rätten givit tillstånd till nedsättningen, bör sådant tillstånd tydligen ej meddelas. Meddelat tillstånd måste även förfalla, därest utmätning av lägenheten sker före nedsättningen. Däremot synes utmätning av stamfastigheten ej böra erhålla en motsvarande inverkan på handläggningen av frågan om nedsättning.

Såsom ytterligare förutsättning för bifall till ansökningen synes böra stadgas, att lagfart å försålda området blivit sökt; innan så skett komma nämligen nya inteckningar i stamfastigheten att belasta även det frånsålda området.

Angående verkan av nedsättningen å lägenhetens eller ägolottens ansvar för intecknad gäld samt av det nedsatta beloppets fördelning å inteckningarna torde, på sätt som skett i anledning av motsvarande förfarande enligt expropriations- och ensittarlagarna, bestämmelser böra meddelas i inteckningsförordningen.

Då det tydligen är önskvärt, att nu ifrågasatta bestämmelser må kunna snarast möjligt träda i tillämpning, har vid deras avfattande hänsyn icke kunnat tagas till det förslag till ny jorddelningslagstiftning, vilket för närvarande ligger under riksdagens prövning. Om en sådan lagstiftning kommer till stånd, påkallas framdeles vissa jämkningar i de nu ifrågasatta bestämmelserna angående lägenhets befriande från ansvar för vissa inteckningar.»

Föredraganden uppläser herefter förslag till *lag angående fastighets befriande i vissa fall från ansvar för inteckning samt lag om ändrad lydelse av 24 § 1 mom. och 36 § 2 mom. i förordningen den 16 juni 1875 (nr 42 s. 12) angående in-teckning i fast egendom* av den lydelse, bilagor A och B vid detta protokoll utvisa, samt hemställer, att lagrådets yttrande över förslagen måtte för det i § 87 regeringsformen omförmälda ändamål inhämtas genom utdrag av protokollet.

Denna av statsrådets övriga ledamöter biträdda hemställan bifaller Hans Maj:t Konungen.

Ur protokollet:

N. Cervin.

Förslag

till

Lag**angående fastighets befriande i vissa fall från ansvar för inteckning**

Härigenom förordnas som följer:

1 §.

Är fastighet, varifrån lägenhet upplåtits genom jordavsöndring, gemensamt med annan fastighet besvärad av inteckning för fordran eller för rätt till avkomst eller annan förmån, må, där upplåtelsen avser friköp av utarrenderad fastighet eller fastighets användande för bostads- eller egnahemsändamål, lägenhetens befriande från ansvar för inteckning i stamfastigheten kunna erhållas i den ordning nedan sägs.

2 §.

Ansökning om lägenhets befrielse från ansvar för inteckning, varom i 1 § förmåles, skall av lägenhetens ägare göras hos rätten i den ort, där lägenheten ligger, sist inom ett år från det fånget skedde.

Ansökningen skall av rätten antecknas i inteckningsprotokollet samt anmärkas i inteckningsboken.

3 §.

I ärende, som avses i 2 §, åligger sökanden styrka, att stamfastighetens ägare medgivit ansökningen samt att fastställelse meddelats å avsöndringen. Därjämte skall sökanden förete handling rörande särskild värdering av lägenheten.

4 §.

Värdering av lägenheten skall verkställas av två ojäviga män av nämnden eller bland ledamöterna i ägodelningsrätten eller de för lantmåteriförrättningar utsedda gode män i det tingslag, där lägenheten ligger, eller ock bland dem, som förut innehåft sådan befattning och äro därtill valbara. Mot värderingsman gälle de jäv, som enligt rättegångsbalken gälla mot domare.

Värderingen skall avse lägenhetens värde vid den tid, då densamma upplåts från stamfastigheten. Fanns vid nämnda tid å lägenheten byggnad, som ej tillhörde stamfastighetens ägare, skall sådan byggnad ej ingå i värderingen. Ej må värdet sättas lägre än den köpeskilling, som betingats för lägenheten.

Där anledning därtill förekommer, äge rätten infordra ytterligare utredning angående lägenhetens värde eller bereda vederbörande inteckningshavare tillfälle att i ärendet avgiva yttrande.

5 §.

Finner rätten hinder mot bifall till ansökningen icke föreligga, meddele rätten beslut, att sökanden äger att till lägenhetens befriande från ansvar för inteckning i stamfastigheten nedsätta det belopp, vartill rätten funnit lägenhetens värde böra skattas.

Ej må beslut, varom nu är sagt, meddelas, där ej lagfart å lägenheten blivit sökt eller där utmätning av lägenheten skett. Varder lägenheten utmätt, innan nedsättning ägt rum, vare beslutet förfallet.

6 §.

Det åligger lägenhetens ägare att inom nittio dagar efter det beslut, varom i 5 § förmåles, vunnit laga kraft, hos Konungens befallningshavande i länet nedsätta det belopp, som blivit bestämt av rätten, vid påföljd, om det underlåtes, att ansökningen skall anses hava förfallit.

Vid nedsättningen ingive lägenhetsägaren gravationsbevis rörande lägenheten, rättens beslut i ärendet samt bevis, att beslutet vunnit laga kraft, vid äventyr, om det underlåtes, att det felande varder av Konungens befallningshavande på lägenhetsägarens bekostnad anskaffat.

Det nedsatta beloppet skall av Konungens befallningshavande ofördröjligen insättas i bankinrättning för att där inestå mot ränta.

Om nedsättningen skall Konungens befallningshavande, så snart ske kan, göra anmälan hos domaren.

