

Nr 33.

Ankom till riksdagens kansli den 26 april 1927 kl. 3 e. m.

Utlåtande i anledning av dels Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag angående fastighets befriande i vissa fall från ansvar för inteckning m. m. dels ock i ämnet väckta motioner.

Genom en den 17 december 1926 dagtecknad, till lagutskott hänvisad proposition, nr 19, vilken behandlats av första lagutskottet, har Kungl. Maj:t, under åberopande av propositionen bilagda i statsrådet och lagrådet förda protokoll, föreslagit riksdagen att antaga följande 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 avsett tillgodoseende av bostads- eller egnahemsändamål eller inneburit försäljning av utarrenderad jord till arrendatorn, lägenheten kunna i den ordning nedan sägs befrias från ansvar för inteckning i stamfastigheten för fordran eller för rätt till avkomst eller annan förmån.

2 §.

Ansökan om lägenhets befriande jämlikt denna lag från ansvar för inteckning 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 inteckningsprotokollet 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 lagfart å fånget blivit sökt. Därjämte skall sökanden förete handling rörande särskild värdering av lägenheten.

4 §.

Värdering av lägenheten skall verkställas av två av rätten eller domaren förordnade 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 gälla 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 köpeskillning, 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 § förmåles, 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 bankirättning för att där innestå 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 utmättingsvis 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 intecknings huvudstol, vare inteckningen till motsvarande belopp utan verkan, såvitt angår de fastigheter, vilka gemensamt med lägenheten häftat för inteckningen.

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 inteckningsprotokollet å nästa rättegångsdag under lagtima ting samt i inteckningsboken.

10 §.

Vad ovan stadgats i fråga om avsöndrad lägenhets befriande från ansvar för inteckning 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 & landet, skall vad ovan stadgats om lägenhet jämväl äga motsvarande tillämpning, dock icke där stamfastigheten och det avstyckade området ännu äro i samme ägares hand.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1927.

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.

Därjämte har till utskottet överlämnats ett vid remissen av propositionen inom andra kammaren hållet anförande (protokoll nr 2 s. 13).

I samband med propositionen har utskottet till behandling förehaft två inom första kammaren i anledning av propositionen väckta motioner, nämligen nr 2 av herr *Nothin* med instämmande av herr *Tjällgren* och nr 174 av herr *Lindhagen*.

Herr *Nothin* har i sin motion hemställt,

»att riksdagen ville, med godkännande av propositionen i övrigt, för sin del besluta följande lydelse av 4 § uti ifrågavarande lagförslag.

4 §.

Värdering av lägenheten skall verkställas av två ojäviga män av nämnden eller bland ledamöterna i ägodelningsrätten eller de för lantmäteriförrättningar utsedda gode männen i det tingslag, där lägenheten 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 köpeskillning, 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.»

Yrkandet innebär således, att föreskriften därom, att värderingsmännen skola vara »av rätten eller domaren förordnade», skall utgå ur paragrafen.

Herr *Lindhagen* har i sin motion hemställt, »att riksdagen ville

1:o besluta förenklade värderingar för fastställande av lägenhetens värde;
2:o i samband med antagandet i huvudsak av förevarande proposition tillika anhålla, att Kungl. Maj:t måtte för riksdagen framlägga lagförslag i syfte:

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

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

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

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

Beträffande de skäl, som ligga till grund för det av Kungl. Maj:t framlagda förslaget, tillåter sig utskottet hänvisa till de vid propositionen fogade protokollen; och får utskottet i fråga om vad motionärerna anfört till stöd för sina yrkanden hänvisa till motionerna.

Jämlikt 32 § inteckningsförordningen skall, därest inteckning för fordran är meddelad i flera egendomar gemensamt, varje egendom i första hand svara för så stor del av inteckningen, 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 inteckning däri beviljats, blivit delad. De särskilda delarna skola svara för inteckningen på enahanda sätt, som om inteckningen från början varit meddelad i flera fastigheter. Från denna regel stadgas dock vissa undantag. Om delningen skedde genom jordavsöndring, svarar nämligen stamfastigheten jämlikt 37 § 3 mom. fortfarande för hela det intecknade beloppet och lägenheten allenast för vad därav icke kan utgå ur köpeskillingen för stamfastigheten. Och i 5 mom. föreskrives — enligt en lagändring, som träder i kraft den dag lagen den 18 juni 1926 om delning av jord å landet träder i kraft — att vad enligt 3 mom. gäller om avsöndrad lägenhet ock skall gälla om område, som avstyckats till särskild fastighet enligt 19 kap. av lagen om delning av jord å

*Lägenhets
ansvar för
inteckning i
stamfastig-
heten m. m.*

landet, dock icke där stamfastigheten och det avstyckade området ännu äro i samme ägares hand.

