

Nr 4.

Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag om begränsning eller avlösning av avstyckat områdes ansvar för inteckning i stamfastigheten m. m.; given Stockholms slott den 7 december 1928.

Under åberopande av bilagda i statsrådet och lagrådet förda protokoll vill Kungl. Maj:t härmed, jämlikt § 87 regeringsformen, föreslå riksdagen att antaga härvid fogade förslag till

- 1) lag om begränsning eller avlösning av avstyckat områdes ansvar för inteckning i stamfastigheten;
- 2) lag om ändrad lydelse av 37 § 6 mom. i förordningen den 16 juni 1875 angående inteckning i fast egendom; och
- 3) lag om ändrad lydelse av 121 § utsökningslagen.

GUSTAF.

Georg Bismark.

Förslag
till
Lag
om begränsning eller avlösning av avstyckat områdes ansvar för
inteckning i stamfastigheten.

Härigenom förordnas som följer:

1 §.

Är fastighet, varifrån område avstyckats till särskild fastighet enligt 19 kap. av lagen om delning av jord å landet eller 5 kap. av lagen om fastighetsbildning i stad, gemensamt med annan fastighet besvärad av inteckning för fordran eller för rätt till avkomst eller annan förmån, må, där området blivit av stamfastighetens ägare till annan överlåtelse och överlåtelsen avsett tillgodoseende av bostads- eller egnahemsändamål eller inneburit försäljning av utarrenderad jord till arrendatorn, områdets ansvar för inteckning i stamfastigheten för fordran eller för rätt till avkomst eller annan förmån kunna i den ordning nedan sägs begränsas eller avlösas.

2 §.

Vill ägare av avstyckat område jämlikt denna lag utverka begränsning av områdets ansvar för inteckning i stamfastigheten eller avlösa ansvaret, göra ansökan därom hos rätten i den ort, där området ligger. Avser ansökningen begränsning av ansvaret eller avlösning av detsamma utan att begränsning förut utverkats, skall ansökningen göras sist inom ett år efter det överlåtelsen skedde.

Om ansökningen skall anteckning göras i inteckningsprotokollet samt i intecknings- eller fastighetsboken.

I ärendet skall sökanden visa, att genom beslut, som vunnit laga kraft, fastställelse meddelats å avstyckningen samt att lagfart å fånget blivit sökt, ävensom förete handling rörande särskild värdering av området.

3 §.

Värdering av området skall verkställas av två ojäviga män. Dessa förordnas å landet och i stad, där rådstuvurätt ej finnes, av häradsrätten eller domaren bland ledamöterna i nämnden eller ägodelningsrätten eller de för lantmäteriförrättningar eller förrättningar enligt lagen om fastighetsbildning i stad utsedda gode män i det tingslag, där området ligger, eller ock bland dem, som förut innehaft sådan befattning och äro därtill valbara. I stad, där rådstuvu-

rätt finnes, utser rätten värderingsmän bland de inom staden boende. Mot värderingsman gälle de jäv, som enligt rättegångsbalken gälla mot domare.

Värderingen skall avse områdets värde vid den tid, då överlåtelsen skedde. Fanns vid nämnda tid å området byggnad, som ej hörde till fastigheten, skall sådan byggnad ej ingå i värderingen. Ej må värdet sättas lägre än köpeskillning, som vid överlåtelsen betingats.

4 §.

Där anledning därtill förekommer, äge rätten infordra ytterligare utredning angående områdets värde eller annan omständighet ävensom bereda in-teckningshavare eller annan tillfälle att i ärendet avgiva yttrande.

5 §.

Möter ej på grund av vad i 1—3 §§ stadgas hinder mot ansökningen, meddele rätten, evad ansökningen avser enbart ansvarets begränsning eller ej, beslut angående det belopp, vartill rätten funnit områdets värde böra skattas, och förklare rätten, att områdets ansvar för in-teckning i stamfastigheten skall vara begränsat till nämnda belopp.

Har avlösning av ansvaret begärts, skall rätten, där stamfastighetens ägare samtyckt till åtgärden, tillika förklara, att sökanden må avlösa ansvaret genom nedsättande av det belopp, vartill ansvaret begränsats.

Innefattar rättens beslut allenast, att in-teckningsansvaret skall vara begränsat, må områdets ägare på särskild ansökan kunna i enlighet med vad i andra stycket stadgas erhålla rättens förklaring, att han äger genom beloppets nedsättande avlösa ansvaret.

Är stamfastigheten eller området utmätt, må beslut om begränsning eller avlösning av områdets in-teckningsansvar ej meddelas, med mindre sig visat, att utmätningen upphävts eller gått åter.

Då beslut meddelats enligt denna paragraf, skall anteckning därom göras i in-teckningsprotokollet samt i in-tecknings- eller fastighetsboken.

6 §.

Har i fråga om område, som avstyckats från in-tecknad fastighet, beslut, som i 5 § första stycket sägs, blivit meddelat och vunnit laga kraft, då må ej, där in-tecknade beloppet icke kan till fullo utgå ut köpeskillingen för stamfastigheten, till bristens gäldande ur området uttagas mer än som motsvarar det belopp, vartill ansvaret begränsats.

7 §.

Har ägare av avstyckat område berättigats avlösa områdets ansvar för in-teckning i stamfastigheten, och vill han verkställa sådan avlösning, skall han hos Konungens befallningshavande i länet nedsätta det belopp, som blivit bestämt av rätten.

Vid nedsättningen skola ingivas gravationsbevis rörande området, rättens

protokoll och beslut i ärendet samt bevis, att beslutet vunnit laga kraft, vid äventyr, om det underlåtes, att det felande varder av Konungens befallningshavande på ägarens bekostnad anskaffat.

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

Om nedsättningen skall Konungens befallningshavande, så snart ske kan, göra anmälan till domaren å landet eller i stad, där rådstuvurätt finnes, till rätten.

Nedsättning må ej ske, om stamfastigheten eller området är utmätt.

8 §.

Sedan nedsättning efter ty i 7 § sägs blivit verkställd, vare området ej vidare besvärat av in-teckning i stamfastigheten för fordran eller för rätt till avkomst eller annan förmån. Anteckning härom skall, då anmälan om nedsättningen inkommit till domaren eller rätten, göras i in-teckningsprotokollet, på landet å nästa rättegångsdag under lagtima ting och i stad, där rådstuvurätt finnes, å nästa rättegångsdag för in-teckningsärenden, samt införas i in-tecknings- eller fastighetsboken.

9 §.

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 med iakttagande *att* utdelning skall tillkomma allenast innehavare av sådan fordran eller rätt till avkomst eller annan förmån, för vilken det avstyckade området häftat på grund av in-teckning i stamfastigheten, *att* innehavare av fordran eller rättighet, in-tecknad gemensamt i stamfastigheten och annan fastighet, äger rätt till utdelning jämväl för belopp, för vilket stamfastigheten svarar allenast efter andra stycket av 32 § i förordningen angående in-teckning i fast egendom, *samt att* det belopp, som utfaller å in-teckning för fordran, skall avskrivas å dess huvudstol och upplupna ränta sålunda att blott så stor del av räntan avskrives, som belöper på vad av huvudstolen avskrives. Vad som ej efter ty nu sagts åtgår äge områdets ägare återfå.

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

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

10 §.

Utfaller vid fördelningen likvid å in-tecknings huvudstol, vare in-teckningen till motsvarande del utan verkan.

Då likvid sålunda utfallit, åligger Konungens befallningshavande att därom, sedan fördelningen blivit godkänd eller vunnit laga kraft, ofördröjligen göra anmälan till domaren å landet eller i stad, där rådstuvurätt finnes, till rätten samt tillika insända fördelningslängden; och skall anteckning om förhållandet göras i inteckningsprotokollet, såsom i 8 § sägs, samt i intecknings- eller fastighetsboken.

11 §.

Varder belopp, som utfallit å inteckning, icke genast avräknat å inteckningshavarens fordran, skall beloppet, där den, som personligen ansvarar för fordringen, det påyrkar, förvandlas i fullgoda obligationer eller andra därmed jämförliga värdepapper.

12 §.

Vad i denna lag är stadgat med avseende å inteckning skall äga motsvarande tillämpning i fråga om fordran eller rätt till avkomst eller annan förmån, för vilken stamfastigheten jämlikt 11 kap. 2 § jordabalken må häfta.

13 §.

Är område avstyckat från lägenhet, som upplåtits genom jordavsöndring efter den 31 december 1909, eller från fastighet, som tillkommit genom avstyckning enligt 19 kap. av lagen om delning av jord å landet, eller från fastighet, som efter den 30 juni 1921 bildats genom avstyckning enligt 5 kap. av lagen om fastighetsbildning i stad, eller, där sådan avstyckning skett tidigare, överlåtits efter sistnämnda dag, skall denna lag äga tillämpning allenast såvitt angår begränsning av områdets inteckningsansvar.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1929.

F ö r s l a g

till

L a g

**om ändrad lydelse av 37 § 6 mom. i förordningen den 16 juni 1875
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 begränsning eller avlösning i vissa fall av avstyckat områdes ansvar för inteckning i stamfastigheten, därom är särskilt stadgat.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1929.

F ö r s l a g
till
L a g
om ändrad lydelse av 121 § utsökningslagen.

Härigenom förordnas, att sista stycket av 121 § utsökningslagen skall erhålla följande ändrade lydelse:

Har från egendom, däri in-teckning beviljats, lägenhet av-söndrats eller om-råde enligt 19 kap. av lagen om delning av jord å landet eller 5 kap. av lagen om fastighetsbildning i stad avstyckats till särskild fastighet, och ansvarar lägenheten eller det avstyckade området för den in-teckning allenast på sätt i 3 mom. av 37 § i förordningen angående in-teckning i fast egendom sägs, må in-teckningen ej föranleda försäljning av den av-söndrade lägenheten eller det avstyckade området, utan så är att vid utropet av stamfastigheten den därför bjudna köpeskillingen funnits icke förslå till fulla gäldandet av in-tecknings-havarens fordran och icke lägenhetens eller det avstyckade om-rådets ägare ge-nast er-lägger vad däri brister eller, då fråga är om avstyckat område, vars an-svar är begränsat till visst bristen understigande be-lopp, vad sålunda må ut-tagas ur om-rådet.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1929.

Utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott den 6 oktober 1928.

Närvarande:

Statsministern LINDMAN, ministern för utrikes ärendena TRYGGER, statsråden LÜBECK, WOHLIN, BESKOW, LUNDVIK, BORELL, VON STEYERN, MALMBERG, LINDSKOG, BISSMARK, JOHANSSON.

Efter gemensam beredning med chefen för jordbruksdepartementet anför chefen för justitiedepartementet, statsrådet Bissmark:

*Lagförslag
vid 1927 års
riksdag.*

»Genom proposition nr 19 förelade Kungl. Maj:t 1927 års riksdag förslag till *dels* lag angående fastighets befriande i vissa fall från ansvar för in-teckning, *dels* lag om ändrad lydelse av 37 § 6 mom. i förordningen den 16 juni 1875 angående in-teckning i fast egendom. Härmed avsågs att underlätta vissa genom jorddelning uppkomna fastigheters befriande från ansvar för in-teckningar i huvudfastigheterna genom att i analogi med bestämmelserna i ex-pro-priationslagen samt lagen om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att in-lösa under nyttjanderätt upplåtet område (ensittarlagen) låta den, som förvärvat lägenhet eller annan styckningslott, nedsätta ett värdet motsvarande belopp till fördelning mellan in-teckningshavare i den odelade fastigheten. Propositionens huvudpunkter voro i korthet följande:

I enlighet med propositionens syfte att undanröja det väsentliga hinder för utvecklingen av egnahemsrörelsen och annan ur social synpunkt önskvärd jord-styckning, som gällande relaxationsregler visat sig medföra, inskränktes det förstnämnda lagförslaget till att gälla allenast överlåtelse, som avsett till-godoseende av bostads- eller egnahemsändamål eller inneburit försäljning av utarrenderad jord till arrendatorn. Den utväg, lagförslaget anvisade till vin-nande av befrielse från in-teckningsansvar, skulle under förutsättning av sådan överlåtelse kunna anlitas med avseende å avsöndrad lägenhet samt genom ägo-styckning avskild lott ävensom beträffande område, som avstyckats till sär-skild fastighet enligt 19 kap. av lagen om delning av jord å landet. För den föreslagna lagens tillämplighet förutsattes vidare, att stamfastigheten — var-med i fråga om ägostyckning skulle förstås den eller de behållna ägolotterna — vore gemensamt in-tecknad med annan fastighet. Beträffande själva för-farandet stadgades, att ansökan om det frånskilda områdets befriande skulle, sist inom ett år efter det överlåtelsen skedde, av områdets ägare göras hos rätten i den ort, där området vore beläget. Villkor för bifall till ansökningen skulle vara, att stamfastighetens ägare medgivit ansökningen samt att fast-

ställelse meddelats å delningsförrättningen och lagfart å fånget blivit sökt. Vidare skulle värdering av området hava skett genom 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 området vore beläget, eller ock bland dem, som förut innehåft sådan befattnings och vore därtill valbara. Värderingen avsåg att fastställa värdet vid den tid, då området skildes från stamfastigheten. Fanns vid nämnda tid å området byggnad, som ej hörde till detta, skulle sådan byggnad ej ingå i värderingen. Värdet fick ej sättas lägre än den köpeskilling, som betingats. I ändamål att bereda större trygghet mot en oriktig uppskattning av värdet stadgades i förslaget, att rätten ägde, där anledning därtill förekomme, infordra ytterligare utredning angående värdet eller bereda vederbörande inteckningshavare eller ägare av annan, gemensamt med stamfastigheten intecknad fastighet tillfälle att avgiva yttrande i ärendet. Om ej med hänsyn till dessa föreskrifter hinder funnes möta mot bifall till ansökningen, hade rätten att besluta, att sökanden skulle äga till områdets befriande från ansvar för inteckning i stamfastigheten nedsätta det belopp, vartill rätten ansett områdets värde böra skattas. Nedsättningen skulle ske hos Konungens befallningshavande inom nittio dagar efter det beslutet vunnit laga kraft. Sedan nedsättning blivit verkställd, skulle området ej vidare vara besvärat av sådan fordran eller rätt till avkomst eller annan förmån, för vilken stamfastigheten häftade på grund av inteckning eller jämlikt 11 kap. 2 § jordabalken. Det nedsatta beloppet jämte ränta skulle fördelas efter de regler, som gälla för fördelning av köpeskilling för utmättningsvis såld fast egendom. Fördelningen skulle så verkställas, som om det nedsatta beloppet utgjorde köpeskilling för stamfastigheten, dock att utdelning tillkomme allenast innehavare av inteckning m. m., som besvärat stamfastigheten och det frånskilda området gemensamt. Vad som ej åtginge till utdelning, finge områdets ägare återbekomma. Därest vid fördelningen likvid komme att utfalla å intecknings huvudstol, vore inteckningen till motsvarande belopp utan verkan, såvitt anginge de fastigheter, vilka gemensamt med området häftat för inteckningen. — Förslaget till ändring i inteckningsförordningen innefattade blott en hänvisning till den föreslagna lagen om befrielse från inteckningsansvar.