7 §.

Sedan nedsättning skett, vare lägenheten ej vidare besvärad av rätt till avkomst eller annan förmån, för vilken stamfastigheten på grund av inteckning eller jämlikt 11 kapitlet 2 § jordabalken häftar. Angående lägenhetens befriande på grund av nedsättningen från ansvar för intecknad gäld är särskilt stadgat.

8 §.

I fråga om utbetalning av det nedsatta beloppet äge stadgandena om fördelning hos överexekutor av köpeskilling för utmätningssvis såld fast egendom motsvarande tillämpning. Fördelningen skall så verkställas, som om det nedsatta beloppet utgjorde köpeskilling för stamfastigheten, dock skall utdelning allenast tillkomma innehavare av fordran eller rätt till avkomst eller annan förmån, för vilken på grund av inteckning eller jämlikt 11 kapitlet 2 § jordabalken stamfastigheten och lägenheten gemensamt häftat. Vad ej åtgår till gäldande av sådan fordran eller rättighet äge lägenhetens ägare återbekomma. Sammanträde för fördelningen varde hållet så snart ske kan; skolande kallelse till sammanträdet genom Konungens befallningshavandes försorg minst fjorton dagar förut med posten sändas till stamfastighetens och lägenhetens ägare samt

kända innehavare av fordran eller annan rätt, som nu är sagd, ävensom, om innehavare är okänd, införas i allmänna tidningarna och tidning inom orten.

Utfaller vid fördelning, som nyss är sagd, likvid å in-tecknings huvudstol, åligger Konungens befallningshavande att därom, sedan fördelningen blivit godkänd eller vunnit laga kraft, ofördröjligen göra anmälan hos domaren samt tillika insända fördelningslängden.

Kostnad för det nedsatta beloppets fördelning skall gäldas av lägenhetens ägare.

9 §.

Vad ovan stadgats i fråga om av-söndrad lägenhets befriande från ansvar för in-teckning skall äga motsvarande tillämpning beträffande viss till gränserna bestämd ägovidd, som av ägare av hemman till annan överlåtits att såsom hemmansdel besittas, ävensom beträffande ägolott, som efter verkställd ägostyckning av hemmanets ägare försäljes från hemmanet. I ty fall skall såsom stamfastighet anses den eller de av säljaren behållna ägolotterna, och skall det nedsatta beloppet så fördelas, som om det utgjort köpeskillning för det ägostyckade hemmanet.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1926.

Fö r s l a g

till

L a g

om ändrad lydelse av 24 § 1 mom. och 36 § 2 mom. i förordningen den 16 juni 1875 (nr 42 s. 12) angående inteckning i fast egendom.

Härigenom förordnas, att 24 § 1 mom. och 36 § 2 mom. i förordningen den 16 juni 1875 angående inteckning i fast egendom skola, 24 § 1 mom. i nedan angiven del, erhålla följande ändrade lydelse:

24 §.

1 mom. Har — — — sägs.

Har — — — tillämpning.

Sedan till lägenhets eller ägolotts befriande från inteckning nedsättning ägt rum jämlikt lagen angående fastighets befriande i vissa fall från ansvar för inteckning, skall lägenheten eller ägolotten ej vidare häfta för inteckning, som meddelats i stamfastigheten eller det ägostyckade hemmanet. Anteckning därom skall, såsom i 23 § sägs, göras i anteckningsprotokollet, då anmälan om nedsättningen inkommit till domaren.

Köpes — — — kraft.

36 §.

2 mom. Ej heller skola i det fall, att enligt gällande bestämmelser om expropriation en eller flera av gemensamt intecknade egendomar helt eller delvis avträdas till den exproprierande eller av honom före expropriationens fullbordande tagas i besittning eller ock nyttjanderätt eller servitutsrätt till en eller flera av gemensamt intecknade egendomar upplåtes, eller att enligt vattenlagen eller gällande bestämmelser om ändring eller utrivning av vattenverk eller lagen om flottning i allmän flottled en eller flera av gemensamt intecknade egendomar varda helt eller delvis avträdde eller åtgärd vidtages, som medför skada eller intrång å en eller flera av gemensamt intecknade egendomar, eller att egendom, som gemensamt med annan häftar för inteckning, återköpes enligt lagen om återköpsrätt till fast egendom eller helt eller delvis avträdes enligt lagen om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område, eller att lägenhet eller ägolott jämlikt lagen angående fastighets befriande i vissa fall från ansvar för inteckning befrias från ansvar för

vissa med andra fastigheter gemensamma inteckningar, eller att frälseränta, som gemensamt med annan fast egendom häftar för inteckning, varder inlöst för statsverkets räkning eller avlöst, de övriga egendomarna häfta för intecknat belopp, varför betalning utfallit vid ersättnings fördelning; skolande jämväl där- om göras anteckning i inteckningsprotokollet enligt vad i 1 mom. andra stycket sägs.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1926.

Bilaga C.

U t k a s t

till

L a g

**angående lägenhets befriande i vissa fall från ansvar för inteckningar
i stamfastigheten m. m.**

Härigenom förordnas som följer:

1 §.

Är fast egendom, varifrån avsöndring sker, besvärad av inteckning för fordran eller för rätt till avkomst eller annan förmån, och kan, med hänsyn därtill att stamfastigheten gemensamt med annan fastighet häftar för inteckning, lägenhetens befriande från ansvar för sagda inteckningar genom överenskommelse med rättsägarna icke utan oskäligen kostnad eller omgång vinnas, må befrielse från sagda ansvar kunna erhållas i den ordning nedan sägs.