Undantagsstadgandet angående lägenhetens 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. Nämda lagändring var för- anledd av en riksdagens skrivelse den 8 maj 1900, nr 66, 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 inteckningar, 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 inteckningar, 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 självfallet, 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 befundes 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 bereddes ersättning för den minskning i intecknings- säkerheten, 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. Så- lunda skulle fastställandet kunna ske med användande av det förfarande, som föreskrevs i förordningen den 14 april 1866 angående jords eller lägenhets av- stående 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 in-teckningar, som lagen den 25 juni 1909 medförde, avsåg man även att underlätta lägenhetens fullständiga befrielse från sagda ansvarighet. Då lägenheten häftar allenast subsidiärt, kan in-teckningshavaren i allmänhet medgiva in-teckningens dödande i lägenheten, utan att detta utövar något inflytande på hans rätt att uttaga fordringen ur stamfastigheten. Den i 33 § av in-teckningsförordningen uttalade regel, att, om den, som fått gemensam in-teckning i flera egendomar, låtit in-teckningen 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 in-teckningshavarens samtycke till in-teckningens dödande i lägenheten.

Vad nu sagts gäller emellertid endast, då stamfastigheten icke är gemensamt in-tecknad med andra fastigheter. Är detta fallet, ställer sig saken annorlunda. Medger då en in-teckningshavare in-teckningens 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 in-teckningarna, kan in-teckningshavaren 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 in-teckningen. Är stamfastigheten gemensamt in-tecknad med andra fastigheter, lär derför in-teckningshavaren icke vilja till-låta in-teckningens dödande i lägenheten, med mindre övriga rättsägare med-giva, att in-teckningen 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 in-teckningshavare i övriga fastigheter samt ägare av dessa fastigheter ävensom av de från samma fastigheter av-söndrade lägenheter. I ett stort antal fall lærer det 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 av-söndringen uppförda byggnader tillgripas för gäldande av stamfastighetens in-teckningar.

De regler om dödning av in-teckning, för vilka nu redogjorts, kunna helt visst medföra ett väsentligt hinder för utvecklingen av egnahemsrörelsen och annan ur social synpunkt önskvärd jordstyckning. För egnahemsbildningen är nämligen befrielse från in-teckningsansvar av förut nämnd art så gott som nödvändig. Och även friköpning av arrendegårdar och försäljning av mindre jordbruk försvåras i hög grad, därest ej sådan befrielse utan alltför stor omgång och kostnad kan vinnas. Det av Kungl. Maj:t nu framlagda förslaget åsyftar att undanröja berörda hinder. En lösning av frågan har synts kunna vinnas genom att i analogi med bestämmelserna i expropriationslagen samt lagen om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upp-låtet område (ensittarlagen) låta köpare av lägenhet eller därmed i lagen jäm-

*Förslagets
innehåll.*

ställt 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 överensstämmelse med sitt syfte har förslaget inskränkts till att gälla upplåtelser, som avsett tillgodoseende av bostads- eller egnahemsändamål eller inneburit försäljning av utarrenderad jord till arrendatorn. Allenast vissa fastigheter kunna i denna ordning vinna befrielse från ansvar för inteckning i huvudfastigheten, nämligen avsöndrade lägenheter, genom ägostyckning avskilda lotter i sådana fall, då överlåtelse därav ägt rum, samt områden, som avstyckats till särskilda fastigheter enligt 19 kap. av lagen om delning av jord å landet, dock icke där stamfastigheten och det avstyckade området ännu äro i samme ägares hand. För enkelhetens skull talas i det följande blott om avsöndrade lägenheter. För lagens tillämplighet förutsättes vidare, att stamfastigheten är gemensamt intecknad med annan fastighet. Beträffande redan gjorda upplåtelser gäller lagen endast i den mån sådant låter sig förenas med stadgandet att ansökan om lägenhets befriande från ansvar för inteckning i stamfastigheten skall göras sist inom ett år efter upplåtelsen. Då lagen är avsedd att träda i kraft den 1 juli 1927, skulle lagen icke kunna tillämpas beträffande upplåtelser, som ägt rum före den 1 juli 1926.