Förslagen vunno ej riksdagens godkännande. I den skrivelse (nr 165), genom vilken riksdagens beslut anmäldes, återropades första lagutskottets i ämnet avgivna utlåtande (nr 33), däri anförts följande:

Åtskilliga förutsättningar vore i förslaget till lag angående fastighets befriande från ansvar för inteckning uppställda för rättigheten att anlita den ifrågakomna utvägen till vinnande av sådan befrielse. Redan därigenom bleve lagens räckvidd starkt begränsad. Men även i de fall, där dessa förutsättningar vore för handen, kunde det med fog befaras, att praktiska svårigheter skulle möta för lagens tillämpning. På sätt departementschefen vid remiss till lagrådet den 19 februari 1926 anförde, måste man utgå från att det belopp, som för fastighetens befriande från inteckningsansvar skulle av dennas ägare nedsättas till fördelning mellan inteckningshavarna i huvudfastigheten, i verkligheten vore köpeskillingen för fastigheten, vilken köpeskilling med säljarens medgivande

Första lagutskottet.

disponerades på nu angivet sätt. I regel torde hela beloppet komma att tagas i anspråk av in-teckningshavarna, och säljaren torde följaktligen nästan aldrig kunna påräkna att erhålla någon del av köpeskillingen kontant. Visserligen komme köpeskillingen säljaren indirekt till godo genom avbetalning å in-teckningarna. Men det oaktat torde en fastighetsägare under dessa förhållanden ofta nog vara mindre benägen att sluta avtal om försäljning eller i allt fall att med-giva en disposition av köpeskillingen på sätt i lagförslaget angåves. Och även om en fastighetsägare icke skulle vara ovillig härtill, kunde ett hinder för la-gens tillämpning ligga däri, att köparen saknade möjlighet att på en gång upp-bringra hela köpeskillingen. Att så skulle vara förhållandet hade med styrka framhävts såväl i en av de med anledning av propositionen väckta motionerna som i andra kammaren vid remiss av propositionen. Även enligt utskottets mening kunde det ej förväntas, att nu ifrågavarande personer i allmänhet vore i stånd att uppbringa det belopp, som erfordrades för nedsättning, och möjligheten för dem att begagna den i lägen anvisade utvägen att vinna befrielse från in-tecknings-ansvar torde förty mången gång vara utesluten. — Utöver vad sålunda anförts rörande förslagens begränsade tillämplighetsområde ville utskottet ytterligare framhålla, att förslaget icke avsåge fastighet i stad eller i samhälle å landet, för vilket skulle föras fastighetsregister enligt de för stad meddelade bestämmelser. Jämväl i städer och i nyssnämnda samhällen kunde det emellertid tydligen med hänsyn till egnahemsbildningen ej sällan vara önskvärt, att enklare former än de nu gällande funnes för fastighets befriande från ansvar för in-teckning. — Även ur en annan synpunkt hade utskottet funnit förslaget giva anledning till erinran. Det syntes nämligen med fog kunna göras gällande, att in-tecknings-havares och andra rättsägares intressen icke blivit behörigen tillgodosedda i förslaget. Att för in-teckningshavarna möjligheten av rättsförlust icke vore under alla förhållanden utesluten vid en tillämpning av den metod, som före-slagits, hade uppmärksamrats av åtskilliga myndigheter och sammanslutnin-gar, vilka yttrat sig under den förberedande utredningen inom departementet. I detta sammanhang anförde utskottet, att länsstyrelsen i Gävleborgs län fäst uppmärksamheten å det fall, att en lägenhets värde överstege stamfastig-hetens primära ansvarighetsbelopp. Länsstyrelsen hade antagit, att här endast detta belopp tillkomme innehavaren av den för stamhemmanet och annan fa-tighet gemensamma in-teckningen. Det vore nämligen i detta fall ej utrett, om stamfastighetens subsidiära ansvar behövde tagas i anspråk. Om nu av en el-ler annan anledning den med stamfastigheten gemensamt in-tecknade fastighe-tens värde under tiden från in-teckningens meddelande nedgått så, att det ej motsvarade denna fastighets ansvarighetsbelopp, kunde det hända, att ej hel-ler återstoden av stamfastigheten vid exekutiv försäljning försloge att fylla bristen, i vilket fall, därest stamfastighetens ägare icke vore personligen an-svarig för in-teckningen, dennas innehavare gjorde förlust. — Utskottet erinra-de vidare, hurusom lagrådet vid granskning av förslaget yttrat bland annat följande: Det vore obestriddigt, att i särskilda fall en in-teckningshavare skulle kunna till följd av områdets befriande från in-teckningsansvar i den ifråga-satta ordningen lida minskning i sin rätt utan att detta kunnat av honom före-kommas. Bortsett från sådana fall som det av länsstyrelsen i Gävleborgs län exempelvis uppställda, där förlusten kunde sägas vara uppkommen först genom ett visserligen tänkbart men i verkligheten mindre sannolikt samman-träffande av ett flertal ogynnsamma omständigheter, syntes skada kunna vara att befara även i vissa fall, där förutsättningarna ingalunda kunde anses sär-skilt egenartade. Om t. ex. från ett in-tecknat hemman efter 1910 års ingång av-söndrats en lägenhet, vilken således subsidiärt häftade för den därigenom uppkomna gemensamma in-teckningen, samt därefter från denna lägenhet av-söndrats en del av dess område, måhända den huvudsakliga eller värdefullaste,

komme det belopp, som i enlighet med förslaget nedsattes för befriande av den nya lägenheten från de inteckningar, som besvärade den ursprungliga lägenheten, icke att till någon del tillfalla innehavaren av den gemensamma inteckningen, alldenstund denne icke vore i stånd att visa, att inteckningen icke kunde täckas av stamhemmanet utan anlåtande av den endast subsidiärt ansvariga äldre lägenheten. Det nedsatta beloppet finge 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 kunde yppas, finnes då ej att anlita mer än återstoden av den äldre avsöndringen, som måhända visade sig därför otillräcklig, medan full täckning skulle erhållits, om lägenheten i dess helhet fortfarande stått i ansvar för inteckningen. Visserligen kunde häremot med något fog erinras, att enahanda förhållande kunde tänkas uppstå redan för närvarande på grund av de likartade bestämmelser, som gällde 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 kunde tillämpningen av den föreslagna lagen förväntas få en omfattning, överstigande de nyssnämnda lagarnas, dels torde vid de tvångsvis skeende förvärf, som genom dessa lagar reglerades, 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 syntes vara helt utesluten. — För egen del anmärkte utskottet ytterligare ett exempel på huru en tillämpning av det ifrågasatta förfarandet kunde lända till rättsförlust eller åtminstone ökad risk för inteckningshavare eller andra rättsägare. Enligt förslaget skulle det nedsatta beloppet fördelas mellan inteckningshavarna i huvudfastigheten efter de regler, som gällde för fördelning av köpeskilling för utmättningsvis såld fast egendom. Utdelning skulle sålunda tillkomma innehavarna av inteckningarna efter det företräde, som gällde mellan dessa, och beträffande varje inteckning skulle i första hand ränta å inteckningen gäldas. Det vore sistnämnda regel, som syntes kunna vålla angivna olägenheter. Enligt 18 § inteckningsförordningen medförde 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 låte räntan stå inne så lång tid som två år utan att vittaga åtgärder för dess utbekommande, men det oaktat förekomme det synnerligen ofta, att räntan uttoges ur fastigheten för hela nämnda tid. Särskilt vid belåning i banker och andra penninginstitut vore det brukligt, att den, som beviljade lån mot inteckningssäkerhet, av låntagaren mottog två särskilda handlingar, nämligen en vanlig revers (omslagsrevers) och såsom säkerhet för denna en inteckning (hypoteksrevers). Detta bruk hade till följd, att när räntan betalades, denna i allmänhet icke avskreves å inteckningshandlingen, utan endast å omslagsreversen. När inteckningshandlingen sålunda icke innehölle någon anteckning om räntelikvider, kunde 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 vore betald för större eller mindre del av nämnda tid. Av större praktisk betydelse vore det förhållande, att vid belåning i bank denna plögade betinga sig, att inteckningen skulle utgöra säkerhet jämväl för övriga förbindelser till banken, för vilka låntagaren då häftade eller kunde komma att häfta. Banken vore i kraft av en dylik generell pantförskrivning lagligen oförhindrad att, när räntan icke avskrivits å inteckningshandlingen, ur panten uttaga ränta för hela den nyss angivna tiden av två år, för så vitt detta vore behöfligt för täckande av bankens samtliga till-

godohavanden hos låntagaren. Ett belopp, som en lägenhetsägare jämlikt den nu föreslagna lagen nedsatt till lägenhetens befriande från inteckningar i stamfastigheten, kunde således, även om fastighetsägaren rätteligen fullgjort sina räntelikviden för det lån, varför inteckningen närmast låge som säkerhet, ändock tagas i anspråk för gäldande av intill två års ränta. Endast i den mån överskott uppstode, skedde utdelning å inteckningens kapitalbelopp och bleve inteckningen till motsvarande belopp utan verkan, så vitt anginge de fastigheter, vilka gemensamt med lägenheten haft för inteckningen. En fastighet kunde följaktligen genom att lägenheter och ägotter såldes därifrån minskas i värde utan att dess ansvarighet för fastigheten besväre in teckningar underginge motsvarande minskning. Detta förhållande vore tydligen ägnat att äventyra den rätt, som tillkomme senare in teckningshavare samt ägare av annan gemensamt med stamfastigheten in tecknad fastighet. I förslaget meddelades icke någon bestämmelse, med stöd varav nämnda rättsägare kunde skydda sig mot den fara för rättsförlust, som nu berörs. Förslaget stadgade visserligen, att rätten ägde, där anledning därtill förekomme, bereda vederbörande in teckningshavare eller ägare av annan gemensamt med stamfastigheten in tecknad fastighet tillfälle att i ärendet avgiva yttrande. Men det vore först sedan rätten skilt sig från ärendet, nämligen vid fördelningen av det nedsatta beloppet, som det bleve känt, i vad mån beloppet komme att tagas i anspråk för gäldande av ränta. Utskottet hade tagit under omprövning, huruvida någon ändring i förslaget kunde vidtagas till förekommande av berörda missförhållande. Närmast hade utskottet övervägt en bestämmelse, att vid fördelningen av det nedsatta beloppet utdelning i första hand skulle tilläggas in tecknings huvudstol. En dylik bestämmelse skulle emellertid innebära ett avsteg från den i 9 kap. 5 § handelsbalken stadgade grundsatsen, att avräkning på huvudstolen ej finge ske, förrän räntan vore 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 kunde i allt fall icke med säkerhet av utskottet överblickas utan en närmare undersökning, och härtill komme, att det syntes oegentligt att i förevarande lag stadga fördelningsregler, som avveke från motsvarande regler i expropriations- och ensittarlagarna. — På grund av de sålunda 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, hade utskottet ansett sig böra avstyrka förslaget. Utskottet ville emellertid framhålla angelägenheten av att ytterligare försök gjordes för att trygga egnahemsköpare mot ansvar för in teckningar i stamfastigheten. Att behovet av en sådan lagstiftning vore stort, hade be styrkts av utredningen i ärendet. Enligt utskottets mening borde därför frågan utan dröjsmål ånyo göras till föremål för undersökning. Om de brister, som anmärkts beträffande det nu framlagda förslaget, vid ett förnyat övervägande visade sig icke kunna avhjälpas, syntes andra utvägar till frågans lösning böra tagas under omprövning. Utskottet ville därvid särskilt erinra om ett för 1909 års riksdag framlagt förslag i ämnet, enligt vilket förslag lägenhets ansvar för stamfastighetens gäld skulle efter verkställd värdering kunna fastställas till visst maximibelopp, motsvarande lägenhetens värde vid tiden för avsöndringen.