2 §.

Ansökan om lägenhets befrielse från ansvar för inteckning, varom i 1 § förmäles, skall göras hos rätten av lägenhetens ägare inom den i 2 § lagfartsförordningen stadgade tid, räknad från det fäng, varigenom avsöndringen skett. Vid ansökningen skola fogas bevittnat medgivande av stamfastighetens ägare till åtgärden, bevis att avsöndringen blivit fastställd, samt handling rörande värdering av lägenheten.

3 §.

Värdering av lägenheten skall verkställas av två ojäviga män av nämnden eller bland ledamöterna i ägodelningsrätten eller de för lantmäteriförrättningar utsedda gode män i det tingslag, där lägenheten ligger. Värderingen skall avse lägenhetens värde vid tiden för avsöndringen. Ej må värdet sättas lägre än den köpeskilling, som för lägenheten betingats.

4 §.

Finner rätten sådant förhållande föreligga, varom i 1 § sägs, och förekommer ej anledning till annat antagande än att värderingen blivit riktigt verkställd, meddele rätten beslut, att sökanden äger att till lägenhetens befriande från inteckning hos K. B. nedsätta det belopp, vartill lägenheten värderats.

5 §.

Det åligger lägenhetens ägare vid förlust av rätten till lägenhetens befriande från inteckning att inom nittio dagar efter det beslut, varom i 4 § förmäles, vunnit laga kraft, hos K. B. nedsätta ovan omförmälda belopp.

Vid nedsättningen ingive lägenhetsägaren till K. B. gravationsbevis rörande lägenheten, rättens beslut i ärendet samt bevis, att och när det vunnit laga kraft. Försummas sådant, åligger K. B. att på lägenhetsägarens bekostnad ofördröjligen anskaffa nämnda handlingar.

Det nedsatta beloppet skall av K. B. ofördröjligen insättas i bankinrättning för att där inestå mot ränta.

6 §.

Sedan ovannämnda belopp hos K. B. nedsatts, skall lägenheten ej vidare häfta för i stamfastigheten meddelad inteckning för fordran eller för rätt till avkomst eller annan förmån, och göre K. B. ofördröjligen anmälan om nedsättningen hos domaren; skolande, sedan sådan anmälan till domaren inkommit, göras anteckning i inteckningsprotokollet såsom i 23 § inteckningsförordningen sägs.

7 §.

I fråga om utbetalningen av det nedsatta beloppet äge stadgandena om fördelning hos överexekutor av köpeskilling för utmättningsvis såld fast egendom motsvarande tillämpning. Sammanträde för fördelningen varde hållet så snart ske kan; skolande kallelse till sammanträdet genom K. B:s försorg minst fjorton dagar förut med posten sändas till stamfastighetens ägare och kända innehavare av fordran eller annan rätt, som nu är sagd, samt, om innehavare är okänd, införas i allmänna tidningarna och tidning inom orten.

Utfaller vid fördelning, som nyss är sagd, likvid å intecknings huvudstol, åligger K. B. att därom sedan fördelningen blivit godkänd eller vunnit laga kraft, ofördröjligen göra anmälan hos domaren samt tillika insända fördelningslängden.

Kostnad för det nedsatta beloppets fördelning skall gäldas av lägenhetens ägare.

8 §.

Vad ovan stadgats i fråga om lägenhets befriande från ansvar för inteckningar skall äga motsvarande tillämpning beträffande område, som *efter försäljning* genom ägostyckning avskiljes från stamfastigheten.

P. M.

Försäljningen av egnahemsfastigheter försvåras ofta nog genom det omständliga förfarandet då det gäller att göra lägenheten fri från stamfastigheten besvärande inteckningar. Detta gäller framförallt om upplåtelser från större fastighetskomplex, som besväras av gemensamma inteckningar. Bilagda lagutkast avser att bereda lättnad i berörda förhållanden.

Den i utkastet omförmälda värdering avser att trygga inteckningshavarnas rätt.

Villkoret att stamfastighetens ägare skall lämna medgivande till åtgärden i fråga tjänar i viss mån samma ändamål. Det avser emellertid även att förekomma att försäljaren beredes svårigheter genom uppsägning av inteckningslån. Säljaren lär nämligen icke lämna sådant medgivande utan att hava satt sig i förbindelse med inteckningshavarna och förvissat sig om att icke förfarandet föranleder uppsägning av lånen från inteckningshavarnas sida.

Beträffande ägostyckning har lagens tillämpning ansetts böra inskränkas till sådan ägostyckning, varom förmåles i 3 § i lagen om hemmansklyvning, ägostyckning och jordavsöndring.

Utdrag av protokollet, hållet i Kungl. Maj:ts lagråd den 30 mars 1926.

N ä r v a r a n d e :

justitierådet SVEDELIUS,
regeringsrådet PALMGREN,
justitierådet CHRISTIANSSON,
justitierådet HÖGSTEDT.

Enligt lagrådet tillhandakommet utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet den 19 februari 1926, hade Kungl. Maj:t förordnat, att lagrådets yttrande skulle för det i § 87 regeringsformen omförmälda ändamål inhämtas över upprättade förslag till *lag angående fastighets befriande i vissa fall från ansvar för inteckning* samt *lag om ändrad lydelse av 24 § 1 mom. och 36 § 2 mom. i förordningen den 16 juni 1875 (nr 42 s. 12) angående inteckning i fast egendom.*

Förslagen, som finnas bilagda detta protokoll, hade inför lagrådet föredragits av ledamoten å justitiedepartementets lagavdelning, hovrättsrådet Erik Bergendal.