Ansökan om lägenhets befriande från ansvar för inteckning i stamfastigheten skall göras hos rätten i den ort, där lägenheten ligger. För bifall till ansökningen förutsättes, att stamfastighetens ägare medgivit ansökningen samt att fastställelse meddelats å avsöndringen och lagfart å fånget blivit sökt. Lägenhetens värde skall styrkas genom en särskild värdering. Denna skall verkställas av två av rätten eller domaren förordnade ojäviga män av nämnden eller bland ledamöterna i ägodelningsrätten eller skiftesgodemännen eller ock bland dem, som förut innehaft sådan befattning och äro därtill valbara. 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. Värdet får ej sättas lägre än den köpeskilling, som betingats för lägenheten. I ändamål att bereda trygghet mot en oriktig uppskattning av lägenhetens värde, stadgas i förslaget, att rätten äger, där anledning därtill förekommer, 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.

Vid ett bifall till ansökningen utmynnar rättens prövning i ett beslut, att sökanden äger att till lägenhetens befriande från ansvar för inteckning i stamfastigheten nedsätta det belopp, vartill rätten funnit lägenhetens värde böra skattas. Detta belopp skall av lägenhetens ägare nedsättas hos Konungens befallningshavande i länet inom nittio dagar efter det beslutet vunnit laga kraft. Sedan nedsättning blivit verkställd, är lägenheten ej vidare besvärad av inteckning i stamfastigheten.

Det nedsatta beloppet skall fördelas efter de regler, som gälla för fördelning av köpeskilling för utmättningsvis såld fast egendom. Fördelningen skall

så verkställas, som om det nedsatta beloppet utgjorde köpeskilling för stamfastigheten, dock att utdelning skall tillkomma allenast innehavare av inteckning, som besvärat stamfastigheten och lägenheten gemensamt. Vad som ej åtgår till utdelning, äger lägenhetens ägare återbekomma. Utfaller vid fördelningen likvid å intecknings huvudstol, är inteckningen till motsvarande belopp utan verkan, såvitt angår de fastigheter, vilka gemensamt med lägenheten häftat för inteckningen.

Såsom framgår av den nu lämnade redogörelsen för förslagets innehåll, äro åtskilliga förutsättningar uppställda för rättigheten att anlita den utväg till vinnande av befrielse från inteckningsansvar, som den föreslagna lagen anvisar. Redan härigenom blir lagens räckvidd starkt begränsad. Men även i de fall, där dessa förutsättningar äro för handen, kan det med fog befaras, att praktiska svårigheter skola möta för lagens tillämpning. På sätt departementschefen vid remissen till lagrådet den 19 februari 1926 anført, måste man utgå från att det belopp, som för fastighets befriande från inteckningsansvar skall av den ägare nedsättas till fördelning mellan inteckningshavarna i huvudfastigheten, i verkligheten är köpeskillingen för fastigheten, vilken köpeskilling med säljarens medgivande disponeras på nu angivet sätt. I regel läser hela beloppet komma att tagas i anspråk av inteckningshavarna, och säljaren torde följaktligen nästan aldrig kunna påräkna att erhålla någon del av köpeskillingen kontant. Visserligen kommer köpeskillingen säljaren indirekt till godo genom avbetalning å inteckningarna. Men det oaktat torde en fastighetsägare under dessa förhållanden ofta nog vara mindre benägen att sluta avtal om försäljning eller i allt fall att medgiva en disposition av köpeskillingen på sätt i lagförslaget angives. Och även om en fastighetsägare icke skulle vara ovillig härtill, kan ett hinder för lagens tillämpning ligga däri, att köparen saknar möjlighet att på en gång uppbringa hela köpeskillingen. Att så skulle vara förhållandet har med styrka framhävts såväl i en av de med anledning av propositionen väckta motionerna som i andra kammaren vid remissen av propositionen. Även enligt utskottets mening kan det ej förväntas, att nu ifrågasvarande personer i allmänhet äro i stånd att uppbringa det belopp, som erfordras för nedsättning, och möjligheten för dem att begagna den i lagen anvisade utvägen att vinna befrielse från inteckningsansvar läser förty mången gång vara utesluten.

Utöver vad nu anförts rörande förslagets begränsade tillämplighetsområde vill utskottet ytterligare framhålla, att förslaget icke avser fastighet i stad eller i samhälle å landet, för vilket skall föras fastighetsregister enligt de för stad meddelade bestämmelser. Jämväl i städer och i nyssnämnda samhällen kan det emellertid tydligt med hänsyn till egnahemsbildningen ej sällan vara önskvärdt, att enklare former än de nu gällande finnas för fastighets befriande från ansvar för inteckning.