Departem-
ents-
chefen.

Bland myndigheter och andra, vilka yttrat sig under den utredning, som föregått 1927 års proposition, har icke mer än en mening rätt angående önskvärdheten av att underlätta styckningslotters befriande från ansvar för in teck-

ningar i deras stamfastigheter eller i allt fall ytterligare förbättra dylika lotters ställning med hänsyn till detta ansvar. Av den nyss lämnade redogörelsen framgår likaledes, att riksdagen principiellt anslutit sig till samma uppfattning. Frågan har sedan lång tid tillbaka varit föremål för undersökningar i skilda sammanhang, och ett avgörande synes ej längre böra framskjutas. Ett beslut i denna riktning vore, såsom propositionen visar, egentligen endast en konsekvens av den principståndpunkt, som efter att länge ha övervägts fick sitt första uttryck i lagstiftningen genom införandet av reglerna angående avsondringars -- och senare även vissa enligt fastighetsbildnings- och jorddelningslagarna avstyckade områdens -- subsidiära ansvarighet för in-teckningar i stamhemmanet. Åtgärden skulle ock utgöra ett naturligt fortgående på den väg, som betecknar de senare årens allmänna jordpolitiska och sociala utveckling i vårt land.

Den uppfattning, min företrädare i ämbetet vid den tidigare propositionens framläggande uttalade om denna lagstiftnings betydelse, har ytterligare bekräftats. Sålunda är det synnerligen vanligt, att större jordägande bolag för sina obligationslån bundit in-teckningar vid betydande egendoms-komplex. I ett par av de yttranden, som intagits i 1927 års proposition, framhöllos de stora skogsbolagen såsom typiska exempel å fall, där av nu nämnd anledning lagstiftning vore väl behöfvlig. Till belysning härav må erinras, att redan år 1924 Sveriges skogsägareförbund i skrivelse till Kungl. Maj:t lämnat uppgift å sammanlagt omkring 4 500 gårdar, torp och lägenheter, vilka ägarna -- 45 bolag i olika delar av landet -- vore villiga att när som helst sälja för egnahems- eller kolonisationsändamål. I skrivelsen framhölls, att så gott som all den med erbjudandet avsedda jorden vore besvärad av in-teckningar för obligationslån, hypotiserade i vederbörande bolags samtliga fastigheter. Särskilt inom Bergslagerna och de inre delarna av Norrland, där trävarubolagens jordinnehav nått stor omfattning, förekomma talrika arrendejordbruk, lämpade för försäljning. Från olika kreditanstalters sida har med skärpa uttalats, att den av statsmakterna livligt eftersträfvade kolonisationsverksamheten inom rikets nordligare bygder i hög grad hämmats eller mången gång rent av omöjliggjorts till följd av de svårigheter, nu gällande regler för relaxation av gemensamt in-tecknade fastigheter erbjuda. Utan att lättnader vidtagas i dessa regler eller åtminstone i bestämmelserna angående in-teckningsansvarets räckvidd är det en vansklig uppgift att till särskild fastighet utbryta någon del av ett sålunda in-tecknat egendoms-komplex.

Av vad nu anförts framgår, att jag funnit mig av fullgoda skäl manad att till Kungl. Maj:ts prövning hemställa, huruvida icke nytt förslag i ämnet bör föreläggas den nästa gång sammanträdande riksdagen. Det har synt mig härvid böra beaktas vad första lagutskottet år 1927 anförde om lämpligheten av att åter upptaga till prövning en anordning, som föreslagits i samband med framläggandet (genom proposition nr 106) av den vid 1909 års riksdag antagna lagstiftningen om lägenhets subsidiära ansvar för den i stamfastigheten in-tecknade gälden, nämligen fastställande av visst maximibelopp för detta ansvar. Genom värdering av lägenheten skulle nämnda belopp bestämmas. De regler, som föreslagits skola gälla för värderingen, funnos icke tillgodose berätti-

gade anspråk på billighet och enkelhet. I sak torde emellertid någon invändning knappast göras mot det befogade i en ansvarsbegränsning av antydd art, och erinras må, att enahanda anordning också förordats i ett år 1911 av den s. k. torpkommissionen avgivet betänkande. Innehavare av inteckning i stamfastigheten kan icke anses lida obehörigt intrång i sin rätt, om hans anspråk på gottgörelse ur ett avstyckat område begränsas till dettas värde vid den tidpunkt, då det överlåtes till ny ägare; för denne åter bör begränsningen vara av desto större betydelse, ju mera områdets värde efter sagda tidpunkt stegrats. Uppenbarligen kan dock den ifrågasatta möjligheten att få områdets inteckningsansvar begränsat icke utesluta att fortfarande det måste anses vara huvudsyftet med den lagstiftning, som nu bör bringas till stånd, att öppna en utväg till de avstyckade områdenas fullständiga befrielse från inteckningsansvaret.

Genom en kombination av den år 1909 föreslagna anordningen och avlösning enligt 1927 års förslag synas fördelar vinnas i ett par hänseenden. Såsom i det följande skall närmare angivas, torde samtliga av första lagutskottet framställda erinringar knappast kunna avhjälpas utan att domstolen medgives rätt att under vissa omständigheter vägra den sökta befrielsen, ändå att de formella förutsättningar, som upptogos i 1927 års förslag, äro för handen. Här blir tydligen av största betydelse för det frånskilda områdets ägare att åtminstone få ansvarigheten begränsad. Likaledes blir härigenom hans ställning gynnsammare i det fall, att medgivande till fullständig befrielse icke kan utverkas av stamfastighetens ägare. Vid nämnda kombination kan ock eftergivnas kravet på att nedsättning för vinnande av befrielse skall äga rum inom viss kortare tid efter det rättens beslut meddelats, vid äventyr att detta eljest förfaller. Om rätten i samband med värdets bestämmande förklarar, att det frånskilda områdets ansvar därefter skall vara begränsat till ett mot detta värde svarande belopp, kan tydligen med nedsättandet anstå till den för sökanden lämpligaste tidpunkten. I sådana fall, då väl nödiga förutsättningar för avlösning föreligga men sökanden alls icke eller först i en mer eller mindre avlägsen framtid disponerar de för nedsättning nödiga penningmedlen, beredes honom dock den fördel, som ligger i möjligheten att erhålla begränsning av ansvaret. Sistnämnda synpunkt är av särskild betydelse med hänsyn till utskottets anmärkning rörande dels fastighetsägares obenägenhet att ingå försäljningsavtal, då han ej får lyfta åtminstone en del av köpeskillingen, dels svårigheterna för köpare att deponera hela köpeskillingen kontant. I detta samband bör ock framhållas att, efter vad jag inhämtat, inom jordbruksdepartementet är under övervägande sådan ändring av bestämmelserna rörande egnahemslån, att dylikt skulle kunna lämnas ägare av avstyckat område, ändå att det — subsidiärt — häftar för inteckning i stamfastigheten. Genomförandet av en dylik lättnad i lånevillkoren skulle uppenbarligen befordras därmed att möjlighet införes till ansvarets begränsning.

Inom justitiedepartementet har verkställts en omarbetning av det vid 1927 års riksdag framlagda förslaget. I detta arbete, som avslutades kort innan jag tillträdde mitt nuvarande ämbete, hava professorn C. G. Björling och jag deltagit i egenskap av särskilt tillkallade sakkunniga. Under arbetets fortgång

hava överläggningar hållits med representanter för bankväsendet, hypoteks-föreningar m. fl. Jag anhåller nu få redogöra för de synpunkter, som vid omarbetningen varit bestämmande, och för det nya förslag, som föreligger. I väsentliga delar torde jag därvid få hänvisa till 1927 års proposition, vari de allmänna skälen för denna reform utförligt framställts. Min redogörelse begränsas alltså till att angiva, i vilka avseenden de båda förslagen förete skiljaktighet. Avvikelserna äro i huvudsak föranledda av första lagutskottets anmärkningar, eller sammanhännga de med den nyhet, förslaget innefattar i och med de däri ingående bestämmelserna om *begränsning* av inteckningsansvaret.

Såsom föremål för befrielse angav 1927 års proposition i första rummet lägenheter, vilka avskilts genom jordavsöndring. I ett slutstadgande förklarades därefter motsvarande regler gälla beträffande fastigheter uppkomna genom ägostyckning eller genom avstyckning enligt 19 kap. av den nya jorddelningslagen, vilken trädde i kraft den 1 januari 1928. Beträffande delningar, som skett före den genom propositionen framlagda lagens ikraftträdande, skulle den gälla endast i den mån sådant låte sig förena med föreskriften, att ansökning enligt lagen skulle göras sist inom ett år efter skedd överlåtelse. Då jag nu såsom dag för ikraftträdandet ärnar föreslå den 1 juli 1929, kunna, om nämnda ansökningstid bibehålles, de jordförsäljningar, å vilka lagen äger avseende, icke ligga längre tillbaka än den 1 juli 1928. Med jorddelningslagens trädande i kraft hava instituten jordavsöndring och ägostyckning upphört. Att jordavsöndring icke kan få någon betydelse för den nya lagens tillämpning är uppenbart. I fråga om ägostyckning märkas visserligen sådana fall, där ägaren av ett hemman redan tidigare låtit företaga styckning, men överlåtit en genom styckningen tillkommen hemmanslott först efter ingången av juli månad 1928. Med avseende å inteckningsansvaret förefinnes dock en betydande skillnad mellan avstyckade områden och den äldre lagstiftningens ägostyckningslotter. Dessa åvilar sålunda jämväl primär ansvarighet för den odelade fastighetens inteckningar. Det omarbetade förslaget upptager såsom en nyhet möjlighet att begränsa ansvarigheten i fall, där fullständig avlösning icke kommer till stånd. Vissa betänkligheter möta mot att införa dylik begränsning i fråga om fastigheter, som redan i första hand häfta för berörda inteckningar. Förslaget hänför sig därför icke till nyss nämnda ägostyckningar. Efter vad som upplysts torde de praktiska olägenheterna härav icke bliva stora.

Första lagutskottet har i fråga om tillämpningsområdet för den föreslagna lagen anmärkt, att detta ej borde inskränkas till att gälla den rena landsbygden utan omfatta även städer och sådana samhällen å landet, för vilka fastighetsregister skall föras enligt de för stad meddelade bestämmelser. Härmed hava tydligen avsetts områden, som avstyckats enligt 5 kap. av lagen om fastighetsbildning i stad och i fråga om vilka jämlikt 37 § 5 mom. inteckningsförordningen gälla reglerna om subsidiär ansvarighet för den odelade fastighetens inteckningar. Att dessa områden ej inbegreps under 1927 års förslag torde hava berott på att man med hänsyn till lagstiftningens undantagsnatur ville strängt begränsa den till sådana fall, där utredningen ådagalagt ett klart behov.

Utskottet har funnit, att jämväl inom städerna och nyssnämnda samhällen å landet hänsyn till egnahemsbildningen göra lagens tillämpning därstädes önskvärd. Till stöd för denna uppfattning kan även anföras, att då genom lagändring år 1921 bestämmelserna om subsidiär ansvarighet gjordes tillämpliga å områden, som avstyckats enligt 5 kap. fastighetsbildningslagen, såsom motiv härför åberopades, att därigenom bildande av egna hem skulle främjas. För min del har jag ansett hinder icke möta för den av utskottet förordade utvidgningen. Det nya förslaget avser alltså områden, som avstyckats till särskilda fastigheter, oavsett om delningsförrättningen ägt rum enligt 19 kap. jorddelningslagen eller 5 kap. fastighetsbildningslagen.

Utsträckningen till städer och vissa andra samhällen medför, att kretsen av de personer, som skola vara behöriga att verkställa värdering, måste vidgas. Sålunda torde kompetens böra tillerkännas även de i fastighetsbildningslagen omförmälda gode män. Men man synes icke kunna stanna härvid. På vissa håll bleve i så fall säkerligen antalet valbara personer mindre än som med hänsyn till hinder av jäv och dylikt kan anses lämpligt. Dock gäller naturligen detta blott städer med rådstuvurätt. Här synes emellertid böra överlämnas åt rätten att bland de i staden boende till värderingsmän utse dem, som därtill finnas lämpliga.

Utskottets övriga erinringar i fråga om 1927 års förslag hava riktat sig mot det mindre tillfredsställande sätt, varpå inteckningshavares och andra rättsägares intressen ansetts hava tillvaratagits. I detta hänseende har utskottet till en början uppmärksammat sådana fall, då det avstyckade områdets värde och följaktligen också det belopp, som skall nedsättas, överstiger den summa, med vilken stamfastigheten enligt reglerna i 32 § inteckningsförordningen i första hand svarar för inteckning, som ej längre skall besvära området. Enligt samma förslag måste i dylika fall, sedan det nedsatta beloppet använts för betalning av stamfastighetens primära ansvarighetsbelopp, överskottet återlämnas till sökanden. I vad mån stamfastighetens subsidiära ansvarighet kan behöva tagas i anspråk för inteckningens gäldande är nämligen vid tiden för fördelningen ej möjligt styrka. Skulle brist sedermera uppstå vid uttagande av den eller de andra fastigheternas primära ansvarsbelopp, belöper måhända av denna brist å stamfastigheten större belopp än återstoden därav kan gälda. Återbäringen har alltså inneburit förlust för inteckningshavaren eller för ägare av övriga intecknade fastigheter.