I anledning av förslagen avgåvos följande yttranden.

Förslaget till lag angående fastighets befriande i vissa fall från ansvar för inteckning.

Lagrådet:

Med hänsyn till å ena sidan de allmänt erkända svårigheter, som för närvarande äro förenade med en avsöndrad lägenhets eller en ägolotts befriande från ansvar för inteckningar i den fastighet, varifrån lägenheten eller ägolotten avskilts, särskilt då denna fastighet är gemensamt intecknad med annan fastighet, och å andra sidan den risk, som är förknippad med fortvaron av sådant ansvar, även om detta såsom beträffande lägenheter, avsöndrade efter år 1909, är allenast subsidiärt, läser det förvisso vara i hög grad önskvärt, om för befrielse från dylikt inteckningsansvar kunde anvisas någon med mindre omgång förenad utväg än den nu förefintliga. Det egentliga hindret härutinnan ligger i svårigheten att kunna på en gång vederbörligen tillgodose jordägarens behov av ett enkelt och billigt förfarande samt inteckningshavarens berättigade krav att ej genom dödningsåtgärden tillskyndas rättsförlust. Det nu föreliggande förslaget innefattar ett försök till frågans lösning i viss begränsad omfattning. Syftet med förslaget har varit att undanröja det väsentliga hinder för utvecklingen av egnahemsrörelsen och annan ur social synpunkt önskvärd

jordstyckning, som gällande relaxationsregler visat sig medföra. I överensstämmelse härmed har förslaget inskränkts till att avse allenast upplåtelser av nyss angiven karaktär. Men icke ens å alla dylika upplåtelser skulle lagen bliva tillämplig. För rätten att anlita den utväg till vinnande av befrielse från inteckningsansvar, som lagen anvisar, skulle dessutom förutsättas, att stamfastigheten — resp. det hemman, varifrån ägostyckning skett — är gemensamt intecknad med annan fastighet, och lagen skulle gälla beträffande före dess ikraftträdande skedda upplåtelser endast i den mån sådant låte sig förenas med stadgandet i 2 § att ansökning enligt lagen skall göras sist inom ett år efter upplåtelsen. I detta sammanhang må även bemärkas, att lagen ej skulle äga tillämplighet å genom ägostyckning avskild lott i annat fall än då överlåtelse därav ägt rum.

Att förslaget ur jordägarens synpunkt uppfyller rimliga fordringar å enkelhet och billighet synes påtagligt. Däremot förefaller det i hög grad tvivelaktigt, om genom de nya reglerna inteckningshavarnas intressen blivit i behörig mån tillgodosedda. Att för dem möjligheten av rättsförlust icke är under alla förhållanden helt utesluten vid en tillämpning av den metod, som nu föreslagits, har uppmärksammas av åtskilliga bland de myndigheter och sammanslutningar, vilka yttrat sig i anledning av det uppgjorda utkastet till lag i ämnet. Det lärer ock vara obestridligt, att i särskilda fall en inteckningshavare skulle kunna till följd av områdes befriande från inteckningsansvar i nu ifrågasatt ordning lida minskning i sin rätt utan att detta kunnat av honom förekommas. Bortsett från sådana fall som det av länsstyrelsen i Gävleborgs län i dess yttrande över utkastet exempelvis uppställda, där förlusten kan sägas vara uppkommen först genom ett visserligen tänkbart men i verkligheten mindre sannolikt sammanträffande av ett flertal ogynnsamma omständigheter, synes skada kunna vara att befara även i vissa fall, där förutsättningarna ingalunda kunna anses särskilt egenartade. Om t. ex. från ett intecknat hemman efter 1910 års ingång avsöndrats en lägenhet, vilken således subsidiärt häftar för den härigenom uppkomna gemensamma inteckningen, samt därefter från denna lägenhet avsöndras en del av dess område, måhända den huvudsakliga eller värdefullaste, kommer det belopp, som i enlighet med förslaget nedsättes för befriande av den nya lägenheten från de inteckningar, som besvara den ursprungliga lägenheten, icke att till någon del tillfalla innehavaren av den gemensamma inteckningen, alldenstund denne icke är i stånd att visa, att inteckningen icke kan täckas av stamhemmanet utan anlåtande av den endast subsidiärt ansvariga äldre lägenheten. Det nedsatta beloppet får i stället lyftas av innehavare av särskild inteckning i den äldre lägenheten eller, där sådan inteckning ej finnes, återbäras till den nya lägenhetens ägare. För täckande av den brist, som vid en sedermera inträffande exekutiv auktion å hemmanet kan yppas, finnes då ej att anlita mera än återstoden av den äldre avsöndringen, som måhända visar sig härför otillräcklig, medan full täckning skulle erhållits, om lägenheten i dess helhet fortfarande stått i ansvar för inteckningen. Visserligen kan häremot med något fog erinras, att enahanda förhållande kan tänkas uppstå redan för närvarande på grund av de likartade bestämmelser, som gälla

angående befrielse från in-teckning genom nedsättning av lösenbelopp, exempelvis enligt expropriationslagen eller ensittarlagen, vilkas stadganden tjänat till förebild för förslaget i denna del. Men dels må tillämpningen av den föreslagna lagen kunna förväntas få en omfattning, överstigande de nyssnämnda lagarnas, dels lärer vid de tvångsvis skeende förvärv, som genom dessa lagar regleras, utrymme knappast givas för åtgörande från fastighetsägarens sida i syfte att obehörigen befria sin egendom från någon del av in-tecknad gäld, något vartill möjlighet i förevarande fall, där en frivillig överlåtelse skulle ligga till grund, icke synes vara helt utesluten.