Även ur en annan synpunkt har utskottet funnit förslaget giva anledning till erinran. Det synes nämligen med fog kunna göras gällande, att inteckningshavares och andra rättsägares intressen icke blivit behörigen tillgodosed-

Utskottet.

da i förslaget. Att för inteckningshavarna möjligheten av rättsförlust icke är under alla förhållanden utesluten vid en tillämpning av den metod, som nu föreslagits, har uppmärksamrats av åtskilliga bland de myndigheter och sammanslutningar, vilka yttrat sig i anledning av ett uppgjort utkast till lag i ämnet. Sålunda anför länsstyrelsen i Gävleborgs län bland annat följande:

Det i utkastet föreslagna tillvägagåendet synes 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 endast ansvarighetsbeloppet tillkomma inteckningshavaren, då ju utredning saknas, huruvida stamfastighetens subsidiära ansvarighet behöver 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 knappas 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.

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.

Vid granskningen av förslaget yttrade lagrådet härutinnan bland annat följande:

Det lärer vara obestriddigt, 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 avsöndrats 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 besvära 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 inteckning 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 intecknad gäld, något vartill möjlighet i förevarande fall, där en frivillig överlåtelse skulle ligga till grund, icke synes vara helt utesluten.

För egen del vill utskottet anföra ytterligare ett exempel på huru en tillämpning av det ifrågasatta förfarandet kan lända till rättsförlust eller åtminstone ökad risk för inteckningshavare eller andra rättsägare. Enligt förslaget skall det nedsatta beloppet fördelas mellan inteckningshavarna i huvudfastigheten efter de regler, som gälla för fördelning av köpeskilling för utmättningsvis såld fast egendom. Utdelning skall sålunda tillkomma innehavarna av inteckningarna efter det företräde, som gäller mellan dessa, och beträffande varje inteckning skall i första hand ränta å inteckningen gäldas. Det är sistnämnda regel, som synes kunna vålla angivna olägenheter. Enligt 18 § inteckningsförordningen medför inteckning för fordran rätt att ur fastigheten utbekomma ränta för de två sista åren före utmätning eller början av konkurs. Visserligen torde det vara skäligen ovanligt, att en inteckningshavare låter räntan stå inne så lång tid som två år utan att vidtaga åtgärder för dess

utbekommande, men det oaktat förekommer det synnerligen ofta, att räntan uttages ur fastigheten för hela nämnda tid. Som bekant är det nämligen allmänt brukligt, särskilt vid belåning i banker och andra penninginstitut, att den, som beviljar lån mot inteckningssäkerhet, av låntagaren mottager två särskilda handlingar, nämligen en vanlig revers (omslagsrevers) och såsom säkerhet för denna en inteckning (hypoteksrevers). Detta bruk har till följd, att när räntan betalas, denna i allmänhet icke avskrivs å inteckningshandlingen, utan endast å omslagsreversen. När inteckningshandlingen sålunda icke innehåller någon anteckning om räntelikvider, kan följaktligen, sedan inteckningen kommit i ny innehavares hand, ränta på grund av densamma uttagas för två år, oaktat ränta å det lån, varför inteckningen tillförene legat såsom säkerhet, faktiskt är betald för större eller mindre del av nämnda tid. Av större praktisk betydelse är det förhållande, att vid belåning i bank banken plägar betinga sig, att inteckningen skall utgöra säkerhet jämväl för övriga förbindelser till banken, för vilka låntagaren då häftar eller kan komma att häfta. Banken är i kraft av en dylik generell pantförskrivning lagligen oförhindrad att, när räntan icke avskrivits å inteckningshandlingen, ur panten uttaga ränta för hela den ovan angivna tiden av två år, för så vitt detta är behöfligt för täckande av bankens samtliga tillgodohavanden hos låntagaren.