Att åvägabringa en fullt tillfredsställande lösning av detta problem synes förenat med betydande svårigheter. Om exempelvis det stadgas, att sökanden ej må återbekomma överskottet förr än slutligen visat sig, att det ej behövt tagas i anspråk för täckande av stamfastighetens subsidiära ansvarsbelopp, skulle lagens praktiska tillämpning äventyras. Ty i allmänhet kommer, på sätt framhållits i 1927 års proposition, den för avstyckningen betingade köpskillingen helt visst att gäldas genom nedsättning för vinnande av befrielse från ansvar för inteckningar. Och anordningen måste följaktligen innebära, att säljaren merendels under en lång och obestämd tidrymd blir urståndsatt

att på annat sätt tillgodogöra sig köpeskillingen än genom lyftning av en efter låg procent beräknad depositionsränta. Härtill kommer, att en dylik stående deposition redan i och för sig är mindre lämplig. Att använda jämväl överskottet till inteckningshavarens förnöjande får likaledes anses uteslutet. Äro stamfastigheten och övriga objekt för inteckningen ej i samma ägares hand, bleve den förras ägare lidande, om varje annan fastighets ansvar fullt kunnat täckas ur denna. Överskottet har då tillgripits för gäld, som ägaren av stamfastigheten ej är skyldig förränta och för vilken någon ansvarighet icke kunnat utkrävas ur hans fastighet. Måhända låte denna anordning tänka sig, därest från lagens tillämpningsområde avskures alla sådana fall, där avstyckning skett från någon av gemensamt intecknade fastigheter, vilka tillhöra särskilda ägare. Häremot möter dock hinder. Sålunda inträffar, att inteckningar till säkerhet för de större bolagens obligationslån belasta även andra fastigheter än sådana som lagfarits för bolagen själva. Exempelvis är det ingalunda ovanligt, att gemensam inteckning häftar vid fastigheter, som tillhöra formellt särskilda men varandra närstående bolag. Enligt vad jag inhämtat, förekommer sådant i den omfattning, att om en dylik inskränkning skedde, lagens tillämpning omöjliggjordes just beträffande fall, där den bäst kunde behövas. Av vad under ärendets behandling förekommit framgår, att allenast i sällsynta undantagsfall ett missförhållande av nu antydd art kan tänkas uppkomma. Med hänsyn härtill har jag övervägt, om ej tillräckligt skydd vore att vinna genom att 1927 års förslag finge undergå ändring så till vida, att domstolen tillägges befogenhet att i särskilda fall vägra bifall till den sökta befrielsen. Antagligt synes, att det icke skall undgå domstolens uppmärksamhet, om en fastighetsägare avstyckar jordområden i sådan utsträckning, att dessas sammanlagda värden överstiga fastighetens andel av ansvarigheten för de inteckningar, som belasta fastigheten gemensamt med andra fastigheter. Emellertid synes med hänsyn härtill nödigt, att domstolen kan bereda såväl inteckningshavarna som ägarna av sistnämnda fastigheter tillfälle att yttra sig i ärendet, så som även i 1927 års förslag (4 §), — men blott för vinnande av ytterligare utredning angående värdet —, var medgivet. Tydligt bör dylik åtgärd vidtagas exempelvis i det fall, att avstyckning från en fastighet börjat antaga särskilt omfattande proportioner. Nämnda rättsägare erhålla sålunda tillfälle att bevaka sitt intresse av att inteckningarna bibehållas orubbade, ett intresse vilket för inteckningshavarna blir aktuellt för den händelse de andra fastigheterna framdeles befinnas oförmögna att uppbära den på dem belöpande delen av ansvaret, och vilket för dessa andra fastigheters ägare åter blir av vikt, därest den fastighet, varifrån avstyckningen skett, en gång i framtiden ej skulle räcka till för sin andel i den brist, som uppstått i en annan av de gemensamt intecknade fastigheterna. Det föreslås alltså, att domstolens prövningsrätt skall utvidgas till att utöver en granskning i rent formellt avseende och ett bedömande av värdesättningsens riktighet även omfatta ett iakttagande av nyss nämnda rättsägares intressen, i den mån detta låter sig göra. Därmed torde då vara tillräckligt sörjt för att förebygga rättsförlust i de, såsom nyss nämnts, helt visst mycket sällan förekommande fall, om vilka här varit fråga.

Om sålunda åt rättsägare beretts tillfälle att efter kallelse framställa de anmärkningar, vartill de finna anledning, så avses därmed icke, att samma rättsägare skola i allmänhet höras, varken i fråga om värderingen eller i något annat hänseende. Väl innebära de föreslagna åtgärderna, såväl ansvarsbegränsningen som avlösningen av ansvaret, onekligen ett visst ingripande i in-teckningshavarnas rätt och understundom även i de andra fastighetsägarnas. Själva huvudsyftet med lagen är dock att i de behjärtansvärda fall, där lagen skulle bli tillämplig, förenkla det eljest alltför omständliga relaxationsförfarandet, något som skulle rent förfelas, om rättsägarnas hörande föreskrevs som regel. Den prövning av ansökningen, som ålägges domstolen, är avsedd att innebära ett tillräckligt skydd för de frånvarande rättsägarnas intressen.

Jag övergår nu till ett annat fall, som jämväl upptagits av första lagutskottet, efter att ursprungligen ha varit föremål för uppmärksamhet vid förslagens granskning i lagrådet. Fallet föreligger, då även stamfastighetens in-teckningsansvar är allenast subsidiärt. Otvivelaktigt skulle den härutinnan anmärkta olägenheten undvikas genom en föreskrift, att jämväl i detta fall det nedsatta beloppet skall tilldelas in-teckningshavaren. Emellertid kunde ett sådant tillvägagående tydligen i stället lända ägaren av stamfastigheten till förfång. Ty om den säkerhet, som in-teckningshavaren åtnjuter i den primärt ansvariga egndomen, förslår att bereda honom full likvid, så har för honom icke uppkommit något anspråk på betalning ur den subsidiärt ansvariga egendom. som i förevarande fall utgör stamfastighet till den med ansökningen avsedda styckningslotten. Den olägenhet, som sålunda anmärkts, torde ej kunna undvikas på annat sätt än att fallet, såvitt angår möjligheten att utverka in-teckningsansvarets avlösning, avskiljes från lagens tillämpningsområde; men detta låter sig göra utan svårighet. Ty vid sådan avstyckning, som det här gäller — avstyckning från avstyckat område eller från avsöndrad lägenhet — torde högst sällan föreligga sådana förhållanden, som motivera de nya lagbestämmelserna i denna del.

Första lagutskottet har slutligen riktat en anmärkning mot bestämmelsen i 1927 års förslag om det nedsatta beloppets fördelning efter de regler, som gälla beträffande köpeskillning för utmätningsvis såld fast egendom. Härutinnan har framhållits, att under särskilda förutsättningar vissa olägenheter följa därav, att enligt nämnda regler skall i första hand gäldas ränta. I stället har ifrågasatts införande av den bestämmelse, att utdelning i första hand skall tilläggas in-tecknings huvudstol.

Såsom utskottet erinrat, uppväcker en dylik anordning vissa principiella betänkligheter med hänsyn till stadgandet i 9 kap. 5 § handelsbalken. I och för sig äro dessa betänkligheter kanske icke av den art, att det får anses utslutet att medelst en bestämmelse av ifrågasatt innehåll råda bot på de av utskottet framhållna olägenheterna. Måhända möta ej heller avgörande hinder mot att draga den nödvändiga konsekvensen av att utdelning i första hand skulle tilläggas in-tecknings huvudstol, nämligen att i den mån så skett in-teckningen skall upphöra att gälla för huvudstolen men förbli i kraft för den därå

upplupna räntan. Men den omständigheten, att en anordning av nu antydda innebörd skulle icke blott innebära en avvikelse från den allmänna, i nyss åberopade lagrum uttalade grundsatsen, att ränta skall betalas före huvudstol, utan även stå i strid med den fördelningsregel, som både utsökningslagen och åtskilliga andra författningar uppställa i fråga om avbetalning å inteckning, har dock synts mig hänvisa till en utväg, som något närmare än den nyss antydda ansluter sig till den allmänna fördelningsregeln. Om sålunda det till fördelning tillgängliga beloppet användes till att betala ränta endast i den utsträckning, vari samtidigt avbetalning sker å huvudstolen, — eller med andra ord viss del av huvudstolen jämte den å samma del upplupna räntan betalas —, så torde någon fara knappast föreligga för de av utskottet påpekade olägenheterna med hänsyn till efterföljande inteckningar och ej heller den allmänna grundsatsen i handelsbalkens stadgande vara i väsentlig mån frånträdd. I lagförslaget har alltså införts ett stadgande om sådan avvikelse från de i utsökningslagen givna fördelningsreglerna, att det å viss inteckning utfallande beloppet skall avskrivas å dennas huvudstol och upplupna ränta, med avskrivning av blott så stor del av räntan, som belöper å den avskrivna delen av huvudstolen. Tillämpningen av detta stadgande innebär visserligen, att ett givet belopp skall fördelas i en räntedel och en kapitaldel, vilka skola stå i nyss angivna förhållande till varandra; och denna fördelning kräver en särskild räkneoperation. Större svårigheter bör uträkningen dock ej vålla. Det gäller nämligen blott att få samma storleksförhållande mellan de två delarna som det, vilket består mellan inteckningens hela kapitalbelopp och den därå upplupna räntan. Ett exempel må visa, huru uträkningen göres. Å en inteckning för 10,000 kronor med 6 % ränta, vara två års räntebelopp bevakas, utfaller en summa av 1,000 kronor. Denna skall nu fördelas i en kapitaldel (x) och en räntedel (1,000 — x), vilka skola stå i samma förhållande till varandra som hela kapitalbeloppet 10,000 kronor och den därå upplupna oguldna räntan

1,200 kronor. Uträkningen blir följande: $\frac{x}{1,000 - x} = \frac{10,000}{1,200}$; $1,200 x = 10,000,000 - 10,000 x$; $11,200 x = 10,000,000$; $x = \frac{10,000,000}{11,200} = 892,86$.

På kapitalet avskrives alltså ett belopp av 892 kronor 86 öre, medan återstoden 107 kronor 14 öre (eller två års ränta efter 6 % å 892 kronor 86 öre) avräknas å räntan.

Såsom framgår av den här lämnade redogörelsen, hava genom den inom departementet verkställda omarbetningen de av första lagutskottet framställda önskemålen blivit i huvudsak tillgodosedda. I enlighet med vad jag tidigare anfört har därvid ock upptagits den av utskottet i andra hand antydda utvägen att i anslutning till det vid 1909 års riksdag framlagda förslaget fastställa visst maximibelopp för avstyckat områdes ansvarighet för stamfastighetens gäld. Med avseende härå hava i huvudsak enahanda villkor blivit uppställda som i fråga om fullständig avlösning av ansvaret. Vål kunde det i och för sig synas mindre nödvändigt att sålunda inskränka tillämpningsområdet

jämväl vad angår möjligheten till den i inteckningshavarens rätt mindre starkt ingripande åtgärden, begränsning. Att göra lagen i denna del tillämplig å alla blott subsidiärt ansvariga fastigheter har dock syntts betänkligt. Med den enkla anordning av värderingsförfarandet, som av flera skäl måst upptagas, torde bäst överensstämma, att begränsning icke medgives i andra fall än sådana som uppbäras av verkligt betydande sociala intressen. I övrigt företer förslaget i nu förevarande hänseende, om det jämföres med de år 1909 föreslagna stadgandena, en avsevärd förenkling. Den värdering, som skall ligga till grund för bestämmandet av ansvarighetens maximibelopp, är densamma, som skall äga rum för bestämmande av det belopp, ägaren har att nedsätta för avlösning av ansvarigheten. Den ordning för värderingen, som redan år 1927 föreslagits för sistnämnda fall och då ansetts erbjuda tillräcklig trygghet för inteckningshavare och andra rättsägare, bör vara tillfyllest även när frågan gäller begränsning av ansvarigheten. Det synes ock låta sig göra att sammanställa de två åtgärderna, 1) fastställandet av visst värde å det avstyckade området med därav följande begränsning av ansvarigheten samt 2) avlösning av ansvarigheten genom nedsättande av ett mot värdet svarande belopp, så att ägaren må kunna genom *en* ansökning inleda det förfarande, som närmast leder till den förstnämnda åtgärden men sedermera eventuellt kan fullföljas med den sistnämnda. Att märka är dock, att medan områdets ägare måste ha utverkat samtycke av stamfastighetens ägare till avlösning av områdets ansvar, enär denna åtgärd innebär en nedskrivning av de stamfastigheten graverande inteckningarnas belopp, så finnes däremot ej anledning att kräva dylikt samtycke för begränsning av ansvaret, då härigenom ingen ändring sker i stamfastighetens ansvar. För övrigt har, på sätt redan antytts, den tidsbestämmelse — inom 90 dagar efter det rättens beslut vunnit laga kraft — som i fjolårets förslag var föreskriven för nedsättningsåtgärden, borttagits; näppeligen kan någons rätt bliva trädd för nära, om det medgives områdets ägare att till en för honom läglig tid uppskjuta nedsättningen. Men om utmättningsförfarande redan inletts med avseende å stamfastigheten, måste hinder anses möta mot begränsning av ansvaret liksom mot nedsättning för avlösning. Borgenären, som utverkat den exekutiva åtgärden, har anspråk på att i vanlig ordning få även området inbegripet under exekutionen; och det torde ej föreligga tillräckliga skäl att göra ändring häri eller att giva anledning till kollision mellan utsökningslagens regler och den nya lagstiftningens. Lika litet böra de i denna omhandlade åtgärderna kunna äga rum, om exekutiv åtgärd redan sökts beträffande området. Ägaren måste då, därest han vill förekomma åtgärden, betala det bestämda beloppet direkt till vederbörande exekutiva myndighet, som har att fördela detsamma såsom vore det till följd av exekutivåtgärden influtet. Det lär ej kunna ifrågakomma att låta beloppet fördelas i den något olika ordning, som skulle gälla för ett enligt de föreslagna bestämmelserna nedsatt belopp. Där området utmätts först efter det rättens beslut om nedsättning utverkats, synes dock varken nödigt eller lämpligt att stadga förbud mot nedsättningens fullgörande.