Även i annat avseende måste ur rättssäkerhetens synpunkt förslaget ingiva betänkligheter. Värderingen av lägenheten eller ägostyckningslotten skulle verkställas som en rent privat förrättning av värderingsmän, tillkallade endast av ägaren till marken, och vid rätten komme i regel behandlingen av ärendet att förlöpa utan att in-teckningshavarna erhöles eller ens satts i tillfälle att erhålla kännedom om saken. En jämförelse med motsvarande bestämmelser i expropriationslagen och ensittarlagen giver vid handen, att in-teckningshavarnas intresse i nu ifrå-gavarande hänseenden blivit enligt nämnda lagar väsentligen bättre tillgodosett än här skulle bliva fallet. Ätminstone såvitt angår värderingen synes emellertid utan rubbning av grunderna för förslaget eller avsevärd höjning av kostnaderna genom någon jämkning av bestämmelserna bättre garanti för ett tillfredsställande resultat stå att vinna, vilket exempelvis kunde ske genom en föreskrift, att värderingsmännen skulle på begäran av jordägaren förordnas av rätten eller domaren.

Med hänsyn till det i hög grad behjärtansvärda syftet med förevarande lag-förslag och den begränsning i förslagets räckvidd, som i samband därmed vidtagits, samt då man måhända kan antaga, att de påpekade bristerna, i den mån de icke kunna genom förslagets omarbetning avhjälpas, i verkligheten dock icke skulle komma att medföra de ogynnsamma påföljder, vilkas möjlighet ur teoretisk synpunkt icke kan förnekas, har lagrådet, om ock med tvekan, ansett sig icke böra avstyrka förslaget.

Justitierådet *Högstedt*:

Ehuru jag förenat mig med lagrådets övriga ledamöter om ovan avgivna yttrande och således icke vill direkt avstyrka det förevarande förslaget, anser jag mig dock böra fästa uppmärksamheten på en omständighet, som synes mig i viss mån tala för att låta frågan om genomförande av en lagstiftning i förslagets syfte ännu något år anstå. I det för pågående riksdag framlagda förslaget till lag om delning av jord å landet hava instituten jordavsöndring och ägostyckning icke bibehållits utan i stället föreslagits ett nytt, båda dessa jorddelningsformer motsvarande institut, avstyckning. Om nu jorddelningslagförslaget i denna del godkännes, blir följden den, att den ifrå-gasatta lagen om fastighets befriande i vissa fall från ansvar för in-teckning måste, därest den av riksdagen antages, redan nästa år undergå omarbetning för att vid den tidpunkt, då den nya jorddelningslagen träder i kraft, bliva tillämplig i fråga om styckningslotter, uppkomna genom avstyckning enligt nämnda lag. Denna

omarbetning behöfve visserligen icke innebära en förändring av huvudgrunderna för lagen, men uppenbart är, att det ur synpunkten av lagstiftningens auktoritet är föga lyckligt, om en lag, som antages det ena året, redan året därpå måste omstöpas i en ny form. Hur önskvärdt det än må vara, att en viss fråga erhåller snar reglering i lag, får man dock icke bortse från den stora betydelsen av stabilitet i lagstiftningen. Ett särskilt skäl, utöver detta allmänna, att uppskjuta det lagliga ordnandet av den fråga, som utgör föremål för den nu föreslagna lagen, till dess jorddelningslagförslaget blivit i riksdagen prövat, må jämväl framhållas. Såsom i lagrådets yttrande här ovan erinrats, är det av stor vikt, att den värdering, som enligt förevarande förslag skulle ligga till grund för rättens avgörande, blir så samvetsgrant och riktigt utförd som möjligt och att således inteckningshavarnas rätt i största möjliga mån tillgodoses. Förslaget erbjuder i detta hänseende icke tillräcklig garanti. Enligt det ovan nämnda förslaget till jorddelningslag skall emellertid varje avstyckning ske genom förrättning av lantmätare, som därvid under vissa förhållanden skall biträdas av två gode män. Det synes kunna med säkerhet antagas, att den omförmälda värderingen skulle bliva på ett betryggande sätt utförd, om den i samband med avstyckningsförrättningen verkställdes av lantmätaren och gode männen eller, där sådana icke biträda vid förrättningen, för ändamålet särskilt tillkallade gode män. Denna utväg synes under alla förhållanden vara väl värd att tagas under noggrant överbäggande. Tydligt är emellertid, att om den ifrågasatta lagstiftningen kommer till stånd redan nu med giltighet beträffande avsöndrade lägenheter och ägostyckningslotter samt formerna för värderingen sålunda fastslås, man så gott som fränsagt sig möjligheten att vid lagens tillämpning i fråga om fastigheter, som bildas genom det nya avstyckningsinstitutet, begagna sig av nämnda utväg.

1 §.