Ett belopp, som en lägenhetsägare jämlikt den nu föreslagna lagen nedsatt till lägenhetens befriande från inteckningar i stamfastigheten, kan således, även om fastighetsägaren rätteligen fullgjort sina räntelikvider för det lån, varför inteckningen närmast ligger som säkerhet, ändock tagas i anspråk för gäldande av intill två års ränta. Endast i den mån överskott uppstår, sker utdelning å inteckningens kapitalbelopp och blir inteckningen till motsvarande belopp utan verkan, såvitt angår de fastigheter, vilka gemensamt med lägenheten häftat för inteckningen. En fastighet kan följaktligen genom att lägenheter och ägotter försäljas därifrån minskas i värde utan att dess ansvarighet för fastigheten besvärande inteckningar undergår motsvarande minskning. Detta förhållande är tydligen ägnat att äventyra den rätt, som tillkommer senare inteckningshavare samt ägare av annan gemensamt med stamfastigheten intecknad fastighet. I förslaget meddelas icke någon bestämmelse, med stöd varav nämnda rättsägare kunna skydda sig mot den fara för rättsförlust, som nu berörs. Förslaget stadgar visserligen, att rätten äger, där anledning därtill förekommer, bereda vederbörande inteckningshavare eller ägare av annan gemensamt med stamfastigheten intecknad fastighet tillfälle att i ärendet avgiva yttrande. Men det är att märka, att det är först sedan rätten skilt sig från ärendet, nämligen vid fördelningen av det nedsatta beloppet, som det blir känt, i vad mån beloppet kommer att tagas i anspråk för gäldande av ränta.

Utskottet har tagit under omprövning, huruvida någon ändring i förslaget kunde vidtagas till förekommande av nu berörda missförhållande. Närmast har utskottet övervägt en bestämmelse, att vid fördelningen av det nedsatta beloppet utdelning i första hand skall tilläggas intecknings huvudstol. En dylik bestämmelse skulle emellertid innebära ett avsteg från den i 9 kap. 5 § handelsbalken stadgade grundsatsen, att avräkning på huvudstolen ej må ske, förrän

räntan är gulden, och med fog torde kunna ifrågasättas lämpligheten av att för genomförande av en lag med så jämförelsevis ringa praktisk betydelse som den förevarande bryta med denna sedan gammalt bestående grundsats i vår rätt. Verkningarna av en lagändring av denna innebörd kunna i allt fall icke med säkerhet av utskottet överblickas utan en närmare undersökning, och här-till kommer, att det synes oegentligt att i denna lag stadga fördelningsregler, som avvika från motsvarande regler i expropriations- och ensittarlagarna.

På grund av de nu med hänsyn till vissa rättsägares intressen framställda erinringarna och då den föreslagna lagstiftningen endast i mycket ringa omfattning skulle underlätta fastighets befriande från in-teckningsansvar, har utskottet ansett sig böra avstyrka förslaget.

Med den ståndpunkt, utskottet sålunda intager till propositionen, saknar utskottet anledning att till behandling upptaga de i motionerna väckta yrkan-dena.

Utskottet vill emellertid i detta sammanhang framhålla angelägenheten av att ytterligare försök göras för att trygga egnahemsköpare mot ansvar för in-teckningar i stamfastigheten. Att behovet av en sådan lagstiftning är stort, har bestyrkts av utredningen i förevarande ärende. Enligt utskottets mening bör därför frågan utan dröjsmål ånyo göras till föremål för undersökning. Om de brister, som anmärkts beträffande det nu framlagda förslaget, vid ett för-nyat övervägande visa sig icke kunna avhjälpas, synas andra utvägar till frågans lösning böra tagas under omprövning. Utskottet vill härvid särskilt erinra om det för 1909 års riksdag framlagda förslaget i ämnet, enligt vilket förslag lägenhets ansvar för stamfastighetens gäld skulle efter verkställd värdering kunna fastställas till visst maximibelopp, motvarande lägenhetens värde vid tiden för avsöndringen.

Under återopande av vad sålunda anförts får utskottet hemställa,

- 1) att förevarande proposition måtte av riksdagen lämnas utan bifall; samt
- 2) att de i anledning av propositionen väckta motionerna måtte anses besvarade genom utskottets hemställan under 1).

Stockholm den 26 april 1927.

På första lagutskottets vägnar:

A. ÅKERMAN.

Vid detta ärendes behandling hava närvarit:

från första kammaren: herrar *Akerman, Hederstierna, Jacob Larsson, Klefbeck, Borell**, *Ernst Svenson, P. E. A. Jonsson* och *G. Dahl*;

från andra kammaren: herrar *af Ekenstam, Jansson* i Edsbäcken, *Nilsson* i Ant-näs, *Söderberg, Johansson* i Brånalt, *Karlsson* i Vätö, *Carlson* i Mölndal och *Sjö-gren*.