Beträffande hänvisningen till utsökningslagens regler i fråga om fördelning av nedsatt belopp hava utöver vad redan nämnts under ärendets tidigare behandling vissa anmärkningar framställts. Bland annat har erinrats om önskvärdheten att bereda innehavare av fordringsinteckning möjlighet att utan rättsförlust avstå betalning ur det nedsatta beloppet till förmån för fastighetsägare eller annan inteckningshavare. Spörsmålet om jämkning i fördelningsreglerna förtjänar utan tvivel att uppmärksammas. Emellertid gälla motsvarande bestämmelser även inom åtskilliga andra områden av lagstiftningen, såsom expropriations-, vatten- och ensittarlagarna m. fl., och frågan i dess helhet ägnar sig vid dylikt förhållande blott till upptagande i större sammanhang. Endast i ett hänseende torde jämkning böra vidtagas i denna fristående ordning. Tydligt är, att innehavare av inteckning, varå likvid utfaller vid fördelning av nedsatt belopp, kan lida förfång, därest han nödgas mottaga denna likvid såsom avbetalning på den fordran, för vilken inteckningen utgör säkerhet. Må vara att lagstiftningen icke tagit hänsyn härtill, då fråga är om fördelning av köpeskillingen efter exekutiv försäljning eller av lösen vid expropriation och likartade fall. Det måste dock beaktas, att det nu gäller ett förfarande, vartill den intecknade egendomens ägare själv kan taga initiativ och som för att medföra åsyftat gagn måste anordnas så, att det tidsödande och kostsamma hörandet av inteckningshavarna kan undvikas, utan att dock deras materiella rätt får trädas för nära. En viss uppmärksamhet påkallar ock det förhållande, att ett flertal av de inteckningar, vilka skulle beröras av de i den nya lagstiftningen uppställda åtgärderna, såsom redan nämnts ligga till säkerhet för obligationslån, och dessas bestämda amorteringsplaner böra naturligtvis icke rubbas genom sådana åtgärder. För att rättvisligen tillgodose inteckningshavarnas nu berörda intresse hava därför givits regler för det fall, att inteckningshavare på ett eller annat sätt, exempelvis i det kreditavtal, han ingått med gäldenären, har tillfyllestgörande grund att vägra mottaga likviden såsom avbetalning på fordringen. I dylikt fall bliva de betänkligheter, som i det föregående anförts mot vidare deponering av det nedsatta beloppet, tydligen av mindre betydelse. Det ålägges honom alltså att mottaga beloppet såsom säkerhet i det frigjorda områdets ställe och att göra beloppet räntebärande, vilket av skälig hänsyn till gäldenären bör, om denne så fordrar, ske förmedelst placering i fullgoda obligationer eller andra därmed jämförliga värdepapper. Möjlighet till sådan placering lär städse vara för handen. Av allmänna rättsregler följer, att inteckningshavaren, till dess avräkning på hans fordran äger rum, är pliktig redovisa ränteinkomsten. Att gäldenären måste bära risken av att värdepapperens försäljningspris kan nedgå, liksom för deras förstöring genom olyckshändelse, torde ävenledes ligga i sakens natur och icke behöva särskilt uttalas i lagtexten.

I sammanhang med den omarbetning, fjolårets förslag undergått, hava ytterligare några mindre jämkningar, väsentligen av formell natur, vidtagits. Att lagen erbjuder möjlighet till begränsning av inteckningsansvaret har synts böra angivas även i lagens rubrik. Anteckning i inteckningsprotokollet har

ansetts böra äga rum, icke blott då ansökningen lett till beslut om avlösning utan ock då allenast begränsning faststälts. Däremot torde anteckning icke vara av nöden redan då ansökning om de i lagen avsedda åtgärderna göres hos rätten.

Även förslaget om ändrad lydelse av 37 § 6 mom. in-teckningsförordningen har måst jämkas för vinnande av överensstämmelse med det omarbetade förslaget. Införandet av begränsning av in-teckningsansvaret har krävt ett till-lägg till bestämmelserna i 121 § utsökningslagen. Den omständigheten att av-styckat område endast subsidiärt häftar för in-teckning, som före avstyckningen meddelats i stamfastigheten, innebär enligt gällande lag ej hinder för sådan in-tecknings innehavare att samtidigt utsöka sin fordran ur såväl stamfastig-heten som det avstyckade området. Såvitt möjligt skall dock området bibe-hållas åt sin ägare, och försäljning därav får ej ske i annat fall än där sådant erfordras till skyddande av in-teckningshavarens rätt. Hithörande bestämmel-ser återfinnas i tredje stycket av sistnämnda lagrum. Med hänsyn till den nu föreslagna lagstiftningen erfordras tydligen till nämnda föreskrifter sådant tillägg, att, då fråga är om avstyckat område, vars ansvar är begränsat till visst belopp understigande vad som till fulla gäldandet av in-teckningshavarens fordran må brista i den vid utrop av stamfastigheten bjudna köpeskillingen, in-teckningen icke heller må föranleda försäljning av området, där ägaren erlæg-ger vad sålunda må uttagas ur området.

I enlighet med nu angivna grunder har jag låtit inom justitiedepartementet upprätta förslag till:

1) *lag om begränsning eller avlösning i vissa fall av fastighets ansvar för in-teckning;*

2) *lag om ändrad lydelse av 37 § 6. mom. i förordningen den 16 juni 1875 angående in-teckning i fast egendom;*

3) *lag om ändrad lydelse av 121 § utsökningslagen.»*

Föredraganden uppläser härefter berörda förslag av den lydelse, bilagor till detta protokoll utvisa, samt hemställer, att lagrådets utlåtande över förslagen måtte för det i § 87 regeringsformen omförmälta ändamål inhämtas genom utdrag av protokollet.

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

Ur protokollet:

N. Cervin.

Bilaga A.

F ö r s l a g

till

L a g**om begränsning eller avlösning i vissa fall av fastighets ansvar för
inteckning.**

Härigenom förordnas som följer:

1 §.

Är fastighet, varifrån område avstyckats till särskild fastighet enligt 19 kap. av lagen om delning av jord å landet eller 5 kap. av lagen om fastighetsbildning i stad, gemensamt med annan fastighet besvärad av inteckning för fordran eller för rätt till avkomst eller annan förmån, må, där området blivit till annan överlåtet och överlåtelsen avsett tillgodoseende av bostads- eller egnahemsändamål eller inneburit försäljning av utarrenderad jord till arrendatorn, områdets ansvar för inteckning i stamfastigheten för fordran eller för rätt till avkomst eller annan förmån kunna i den ordning nedan sägs begränsas eller avlösas.

2 §.

Vill ägare av avstyckat område jämlikt denna lag utverka begränsning av områdets ansvar för inteckning i stamfastigheten eller ock avlösa ansvaret, göra ansökan därom hos rätten i den ort, där området ligger, sist inom ett år efter det överlåtelsen skedde.

I ärendet skall sökanden visa, att fastställelse meddelats å avstyckningen och att lagfart å fånget blivit sökt, ävensom förete handling rörande särskild värdering av området.

3 §.

Värdering av området skall verkställas av två ojäviga män. Dessa förordnas å landet eller i stad, där rådstuvurätt ej finnes, av rätten eller domaren bland ledamöterna i nämnden eller ägodelningsrätten eller de för lantmäteriförrättningar eller förrättningar enligt lagen om fastighetsbildning i stad utsedda gode män i det tingslag, där området ligger, eller ock bland dem, som förut innehaft sådan befattning och äro därtill valbara. I stad, där rådstuvurätt finnes, utser rätten värderingsmän bland de inom staden boende. Mot värderingsman gälle de jäv, som enligt rättegångsbalken gälla mot domare.

Värderingen skall avse områdets värde vid den tid överlåtelsen skedde. Fanns vid nämnda tid å området byggnad, som ej hörde till fastigheten, skall sådan

byggnad ej ingå i värderingen. Ej må värdet sättas lägre än den köpeskilling, som betingats för området.

4 §.

Där anledning därtill förekommer, äge rätten infordra ytterligare utredning angående områdets värde eller annan omständighet ävensom bereda in-teckningshavare eller annan tillfälle att i ärendet avgiva yttrande.

5 §.

Möter ej på grund av vad i 1—3 §§ stadgas hinder mot ansökningen, meddele rätten beslut angående det belopp, vartill rätten funnit områdets värde böra skattas, och förklare rätten, att områdets ansvar för in-teckning i stamfastigheten skall vara begränsat på sätt nedan i 6 § sägs.

Har avlösning av ansvaret begärts, skall rätten, där stamfastighetens ägare samtyckt till åtgärden och skäl ej förekommer till antagande, att åtgärden skulle lända till märklig skada för in-teckningshavare eller annan, tillika förklara, att sökanden må avlösa ansvaret genom nedsättande av det belopp, vartill rätten funnit områdets värde böra skattas.

Innefattar rättens beslut allenast, att in-teckningsansvaret skall vara begränsat, må områdets ägare på särskild ansökan kunna i enlighet med vad i andra stycket stadgas erhålla rättens förklaring, att han äger genom beloppets nedsättande avlösa ansvaret. Ansökan, som nu sagts, kan göras jämväl efter utgången av den i 2 § omförmälda tid.

Är stamfastigheten eller området utmätt, må beslut om begränsning eller avlösning av områdets in-teckningsansvar ej meddelas, förr än sig visat, att utmätningen förfallit eller gått åter.

Då beslut meddelats enligt denna paragraf, skall anteckning därom göras i in-teckningsprotokollet samt i in-tecknings- eller fastighetsboken.

6 §.

Har i fråga om avstyckat område beslut, som i 5 § första stycket sägs, blivit meddelat och vunnit laga kraft, då må ej, där in-teckning, för vilken stamfastigheten och området gemensamt häfta, icke kan till fulla utgå ur stamfastigheten, till bristens gäldande ur området uttagas mer än som motsvarar det av rätten bestämda värdet.

Äskas, att området skall tillika med stamfastigheten utmättningsvis säljas, må ej området utmätas eller förordnande om dess försäljning meddelas, där ett mot värdet svarande belopp erlagges till utmättningsmannen eller till över-exekutor, om ärendet är där anhängigt.

7 §.

Har ägare av avstyckat område berättigats avlösa områdets ansvar för in-teckning i stamfastigheten, och vill han verkställa sådan avlösning, skall han hos Konungens befallningshavande i länet nedsätta det belopp, som blivit bestämt av rätten.

Vid nedsättningen skola ingivas gravationsbevis rörande området, rättens

protokoll och beslut i ärendet samt bevis, att beslutet vunnit laga kraft, vid äventyr, om det underlåtes, att det felande varder av Konungens befallningshavande på ägarens bekostnad anskaffat.

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

Om nedsättningen skall Konungens befallningshavande, så snart ske kan, göra anmälan till domaren å landet eller rätten i stad.

Nedsättning må ej ske, om stamfastigheten tagits i mät, så framt ej utmätningen förfallit eller gått åter.

8 §.

Sedan nedsättning efter ty i 7 § sägs blivit verkställd, vare området ej vidare besvärat av inteckning i stamfastigheten för fordran eller för rätt till avkomst eller annan förmån. Anteckning härom skall, då anmälan om nedsättningen inkommit till domaren eller rätten, göras i inteckningsprotokollet, på landet å nästa rättegångsdag under lagtima ting och i stad å nästa rättegångsdag för inteckningsärenden, samt införas i intecknings- eller fastighetsboken.

9 §.

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. Utdelning skall dock tillkomma allenast innehavare av sådan fordran eller rätt till avkomst eller annan förmån, för vilken stamfastigheten och det avstyckade området på grund av inteckning gemensamt häftat. Det belopp, som utfaller å inteckning för fordran, skall avskrivas å dess huvudstol och upplupna ränta, med iakttagande att blott så stor del av räntan avskrives, som belöper på den avskrivna delen av huvudstolen. Vad som ej efter ty nu sagts åtgår, äge områdets ägare återfå.