Lagrådet:

Syftet att begränsa förslagens räckvidd till sådana upplåtelser, som ske till befrämjande av en ur social synpunkt önskvärd jordstyckning, är i förevarande paragraf uttryckt därmed, att upplåtelsen skall avse friköp av utarrenderad fastighet eller fastighets användande för bostads- eller egnahemsändamål. Mot de härvid begagnade uttrycken »friköp» och »egna hem» kan anmärkas, att deras betydelse, vilken icke kan anses vara ur rent språklig synpunkt självklar, icke är i förslaget eller eljest i lag fastställd och att på grund härav osäkerhet kan uppkomma vid tillämpningen. Båda lära vara avsedda att angiva, att fråga är om jämförelsevis mindre områden för den mindre bemedlade befolkningens räkning. Med avseende på begreppet egna hem, vilket visserligen redan förut utan vidare förklaring använts i några författningar av lags natur, synas emellertid betänkligheterna väsentligen försvagas därigenom att detsamma innebörd torde kunna anses hava vunnit en någorlunda tillfredsställande bestämning genom föreskrifterna om understöd från staten till egnahemsverksamheten. I fråga om uttrycket friköp av utarrenderad fastighet läser däremot icke någon som helst auktoritativ begreppsbestämning föreligga. Vad som i förevarande

förslag är meningen att därmed utsäga torde vara, att försäljningen av jorden skall ske till dess arrendator; att frågan endast rör sig om mindre områden, framgår redan av paragrafens begränsning att gälla blott del av en fastighet.

Begagnandet av uttrycket fastighet i ovan angivna sammanhang torde ej vara fullt begreppslikt, då en ny fastighet uppkommer först genom upplåtelsen. Vidare må erinras, att lägenhets befriande från ansvar för inteckningar i stamfastigheten, särskilda såväl som gemensamma, bör, såsom är avsett och jämväl skett i det förberedande utkastet, för vinnande av full tydlighet uttryckligen förklaras gälla allenast inteckningar för fordran eller avkomsträtt.

Med avseende å vad sålunda anförts torde senare delen av paragrafen lämpligen kunna få ungefär det innehållet, att lägenheten må, där upplåtelsen avsett tillgodoseende av bostads- eller egnahemsändamål eller inneburit försäljning av utarrenderad jord till arrendatorn, kunna i den i lagen stadgade ordningen befrias från ansvar för inteckning i stamfastigheten för fordran eller för rätt till avkomst eller annan förmån.

3 §.

Lagrådet:

Såsom av 5 § framgår, skall lagfart å lägenheten vara sökt för att ansökning enligt denna lag skall kunna bifallas. Bestämmelsen härom synes likartad med den här givna föreskriften om skyldighet för sökanden att styrka, att fastställelse meddelats å avsöndringen, och torde därför böra med nödig omredigering överflyttas till förevarande paragraf.

4 §.

Lagrådet:

För att förebygga försök att till skada för inteckningshavare nedbringa lägenhetens värde genom att vid upplåtande av ett redan bebyggt område av stamfastigheten till köparen först avyttra byggnaderna och därefter själva marken hemställas, att i paragrafens andra stycke uttrycket »byggnad, som ej tillhörde stamfastighetens ägare» utbytes mot »byggnad, som ej hörde till fastigheten». Då överlåtelse från fastighetsägare av en honom tillhörig, å fastigheten belägen byggnad icke medför, att byggnaden rättsligen skiljes från fastigheten, förrän den därifrån bortföres, skulle härigenom möjligheten av ett missbruk av stadgandet i angivna syfte vara utesluten.

I ändamål att bereda större trygghet mot en oriktig uppskattning av lägenhetens värde synes, utöver vad i detta avseende i det redan anförda föreslagits, jämväl för ägare av annan, gemensamt med stamfastigheten intecknad fastighet böra i förekommande fall lämnas tillfälle att avgiva yttrande i ärendet, innan beslut av rätten meddelas.

5 §.

Lagrådet:

Den prövning, som -- fränsett värdeuppskattningen -- tillkommer rätten, avser uppenbarligen endast tillvaron av de förutsättningar för lagens tillämp-

ning, vilka angivas i föregående fyra paragrafer, men skall däremot icke innefatta något bedömande av lämpligheten i det särskilda fallet av den sökta befrielsen. Detta skulle erhålla ett tydligare uttryck, därest paragrafen inleddes ungefär sålunda: »Möter ej på grund av vad i 1—4 §§ stadgas hinder mot ansökningen». Genom borttagande i detta sammanhang av uttrycket »bifall till» ansökningen skulle tillika förekommas den eljest vid jämförelse med 2 §:s inledningsord nära liggande missuppfattningen, att rättens beslut skulle innehålla ett uttryckligt förklarande att lägenheten, därest föreskriven nedsättning följde, skulle vara befriad från befintliga in-teckningar av ifrågakomna slag.

6 §.

Lagrådet:

I ett av de avgivna yttrandena har hemställts, att ej blott rättens beslut utan dess fullständiga protokoll i ärendet skulle ingivas till Konungens befallningshavande för att därigenom kännedom måtte beredas om stamfastighetens ägare och innehavare av in-teckningar i denna. Då behovet av sådan kännedom synes kunna på detta sätt i viss mån tillgodoses samt skyldighet att ingiva jämväl protokollet icke torde för lägenhetens ägare medföra ökad kostnad, förordas, att i paragrafens andra stycke orden »rättens beslut» måtte utbytas mot »rättens protokoll och beslut».

7 och 8 §§.