Sammanträde för fördelningen varde hållet så snart ske kan; skolandet kallelse till sammanträdet genom Konungens befallningshavandes försorg minst fjorton dagar förut med posten sändas till stamfastighetens och områdets ägare samt kända innehavare av fordran eller annan rätt, som nu är sagd, ävensom, där innehavare är okänd, införas i allmänna tidningarna och tidning inom orten.

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

10 §.

Utfaller vid fördelningen likvid å intecknings huvudstol, vare inteckningen till motsvarande del utan verkan.

Då likvid sålunda utfallit, åligger Konungens befallningshavande att därom, sedan fördelningen blivit godkänd eller vunnit laga kraft, ofördröjligen göra anmälan till domaren å landet eller rätten i stad samt tillika insända fördelningslängden; och skall anteckning om förhållandet göras i inteckningsprotokollet, såsom i 8 § sägs, samt i intecknings- eller fastighetsboken.

11 §.

Innehaves inteckning, å vars huvudstol likvid utfallit, av borgenär, som på grund av omständigheterna icke skäligen kan tillförbindas att genast å fordringen avräkna det utfallna beloppet, skall detta inestå hos borgenären såsom pant, intill dess avräkning sker. Borgenären skall ombesörja, att beloppet göres räntebärande. Därest den, som personligen ansvarar för fordringen, det påyrkar, skall beloppet förvandlas i fullgoda obligationer eller andra därmed jämförliga värdepapper.

12 §.

Vad i denna lag är stadgat med avseende å inteckning skall äga motsvarande tillämpning i fråga om fordran eller rätt till avkomst eller annan förmån, för vilken stamfastigheten jämlikt 11 kap. 2 § jordabalken må häfta.

13 §.

Är område avstyckat från lägenhet, som upplåtits genom jordavsöndring efter den 31 december 1909, eller från fastighet, som tillkommit genom avstyckning enligt 19 kap. av lagen om delning av jord å landet eller 5 kap. av lagen om fastighetsbildning i stad, skall denna lag äga tillämpning allenast såvitt angår begränsning av områdets inteckningsansvar.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1929.

Bilaga B.

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 avsondrat eller avstyckat område, som förut tillhört ryttare-, soldat- eller båtsmanstorp, må befrias från ansvarighet för inteckningar i stamfastigheten, så ock om begränsning eller avlösning i vissa fall av avstyckat områdes ansvar för inteckning i stamfastigheten, därom är särskilt stadgat.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1929.

Förslag

till

Lag**om ändrad lydelse av 121 § utsökningslagen.**

Härigenom förordnas, att 121 § utsökningslagen skall erhålla följande ändrade lydelse:

121 §.

Skola flera — — — honom tillhöra.

Gå ej — — — gemensamt utropas.

Har från egendom, däri inteckning beviljats, lägenhet avsöndrats eller område enligt 19 kap. av lagen om delning av jord å landet eller 5 kap. av lagen om fastighetsbildning i stad avstyckats till särskild fastighet, och ansvarar lägenheten eller det avstyckade området för den inteckning allenast på sätt i 3 mom. av 37 § i förordningen angående inteckning i fast egendom sägs, må inteckningen ej föranleda försäljning av den avsöndrade lägenheten eller det avstyckade området, utan så är att vid utropet av stamfastigheten den därför bjudna köpeskillingen funnits icke förslå till fulla gäldandet av inteckningshavarens fordran och icke lägenhetens eller det avstyckade områdes ägare genast erlägger vad däri brister eller, då fråga är om avstyckat område, vars ansvar är begränsat till visst bristen understigande belopp, vad sålunda må uttagas ur området.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1929.

Utdrag av protokollet, hållet i Kungl. Maj:ts lagråd den 19 november 1928.

N ä r v a r a n d e :

justitieråden STENBERG,
APPELBERG,
TISELIUS,
regeringsrådet SÖDERWALL.

Enligt lagrådet tillhandakommet utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet den 6 oktober 1928, hade Kungl. Maj:t förordnat, att lagrådets utlåtande skulle för det i § 87 regeringsformen omförmälda ändamål inhämtas över upprättade förslag till

- 1) *lag om begränsning eller avlösning i vissa fall av fastighets ansvar för in-teckning,*
- 2) *lag om ändrad lydelse av 37 § 6 mom. i förordningen den 16 juni 1875 angående in-teckning i fast egendom och*
- 3) *lag om ändrad lydelse av 121 § utsökningslagen.*

Förslagen, som finnas bilagda detta protokoll, hade inför lagrådet föredragits av extra ledamoten å justitiedepartementets lagavdelning, hovrättsassessorn Ragnar Gyllenswärd.

I anledning av

förslaget till lag om begränsning eller avlösning i vissa fall av fastig-hets ansvar för in-teckning

avgåvos följande yttranden av lagrådet och dess särskilda ledamöter.

Lagrådet:

Då lagrådet år 1926 hade att granska ett förslag till lösande av den sedan länge aktuella frågan, på vilket sätt mindre områden må kunna befrias från ansvar för in-teckningar i fastigheter, från vilka de avskilts, framhöll lagrådet svårigheten att kunna på en gång vederbörligen tillgodose ägarens av det avskilda området behov av ett enkelt och billigt förfarande samt in-teckningshavarens berättigade krav att ej genom dödningsåtgärden tillskyndas rättsförlust. Efter att vidare hava erinrat om lagförslagets starkt begränsade räckvidd uttalade lagrådet, att förslaget uppfyllde rimliga fordringar å enkel-

het och billighet i förfarandet, men att det förefölle i hög grad tivelaktigt, om genom de nya reglerna inteckningshavarnas intressen blivit i behörig mån tillgodosedda. Lagrådet ansåg sig dock, om än med tvekan, icke böra avstyrka förslaget. Med vissa, av lagrådet förordade ändringar blev förslaget förelagt 1927 års riksdag men vann ej riksdagens bifall. Riksdagen hänvisade härvid till de erinringar, som under ärendets behandling framstälts med hänsyn till inteckningshavares och andra rättsägares intressen, varjämte åberopades, att den föreslagna lagstiftningen endast i mycket ringa omfattning skulle underlätta fastighets befriande från inteckningsansvar. I sistnämnda hänseende framhölls bland annat, att förslaget icke avsåge ägor inom städer och vissa stadsliknande samhällen, ehuru det även i fråga om dem vore önskvärt att erhålla enklare former för dylik befrielse.

Det nu framlagda nya förslaget i ämnet företer olikhet med det föregående väsentligen däri, att vid sidan av fullständig avlösning av inteckningsansvaret enligt grunderna för det tidigare förslaget ställts ett förfarande för ansvarets begränsande till ett mot det frånskilda områdets värde svarande belopp. Genom denna kombination söker man vinna åtskilliga fördelar, jämväl därutinnan att lagen kunde väntas komma till användning i större utsträckning än om det äldre förslaget följdes. Därjämte har begränsningen i lagens lokala tillämplighet till den rena landsbygden upphävts och anordningar vidtagits för undanröjande i möjligaste mån av de betänkligheter, som med hänsyn till inteckningshavares och andra rättsägares intressen yppat sig.

Den nu föreslagna lagen synes ägnad att på ett i det hela tillfredsställande sätt lösa den föreliggande uppgiften. Beträffande några icke oviktiga frågor har lagrådet visserligen erinringar att framställa. Detta gäller främst den utvidgade materiella prövningsrätt, som enligt förslaget skulle i ärenden om avlösning av inteckningsansvar tillkomma rätten. Blir emellertid vad lagrådet härutinnan kommer att föreslå iakttaget, torde man kunna förvänta, att lagens i socialt hänseende betydelsefulla syfte skall bliva i erforderlig omfattning uppnått under behörigt hänsynstagande till andra intressen, som beröras av de föreslagna åtgärderna.

1 §.

Lagrådet:

I motiven till det för 1927 års riksdag framlagda förslaget har anförts, att lagen borde avse blott sådana upplåtelser, som skedde till befrämjande av en ur social synpunkt önskvärd jordstyckning, varemot det borde vara uteslutet att på det i lagen angivna sättet endast i spekulationssyfte få jord befriad från intecknad gäld; med ett uttryckligt angivande i lagtexten av nämnda förutsättning syntes till väsentlig del kunna undanröjas de betänkligheter, som hade sin grund i att inteckningshavarnas rätt skulle kunna trädas för nära. Vad sålunda åsyftades kom i förslaget till uttryck därigenom, att det frånskilda områdets upplåtande förklarades skola hava avsett tillgodoseende av bostads- eller egnahemsändamål eller inneburit försäljning av utarrenderad jord till arrendatorn. Det kan ifrågasättas, huruvida vad denna bestämning in-

nehåller om »bostadsändamål» bör bibehållas oförändrat, därest lagstiftningen, såsom nu föreslås, skall bli tillämplig även å avstyckningar enligt lagen om fastighetsbildning i stad. Där sådana avstyckningar förekomma äro ofta bostadsförhållandena så olika dem, som råda å den rena landsbygden, att den avsedda begränsningen i lagens tillämplighet knappast kan antagas alltid bli iakttagen, om nämnda formulering användes. Det vore därför måhända lämpligt att utbyta »bostadsändamål» mot något uttryck, som klarare framhäver lagens sociala syfte.

2 §.

Lagrådet:

Såsom förut erinrats, söker det föreliggande förslaget vinna sitt mål genom att med fullständig avlösning av in-teckningsansvaret kombinera en anordning för ansvarets begränsande. Sambandet mellan dessa båda förfaranden framgår av bestämmelserna i 2 och 5 §§. Innebörden av dessa är följande. Ansökning kan göras antingen om endast begränsning av ansvaret eller om avlösning av detsamma. Äro de i 1—3 §§ uppställda förutsättningarna fyllda, skall rätten, evad ansökningen avser ansvarsbegränsning eller avlösning av ansvaret, meddela beslut, att ansvaret skall vara begränsat, detta även i det fall att rätten skulle finna en ansökan, som går ut på avlösning, ej kunna bifallas; ansökan om avlösning anses alltså innefatta en eventuell begäran om begränsning av ansvaret. Har rätten genom sitt beslut medgivit allenast begränsning av ansvaret, vare sig detta berodde av att ansökningen endast gått ut härpå eller orsaken var att hinder mött mot medgivande till avlösning, kan området ägare sedermera göra ansökan om avlösning av ansvaret. Ansökan om ansvarsbegränsning skall göras senast inom ett år från det området, vare sig före eller efter avstyckningen, överlätits från ägaren av stamfastigheten; likaså ansökning om avlösning, som göres utan att ansvarsbegränsning förut utverkats. Har däremot enligt rättens beslut ansvaret blivit begränsat, står det ägaren av området fritt att sedermera när som helst begära avlösning.

Denna förslagets innebörd är knappast uttryckt med den tydlighet, som är önskvärd i en lag med sådant syfte som den ifrågavarande lagens. För vinnande av större tydlighet hemställes, dels att 2 § första stycket avfattas så, att sedan bestämmelse meddelats om ansökans ingivande till viss domstol, vidare stadgas, att om ansökningen avser begränsning av ansvaret eller ock avlösning av detsamma utan att begränsning förut utverkats, ansökningen skall göras inom den föreslagna ettårstiden och dels att i 5 § första stycket utsäges, att rätten skall meddela där angivet beslut, evad ansökningen avser enbart ansvarets begränsning eller ej. Däremot bör senare punkten i 5 §:s tredje stycke utslutas.

Rätten att överklaga beslut om fastställelse å avstyckning är visserligen, då avstyckningen skett enligt jorddelningslagen, mycket begränsad (se 21 kap. 50 och 52 §§ nämnda lag), men såväl i detta fall som när området avstyckats enligt fastighetsbildningslagen bör i ärende om begränsning eller avlösning av

områdets inteckningsansvar styrkas, att fastställelsen å avstyckningen meddelats genom beslut, som vunnit laga kraft. I detta hänseende bör således sista stycket av förevarande paragraf kompletteras.

Justitieråden *Stenberg* och *Tiselius* samt regeringsrådet *Söderwall*:

Då i 1875 års förordning angående de s. k. småprotokollen inteckningsprotokollet betecknas såsom ett protokoll över inteckningar i fast egendom, torde ärenden enligt förevarande lag komma att upptagas i inteckningsprotokollet. Att så sker, synes också vara lämpligt; det skulle medföra onödig omgång att protokollföra ärendet i domboken för att sedermera göra anteckning därom i inteckningsprotokollet. Av ifrågavarande ärendens hänförande till inteckningsprotokollet skulle emellertid på grund av 1 § i lagen den 7 maj 1918 om särskilda tingssammanträden för handläggning av vissa mål och ärenden följa, att ärenden enligt den föreslagna lagen kunde vinna handläggning å tingssammanträden med tremansnämnd. Detta vore måhända icke alltid tillfredsställande. Nämda ärenden kunna icke anses såsom rena inskrivningsärenden, särskilt därutinnan att rätten i vissa fall skall ingå i diskretionär prövning, huruvida åtgärd, varom ansökning gjorts, kan antagas lända rättsägare till märklig skada; för avgörandet i dylika fall kan erfordras större erfarenhet än som kan förutsättas hos de unga domarbiträden, vilka kunna förordnas att hålla tingssammanträden med tremansnämnd. Lagrådet kommer visserligen att i det följande hemställa om sådan ändring i förslaget, att domstolens prövning i nyssberörda fall uteslutes, och om denna hemställan vinner beaktande, anse vi oss ej böra föreslå ändring i lagen om särskilda tingssammanträden i syfte att ärenden enligt den nu föreslagna lagen undantagas från handläggning å dylika sammanträden. I motsatt händelse synes däremot sådan ändring böra vidtagas i 1918 års lag.