Lagrådet:

Jämte det i 7 § stadgas, att sedan nedsättning av det lägenhetens värde motsvarande beloppet skett, lägenheten ej vidare är besvärad av rätt till avkomst eller annan förmån, för vilken stamfastigheten på grund av in-teckning eller jämlikt 11 kap. 2 § jordabalken häftar, hänvisas i avseende å lägenhetens befriande på grund av nedsättningen från ansvar för in-tecknad gäld till vad därutinnan är särskilt stadgat. Nämda hänvisning avser in-teckningsförordningens 24 § 1 mom., till vilket moment nu föreslås tillägg av ett nytt stycke av innehåll, såvitt angår avsöndrad lägenhet, att sedan föreskriven nedsättning ägt rum, lägenheten ej vidare skall häfta för in-teckning, som meddelats i stamfastigheten, samt att anteckning därom skall, då anmälan om nedsättningen inkommit till domaren, göras i in-teckningsprotokollet. Den sålunda föreslagna anordningen att till in-teckningsförordningen hänvisa bestämmelserna om nedsättningens rättsverkan beträffande fordringsin-teckningarna överensstämmer med ensittarlagen och de flesta andra lagar, enligt vilka lösen av fastighet eller del därav må äga rum och lösenbeloppet skall mellan in-teckningshavarna jämte andra rättsägare i fastigheten fördelas. Rätta platsen för föreskrifterna om den inverkan, sålunda verkställd likvid har å in-teckningarnas giltighet, har ansetts vara i in-teckningsförordningen.

Vad den nu ifrågasatta lagen beträffar, är emellertid att märka, hurusom denna är av helt annan natur än ensittarlagen och övriga nyss omförmälda lagar. Dessa äsyfta i första hand att reglera den lösningsrätt, som ligger till

grund för den på inteckningarna inverkan fördelningen av lösensumman; den härav följande rättsverkan med avseende å inteckningarna ligger i viss mån på sidan om lösningslagstiftningen. Syftet med den nu föreslagna lagen är däremot uteslutande att i vissa fall vid frivillig överlåtelse av del av en fastighet möjliggöra den överlåtna fastighetsdelens befriande från ansvar för inteckningarna i den fastighet, varifrån densamma utbrutits. Detta är en helt och hållet till inteckningslagstiftningen hörande fråga, och det kunde därför ifrågasättas, om det icke varit riktigast att helt införliva de bestämmelser, som för ändamålet synas erforderliga, med inteckningsförordningen. Något hinder för bestämmelsernas upptagande i en särskild lag, utgörande ett komplement till nämnda förordning, torde dock icke finnas. Men i sådant fall synes den särskilda lagen böra innehålla alla de föreskrifter, som erfordras för en fullständig behandling av det ämne, som utgör lagens föremål. Förfares så, undviker man den oegentlighet, som vidlåder det remitterade förslaget därutinnan att, ehuru detsamma enligt sin rubrik handlar om fastighets befriande från ansvar för inteckning, däri, såvitt angår inteckning för fordran, visserligen meddelas bestämmelser angående åtgärder för vinnande av sådan befrielse men däremot icke direkt utsäges, att dessa åtgärder, när lagens fordringar härutinnan äro uppfyllda, verkligen medföra den åsyftade befrielsen, utan i detta avseende hänvisas till annan lag.

På grund av det anförda och då nedsättning av det belopp, vartill rätten funnit lägenhetens värde böra skattas, tydligtvis bör medföra befrielse jämväl från ansvar för ogulden köpeskillingsfordran, varför stamfastigheten kan häfta jämlikt 11 kap. 2 § jordabalken, hemställas att — med uteslutande av det föreslagna tillägget till 24 § 1 mom. inteckningsförordningen — 7 § i nu förevarande förslag omarbetas sålunda, att däri utsäges, dels att sedan nedsättning efter ty i 6 § sägs blivit verkställd, lägenheten ej vidare är besvärad av sådan fordran eller rätt till avkomst eller annan förmån, för vilken stamfastigheten på grund av inteckning eller jämlikt 11 kap. 2 § jordabalken häftar, dels ock att anteckning härom skall, då anmälan om nedsättningen inkommit till domaren, göras i inteckningsprotokollet å nästa rättegångsdag under lagtima ting samt i inteckningsboken.

Enligt andra stycket i 8 § skall, därest vid fördelning av det nedsatta beloppet likvid utfaller å intecknings huvudstol, Konungens befallningshavande, sedan fördelningen blivit godkänd eller vunnit laga kraft, ofördröjligen därom göra anmälan hos domaren samt tillika insända fördelningslängden. Att inteckningen till motsvarande belopp är utan verkan i den eller de fastigheter, vilka fortfarande besväras av densamma, samt att anteckning härom skall göras i inteckningsprotokollet och (enligt 61 § inteckningsförordningen) i inteckningsboken framgår av den ändrade avfattning 36 § 2 mom. inteckningsförordningen föreslagits skola erhålla. I enlighet med vad ovan anförts synes emellertid även stadgandet härom böra införas i det förevarande lagförslaget, i vilket fall någon ändring i nyssnämnda lagrum icke skulle erfordras.

Vid ett bifall till vad ovan hemställts skulle således förslaget till ändringar i inteckningsförordningen helt förfalla. Däremot kan det ifrågasättas, om ej i

stället borde i 37 § nämnda förordning intagas en hänvisning till förevarande lag i likhet med den i paragrafens 6 mom. innehållna erinringen om lagen angående soldattorps befriande från inteckningsansvar. Att en sådan hänvisning emellertid icke i alla liknande fall befunnits erforderlig, därå utgör lagstiftningen om ströängars indragande till kronan ett exempel.

Såväl expropriationslagen som ensittarlagen omnämna uttryckligen upplupen ränta å nedsatt belopp såsom ingående i de medel Konungens befallningshavande har att till vederbörande utbetala. Detsamma är tydligen avsett att gälla även i förevarande fall men torde till undvikande av varje ovisshet böra i 8 § direkt utsägas.

9 §.

Lagrådet:

Enligt denna paragraf skall vid lagens tillämpning å ägostyckningslott såsom stamfastighet anses den eller de av säljaren behållna lotterna. Detta stadgande — vilket bättre torde kunna uttryckas så, att vad i lagen sägs om stamfastighet skall gälla beträffande nämnda lott eller lotter — lärer innebära, att så länge någon lott finnes kvar, därå lagfart för ny ägare icke sökts, beslut om rätt till nedsättning enligt 5 § kan meddelas för envar av övriga lotter, men att, sedan lagfart blivit sökt å alla lotterna, hinder för att på denna väg vinna befrielse från inteckning möter för den sist överlåtna bland de lotter, som ännu icke av rätten förklarats berättigad till nedsättning.

Förslaget till lag om ändrad lydelse av 24 § 1 mom. och 36 § 2 mom. i förordningen den 16 juni 1875 (nr 42 s. 12) angående inteckning i fast egendom.

Lagrådet hänvisade beträffande detta förslag till vad av lagrådet ovan under 7 och 8 §§ i förslaget till lag angående fastighets befriande i vissa fall från ansvar för inteckning anförts och hemställts.

Ur protokollet:

A. V. Stenkula.

*Utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför
Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott
den 17 december 1926.*

N Ä R V A R A N D E :

Statsministern EKMAN, ministern för utrikes ärendena LÖFGREN, statsråden THYRÉN, RIBBING, MEURLING, GÄRDE, PETTERSSON, HELLSTRÖM, ROSÉN, HAMRIN, LYBERG.

Chefen för justitiedepartementet statsrådet Thyréan anmäler lagrådets den 30 mars 1926 avgivna utlåtande över de den 19 februari 1926 till lagrådet remitterade förslagen till *lag angående fastighets befriande i vissa fall från ansvar för in-teckning* samt *lag om ändrad lydelse av 24 § 1 mom. och 36 § 2 mom. i förordningen den 16 juni 1875 (nr 42 s. 12) angående in-teckning i fast egen-dom.*

Efter redogörelse för utlåtandet anför föredraganden:

»I likhet med min företrädare i ämbetet finner jag synnerligen önskvärt, att en lagstiftningsåtgärd i det med förslaget avsedda syftet må komma till stånd. Även med den begränsade räckvidd, förslaget erhållit, har lagrådet funnit vissa betänkligheter möta mot dess upphöjande till lag; med hänsyn till det i hög grad behjärtansvärda syftet med förslaget har lagrådet likväl ansett sig icke böra avstyrka detsamma. Vid sådant förhållande har jag funnit förslaget böra framläggas för riksdagen.

Beträffande den föreslagna värderingen av lägenhet eller ägostyckningslott, om vars befriande från ansvar för in-teckning är fråga, har jag i enlighet med den uppfattning, som uttalats av lagrådet, ansett värderingsmännen böra förordnas av rätten eller domaren. En sådan anordning torde vara ägnad att befordra värderingens tillförlitlighet och någon ökad kostnad läser därigenom knappast tillskyndas sökanden.

Lagrådets anmärkningar i övrigt, vilka äro av huvudsakligen formell natur, har jag ansett böra vinna beaktande. Sålunda hava bland annat i enlighet med lagrådets hemställan bestämmelserna rörande det föreslagna förfarandets inverkan å in-tecknad gäld upptagits i lagen angående fastighets befriande i vissa fall från ansvar för in-teckning. Härigenom hava de föreslagna ändringarna i 24 § 1 mom. och 36 § 2 mom. in-teckningsförordningen blivit överflödiga. Däremot har i 37 § 6 mom. nämnda förordning upptagits hänvisning till sagda lag. Då,

såsom justitierådet Högstedt anmärkt, det föreslagna förfarandet bör göras tillämpligt även å styckningslotter, uppkomna genom avstyckning enligt den numera utfärdade lagen om delning av jord å landet, har lagförslaget fullständigats härutinnan. Därjämte hava vissa redaktionella jämkningar vidtagits.

I en den 23 september 1926 dagtecknad skrift har föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksföreningar framställt vissa erinringar mot förslaget. Dessa erinringar sammanfalla emellertid i huvudsak med vad redan tidigare anförts av bland andra styrelsen för Sveriges allmänna hypoteksbank och hava sålunda vid förslagens utarbetande varit föremål för övervägande.

Tiden för lagens ikraftträdande synes kunna sättas till den 1 juli 1927. Den omständigheten att lagen om delning av jord å landet kan komma att träda i kraft först vid en senare tidpunkt lärer icke föranleda, att särskild tid utsettes för ikraftträdandet av de bestämmelser i ifrågavarande lag, vilka hava avseende å avstyckning.»

Föredraganden uppläser härefter ett i enlighet med vad sålunda anförts omarbetat förslag till *lag angående fastighets befriande i vissa fall från ansvar för inteckning* ävensom förslag till *lag om ändrad lydelse av 37 § 6 mom. i förordningen den 16 juni 1875 (nr 42 s. 12) angående inteckning i fast egendom* samt hemställer, att förslagen måtte genom proposition föreläggas riksdagen till antagande.

Med bifall till denna av statsrådets övriga ledamöter biträdda hemställen förordnar Hans Maj:t Konungen, att till riksdagen skall avlätas proposition av den lydelse, bilaga till detta protokoll utvisar.

Ur protokollet:

H. Stefenson.