Det har ej ansetts nödigt att bibehålla den i 1927 års förslag upptagna bestämmelsen, att anteckning om gjord ansökan skall ske i vederbörlig inskrivningsbok. Anledningen härtill torde hava varit, att anteckning i boken angående ärendet skall sedermera under dess gång verkställas å tidigare stadium än enligt 1927 års förslag, nämligen då beslut enligt 5 § meddelats och icke först då nedsättning av det belopp, vartill det avstyckade området uppskattats, ägt rum. Då emellertid en anteckning i boken redan om ärendets anhängiggörande kan bliva till gagn med hänsyn till att det antecknade förhållandet blir omnämnt i gravationsbevis, som därefter utfärdas, torde sådan anteckning fortfarande böra föreskrivas. Stadgande härom kan lämpligen givas i ett stycke, infört mellan de två, som den föreslagna 2 § omfattar.

Då, såsom förut erinrats, ärenden, som i lagen avses, enligt gällande förordning lära komma att hänföras till inteckningsprotokollet, erfordras ej, att i lagen föreskrives ansökningens antecknande i nämnda protokoll. Dylik föreskrift i fråga om rättens beslut bör av samma anledning uteslutas ur sista stycket av 5 §.

Justitierådet *Appelberg*:

På de skäl, som av lagrådets övriga ledamöter anförts till stöd för en föreskrift om anteckning i intecknings- eller fastighetsboken angående gjord ansökan, hemställer jag, att stadgande meddelas att om ansökan skall göras anteckning i inteckningsprotokollet samt i intecknings- eller fastighetsboken.

5 §.

Enligt första stycket i denna paragraf skall rätten meddela beslut angående det belopp, till vilket områdets värde skattats, och tillika förklara, att områdets ansvar för inteckning i stamfastigheten skall vara begränsat på sätt i 6 § angives. Då innebörden av stadgandet i sistnämnda paragrafs första stycke är, att ansvaret skall vara begränsat till just det nämnda beloppet, synes riktigast, att detta belopp direkt utsättes i rättens beslut. Orden »på sätt nedan i 6 § sägs» böra därför utbytas mot »till nämnda belopp»; och torde i samband härmed avfattningen av 5 § andra stycket och 6 § första stycket böra jämkas så, att där icke talas om områdets fastställda värde utan om det belopp, vartill ansvaret begränsats.

Då lagrådet i det föregående antydde, att förslaget beträffande omfattningen av domstolens materiella prövningsrätt lämnade rum för anmärkning, åsyftades bestämmelsen i andra stycket av förevarande paragraf. Denna bestämmelse har tillkommit för undanröjande av betänkligheter med hänsyn till det fall att ett avstyckat områdes värde överstiger det belopp, med vilket stamfastigheten primärt svarar för inteckningar, gemensamma för densamma och annan fastighet. Finnas i de gemensamt intecknade fastigheterna allenast gemensamma inteckningar eller därjämte särin-teckningar med sämre rätt, torde visserligen endast i sällsynta fall fara för någon förlust kunna tänkas uppstå. Det reala kreditunderlag, som varje särskild fastighet utgör, måste nämligen då antagas i allmänhet täcka det primära ansvarighetsbelopp, som enligt in-teckningsförordningens fördelningsregel faller på den fastigheten. Annorlunda ställer sig förhållandet, om en fastighet, med vilken den ifrågavarande stamfastigheten är gemensamt in-tecknad, är graverad av särin-teckningar, som gå före de gemensamma. Om t. ex. i två fastigheter — A, taxeringsvärderad till 10 000 kronor, och B, värderad till 20 000 kronor — finnes en gemensam in-teckning å 9 000 kronor men i B tidigare in-teckningar å tillhopa 19 000 kronor, och från A avstyckas ett område, värt 7 000 kronor, kommer vid av-lösning av ansvaret från området att av avlösningssumman till innehavaren av den gemensamma in-teckningen utgå endast 3 000 kronor, motsvarande A:s primära ansvarighetsbelopp, under det att återstoden återgår till områdets ägare. Då in-teckningens innehavare, om värdena äro riktiga, icke kan ur återstoden av A utfå mer än 3 000 kronor och ur B mer än 1 000 kronor eller tillhopa 4 000 kronor, skulle en förlust av 2 000 kronor uppstå för honom. Det-samma blir resultatet, om området väl icke är värt mer än 4 000 kronor, men förut från A avstyckats ett område, som är värt 3 000 kronor och vars ansvarighet redan tidigare avlösts.

Till förekommande av att avlösning beviljas, då sådan verkan kan följa, har i förslaget stadgats, att avlösning ej må medgivas, om skäl förekommer till antagande, att åtgärden skulle lända till märklig skada för in-teckningshavare eller annan; och har för möjliggörande av sådan prövning domstolen tillagts befogenhet att infordra utredning även angående annan omständighet än det avstyckade områdets värde. Att härigenom på betryggande sätt sörjts för tillvaratagande av olika rättsägares intressen, må dock betvivlas. Förslagets text ger ingen ledning för bedömande av vilka omständigheter här avses, och så svåröverskådliga som reglerna om gemensamma in-teckningar och verkningar-na av åtgärder med avseende å sådana äro, kan man knappt antaga, att domstolarna skola komma att alltid vederbörligen beakta de synpunkter, som äro av betydelse.

Därest förslagets ståndpunkt i denna del bibehålles, synes därför åtminstone böra i lagtexten antydvas, att här avses de fall, då i följd av att det avstyckade områdets värde ensamt eller tillhopa med förut avstyckade områdets värden överstiger det primärbelopp, med vilket stamfastigheten svarar för gemensamma in-teckningar, skada kan uppkomma för innehavare av gemensam in-teckning eller annan.

Men även om man vågar lita på domstolarnas förmåga att överskåda de förhållanden, som för bedömande av avlösningens verkan äro av vikt, måste man ställa sig betänksam mot vad förslaget i denna del innehåller. Det kan nämligen befaras, att domstolen ofta nog skall anse sig av lagens stadgande nödsakad att införskaffa utredning om de med stamfastigheten gemensamt in-tecknade fastigheternas taxeringsvärden, måhända även gravationsbevis angående dem. Härigenom torde, i en mängd fall alldeles onödigt, kunna vållas för domstolen icke ringa besvär och för sökanden betydande kostnader.

Vare sig man i enlighet med förslaget giver domstolen en allmän rätt att vägra avlösning, då sådan kan leda till förlust för någon rättsägare, eller man genom mer eller mindre detaljerade regler från lagens tillämpning avskär de fall, då dylik förlust kan inträda, är fördenskull att befara, att lagen icke i praktiken kommer att medföra den nytta, som avsetts.

Den lämpligaste utvägen ur dessa svårigheter synes vara att så ändra reglerna om fördelning av avlösningens beloppet, att utdelning till gemensam in-teckning icke begränsas till det belopp, med vilket stamfastigheten häftar primärt, utan medgives även för sådan del av in-teckningen, som endast sekundärt graverar stamfastigheten (enligt 32 § andra stycket in-teckningsförordningen). Teoretiskt låter en dylik regel sig väl försvaras. Området svarar ju, såsom del av stamfastigheten, sekundärt för brist, som kan uppkomma i övriga in-tecknade egendomar. Skall nu området befrias från allt ansvar, bör in-teckningshavaren ej blott få ersättning för det området bortfaller såsom direkt kreditunderlag för hans fordran utan även säkerställas för den förlust han eventuellt lider genom att bristen i övriga egendomar ej kan uttagas ur området. Och då in-teckningshavaren icke här, såsom då området utmätts, kan begära utmätning av övriga in-tecknade egendomar för att få eventuell brist i dessa konstaterad, bör områdets ägare, om in-teckningshavarens rätt ej i någon mån skall

trädas för när, icke tillåtas frigöra sig från ansvaret för inteckningen, med mindre han till inteckningshavaren erlägger ett belopp, motsvarande området hela värde. Erinras må, att då man kan utgå från att i regel nedsättningen verkställes med den för området betingade köpeskillingen, vilken med säljarens begivande användes härtill, det i själva verket är icke området utan stamfastighetens ägare, vars intresse nu skall vägas mot inteckningshavarens.

Denna utväg har av departementschefen i hans yttrande till statsrådsprotokollet avvisats under åberopande av att om stamfastigheten och övriga objekt för inteckningen icke äro i samme ägares hand, den förras ägare skulle kunna bliva lidande genom avlösningen, nämligen för det fall att varje annan fastighets ansvar kunnat fullt täckas ur densamma; överskottet komme då att tillgripas för gäld, som ägaren av stamfastigheten ej vore skyldig förränta och för vilken någon ansvarighet icke kunnat utkrävas ur hans fastighet. Vilka skyldigheter denne fastighetsägare har gentemot ägare av övriga gemensamt intecknade fastigheter torde emellertid bero av vad därutinnan avtalats, då fastigheterna i äganderättsavseende skildes från varandra. Men även om antagas må, att förlust skulle genom en regel om avlösningens beloppets disponerande på antytt sätt uppkomma för stamfastighetsägaren, synes denna omständighet icke böra tilläggas avgörande vikt. Enligt förslaget erfordras nämligen för bifall till ansökan om avlösning av ansvaret medgivande från stamfastighetsägarens sida, och påföljden av den nu ifrågasatta anordningen skulle väl därför endast bliva, att stamfastighetsägaren vägrade medgivande, då han funne avlösningen kunna medföra förlust för honom. Otänkbart vore väl för övrigt icke, att stamfastighetsägaren kunde träffa uppgörelse med ägarna av övriga fastigheter om ersättning för vad han sålunda skulle förlora och i följd härav lämna sitt medgivande. Det må väl antagas, att på grund av den ifrågasatta, för stamfastighetsägaren oförmånliga bestämmelsen avlösning icke komme att äga rum i några fall, då sådan eljest kunnat ske — huruvida detta bleve händelsen i större utsträckning än om det föreslagna stadgandet om provningsrätt för domstolen bleve bibehållet, undandrager sig beräkning — men i betraktande av att över huvud de fall, då det avstyckade områdets värde överstiger stamfastighetens primära ansvarighetsbelopp, säkerligen bliva mycket få i jämförelse med dem, då så ej blir förhållandet, synes olägenheten av att avlösning ej kan åvägabringas i några av de förra fallen väga lätt emot fördelen av att kunna ur lagen utesluta bestämmelsen om domstolens ifrågavarande provningsrätt. Domstolarnas materiella provning skulle, liksom enligt 1927 års förslag, väsentligen komma att avse endast riktigheten av den gjorda värderingen av området, och för sökanden skulle knappast uppkomma andra avsevärda kostnader än för värderingen. Det må till sist framhållas, att allt vad nu sagts endast gäller *avlösning* av ansvaret och att en ägare av avstyckat område i varje fall, då de i 1 och 2 §§ givna förutsättningarna äro för handen, skulle få möjlighet att vinna *begränsning* av ansvarigheten för inteckningar i stamfastigheten.

På grund av det anförda hemställer lagrådet, att ur andra punkten av 5 § uteslutes det för medgivande av avlösning uppställda villkoret, att skäl ej före-

kommer till antagande, att åtgärden skulle lända till märklig skada för inteckningshavare eller annan, men att i 9 § första stycket såsom undantag från regeln, att fördelningen av det nedsatta beloppet skall verkställas som om det samma utgjorde köpeskillning för stamfastigheten, införes ett stadgande, varigenom innehavare av fordran eller rättighet, in-tecknad gemensamt i stamfastigheten och annan fastighet, tillerkännes rätt till utdelning jämväl för belopp, för vilket stamfastigheten svarar allenast efter andra stycket av 32 § in-teckningsförordningen.

Angående vissa erinringar, som beröra jämväl första, tredje och femte styckena i 5 §, hänvisas till vad som anförts vid 2 §.

6 §.

Lagrådet:

Bestämmelsen i andra stycket av denna paragraf innebär allenast, att om ett avstyckat områdes ansvar för in-teckning i stamfastigheten begränsats till visst belopp, utmätning, som för den in-tecknade fordringen begärts å stamfastigheten jämte lägenheten, icke får leda till vidare exekution i lägenheten, därest det för dess ansvar fastställda beloppet hålles exekutor tillhanda. Stad-gandet torde härleda sig från de bestämmelser om begränsning av avsöndrad lägenhets ansvar för in-teckningar, som förekomma i andra delen av lagberedningens förslag till jordabalk. I motiven till detta förslag säges dock, att en regel av nämnda innebörd vore tämligen självfallen. Att i det föreliggande förslaget upptaga en motsvarande bestämmelse lär vara desto mera överflödigt som enligt detsamma rätten skall meddela formligt beslut om ansvarighetens begränsande. Lagrådet hemställer därför om uteslutande av 6 §:s andra stycke.

En vid 5 § gjord erinran avser jämväl första stycket av förevarande paragraf.

7, 8 och 10 §§.

Lagrådet:

Enligt 7 § fjärde stycket och 10 § andra stycket skola där avsedda anmälningar göras till domaren å landet eller rätten i stad. I överensstämmelse med den avfattning, som givits åt bestämmelsen i 3 § angående behörig myndighet för förordnande av värderingsmän, torde emellertid böra föreskrivas, att nämnda anmälningar skola göras till domaren eller i stad, där rådstuvurätt finnes, till rätten, varjämte motsvarande ändring bör vidtagas i 8 §:s stadgande om det rättegångstillfälle, då anteckning om skedd anmälan skall verkställas i in-teckningsprotokollet.

Den omständigheten att utmätning skett av området utgör enligt förslaget ej hinder för nedsättning. Lagrådet hemställer om ändring härutinnan. Någon verklig fördel för områdets ägare av att få verkställa nedsättning i dylikt fall föreligger knappast, och medgives sådan, erfordras stadgande, huru den uppkomna kollisionen skall avvecklas.

I övrigt må beträffande sista stycket av 7 § anmärkas, att undantaget för det fall att utmätningen förfallit eller gått åter torde såsom onödigt kunna utgå.

9 §.

Lagrådet:

Enligt 1927 års förslag skulle ett nedsatt avlösningsbelopp fördelas mellan innehavarna av fordringsinteckningar i stamfastigheten på det sätt att — liksom vid fördelning av köpeskilling för utmätningsvis såld fast egendom — å inteckning, som komme i åtnjutande av utdelning, betalades all på de senaste två åren belöpande ogulden ränta, innan någon avbetalning å huvudstolen ägde rum. Första lagutskottet påpekade emellertid, att detta kunde leda till rättsförlust för innehavare av senare inteckningar eller ägare av gemensamt med stamfastigheten intecknad fastighet, samt ifrågasatte, utan att dock förorda sådan lösning, huruvida det borde stadgas, att utdelning i första hand skulle avräknas å huvudstolen. Det nu föreliggande förslaget har gått en medelväg, innebärande att det tillgängliga beloppet skall användas till att betala ränta endast i den utsträckning, varå samtidigt avbetalning kan ske å huvudstolen, så att betalningen kommer att omfatta viss del av huvudstolen jämte den därå upplupna räntan. Lagrådet finner sig kunna förorda en sådan lösning av frågan.

Det kan emellertid förtjäna påpekas, att den räkneoperation, som för avlösningssummans uppdelande å huvudstol och ränta måste företagas, kan utföras på enklare sätt än det i motiven anvisade, nämligen enligt en uppställning, som, använd i det såsom exempel anförda fallet, skulle erhålla följande utseende: $x + \frac{x \cdot 6 \cdot 2}{100} = 1000$. I själva verket har den föreslagna lagtexten fått en avfattning, som närmast hänvisar på en sådan räknemetod.

Att enligt lagrådets mening första stycket av 9 § bör underkastas viss ändring, har utvecklats vid 5 §.

11 §.

Lagrådet:

Det belopp, som vid fördelning enligt 9 § utfaller å en inteckning, skall självfallet uppbäras av inteckningens innehavare, varvid beloppet avskrivs å inteckningshandlingen. Är inteckningshavarens fordran grundad å denna handling, får det uppburna beloppet anses avbetalt å fordringen. Om däremot, såsom nästan alltid torde vara fallet, inteckningen ligger såsom pant för en på särskild omslagsrevers grundad fordran, skulle det, därest särskilt stadgande ej gives, bero på avtalet mellan inteckningshavaren och gäldenären samt på de allmänna rättsreglerna om försträckning och pant, huruvida inteckningshavaren är skyldig att avräkna det utdelade beloppet såsom betalning å sin fordran. I 1927 års förslag fanns icke dylikt stadgande, och de lagar, som behandla likartade fall, då köpeskilling eller lösen för fastighet skall fördelas å inteckningar i densamma, innehålla, såsom i motiven till förevarande förslag omnämnes, icke några bestämmelser i ämnet.

Första punkten av 11 § avser nu enligt motiven att bereda innehavare av inteckning, varå likvid utfaller vid fördelning av nedsatt belopp, skäligt skydd mot det förfång han kunde lida genom att nödgas mottaga likviden såsom avbetalning å den fordran, för vilken inteckningen utgör säkerhet. Stadgandets innebörd synes vara, att även om inteckningshavaren enligt eljest gällande rättsregler vore skyldig att avskrivna det utdelade beloppet å sin fordran, han skulle få underlåta detta, därest det på grund av omständigheterna befundes skäligt. Att ett dylikt stadgande bleve vanskligt att tillämpa, är uppenbart. Det synes icke heller vara påkallat av något verkligt behov. Inteckningshavaren lär nämligen, i saknad av lagstadgande eller bestämmelse i träffat avtal, icke vara skyldig att avräkna det utdelade beloppet på sin fordran enligt omslagsreversen, förrän fordringen förfallit till betalning. Vad särskilt angår obligationslånen, torde i överensstämmelse med det sagda ett utdelat belopp icke kunna mot bestridande av bank, som upplagt lånet, avräknas å detsamma förr än tidigast vid nästa amortering, vadan någon rubbning av amorteringsplanen icke, såsom i motiven antytts, är att befara såsom en följd av avlösningsförfarandet. Huruvida åter vid nästa amorteringstillfälle gäldenären skall få tillgodoräkna sig beloppet såsom avbetalning å lånet eller vara skyldig att låta detsamma kvarstå såsom pant samt skaffa andra medel till amorteringens fullgörande, måste bero på det föreliggande avtalet. Att, såsom föreslagits, tillägga domstol befogenhet att vid sidan av en tolkning av bestående avtal ingå i en skälighetsprövning i förevarande hänseende synes knappast vara riktigt.

Att ett utdelat belopp, som icke använts till avbetalning å den på omslagsreversen grundade fordringen, omfattas av panträtten ävensom att inteckningshavaren är pliktig att göra det räntebärande, torde följa av allmänna rättsregler om pant, och att för här avsedda fall utforma särskilda stadganden i ämnet synes ej böra ifrågakomma.

På grund av vad sålunda anförts hemställer lagrådet, att 11 § måtte uteslutas ur förslaget.

13 §.

Lagrådet:

Denna paragraf avser att från tillämpning av lagens bestämmelser om avlösning utesluta de fall, då *stamfastighetens* inteckningsansvar är allenast subsidiärt. Det därom givna stadgandet omfattar sålunda, såvitt angår område, avstyckat från lägenhet som uppkommit genom jordavsöndring, endast de fall, då avsöndringen skett efter den 31 december 1909. Lagen den 25 juni 1909 om ändrad lydelse av 33, 35 och 37 §§ inteckningsförordningen, genom vilken lag avsöndrade lägenheters inteckningsansvar gjorts subsidiärt, äger nämligen enligt sin övergångsbestämmelse icke tillämpning beträffande avsöndring, som skett före den 1 januari 1910.

Liknande övergångsstadgande gavs, då genom lagen den 13 maj 1921 om ändrad lydelse av 37 § inteckningsförordningen subsidiärt ansvar infördes jämväl för område, som avstyckats enligt 5 kap. av lagen om fastighetsbild-

ning i stad; det bestämdes, att den nya regeln ej skulle vara tillämplig i fråga om avstyckat område, som överlåtits före den 1 juli 1921. Beträffande avstyckning från sådant område bör därför ej göras undantag från den föreslagna lagens tillämpning. Härav påkallas ändring i förevarande paragraf.

Lagrådet:

Lagens rubrik skulle, utan att bliva väsentligt längre än den föreslagna, erhålla en avfattning, som vore mera upplysande angående lagens innehåll, där est lagen angåves handla om begränsning eller avlösning av avstyckat områdes ansvar för inteckning i stamfastigheten.

De båda övriga lagförslagen

lämnades av lagrådet utan anmärkning.

Ur protokollet:

Ragnar Kihlgren.

Utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott den 7 december 1928.

N ä r v a r a n d e:

Statsministern LINDMAN, ministern för utrikes ärendena TRYGGER, statsråden LÜBECK, WOHLIN, BESKOW, LUNDAVIK, BORELL, VON STEYERN, MALMBERG, LINDSKOG, BISSMARK, JOHANSSON.

Chefen för justitiedepartementet, statsrådet BISSMARK, anmäler, efter gemensam beredning med chefen för jordbruksdepartementet, lagrådets den 19 november 1928 avgivna utlåtande över de den 6 oktober 1928 till lagrådet remitterade förslagen till

1) *lag om begränsning eller avlösning i vissa fall av fastighets ansvar för inteckning,*

2) *lag om ändrad lydelse av 37 § 6 mom. i förordningen den 16 juni 1875 angående inteckning i fast egendom och*

3) *lag om ändrad lydelse av 121 § utsökningslagen.*

Efter redogörelse för utlåtandet anför föredraganden:

»Vid granskning av det förstnämnda lagförslaget har lagrådet gjort vissa uttalanden av mera principiell innebörd. Dessa avse främst den olikhet, förslaget företer med det vid 1927 års riksdag framlagda förslaget därutinnan, att en utvidgad materiell prövningsrätt skulle i ärenden om avlösning av inteckningsansvar tillkomma rätten. Härvid har lagrådet till en början hemställt, att ur andra stycket av 5 § måtte uteslutas det för medgivande av avlösning uppställda villkoret, att skäl ej förekommer till antagande, att åtgärden skulle lända till märklig skada för inteckningshavare eller annan. Denna bestämmelse har, såsom lagrådet erinrat, tillkommit på grund av betänkligheter med hänsyn till det fall, att ett avstyckat områdes värde överstiger stamfastighetens primära ansvarighetsbelopp. Att ett stadgande i sådant syfte är av nöden, har även lagrådet funnit men ansett den lämpligaste utvägen vara att så ändra reglerna om fördelning av avlösningsbeloppet, att utdelning till gemensam inteckning icke begränsas till det belopp, med vilket stamfastigheten häftar primärt, utan medgives även för sådan del av inteckningen, som endast sekundärt graverar stamfastigheten. I 9 § första stycket bör alltså enligt lagrådets uppfattning såsom undantag från regeln, att fördelningen av det nedsatta beloppet skall verkställas såsom om detsamma utgjorde köpeskillning för stamfastigheten, införas ett stadgande, varigenom innehavare av fordran eller rättighet, intecknad gemensamt i stamfastigheten och annan fastighet, till-

erkännes rätt till utdelning jämväl för belopp, för vilket stamfastigheten svarar allenast efter andra stycket av 32 § inteckningsförordningen. I detta avseende anförde jag vid remissen till lagrådet, att om stamfastigheten och övriga objekt för inteckningen icke vore i samme ägares hand, den förras ägare kunde bliva lidande genom avlösningen, nämligen för det fall att varje fastighets ansvar kunnat fullt täckas ur densamma. Lagrådet har nu funnit, att denna omständighet ej bör tilläggas avgörande vikt, enär påföljden av den ifrågasatta anordningen i själva verket skulle bliva, att stamfastighetsägaren begagnade sig av rätten att vägra medgivande till avlösningssåtgärden, då han funne denna kunna medföra förlust för honom. Såvitt angår stamfastighetens ägare, skulle alltså rättens prövning av det riskmoment, som enligt förslaget förefinnes, komma att utbytas mot ett bedömande från stamfastighetsägarens sida i vad mån en fördelningsregel i enlighet med vad lagrådet hemställt är i det särskilda fallet ägnad att tillskynda honom förlust. Faktiskt komma därför även på denna väg liksom enligt det remitterade förslaget att från lagens tillämpningsområde avskäras sådana fall, där områdets frigörande från inteckningsansvar kan innefatta någon obillighet mot denne rättsägare, och det med stadgandet i remissförslaget avsedda ändamålet blir såtillvida uppnått. Väl kan med den av lagrådet förordade anordningen tänkas, att under samverkan av ett flertal ogynnsamma förhållanden en möjlighet kvarstår till att för andra rättsägare än stamfastighetens ägare, vilkas intressen likaledes stå emot sökandens, någon rättsförlust kan uppkomma. De särskilda betingelserna för en dylik samverkan äro dock av så ovanligt slag, att det måste anses fullt berättigat att här bortse från dem. Följaktligen lärer hinder ej möta mot att förslaget i denna del erhåller den avfattning, varom lagrådet hemställt.

Av rent principiell innebörd är likaledes lagrådets hemställan, att 11 § måtte uteslutas ur förslaget. I fråga om stadgandet i första punkten — som närmast äger avseende å det fall att inteckning ligger såsom pant för en på särskild omslagsrevers grundad fordran — har lagrådet funnit, att stadgandet skulle bliva vanskligt att tillämpa och icke heller syntes vara påkallat av något verkligt behov. I saknad av lagstadgande eller bestämmelse i träffat avtal kan nämligen enligt lagrådets mening inteckningshavare, som grundar sin fordran på dylik omslagsrevers, icke vara skyldig att avräkna enligt lagen utdelat belopp på sin fordran enligt omslagsreversen, förrän denna fordran förfallit till betalning. Och huruvida, där fordringen förfaller till betalning i särskilda poster efter viss amorteringsplan, gäldenären redan vid nästa amorteringstillfälle efter fördelningen skall äga tillgodoräkna sig beloppet såsom avbetalning å lånet eller vara skyldig att låta detsamma kvarstå såsom pant och förty skaffa andra medel till amorteringens fullgörande, måste efter denna uppfattning bliva beroende av det föreliggande avtalet.

Om den inverkan, allmänna rättsgrundsatser kunna utöva i nu berörda avseende, har, med hänsyn till vad erfarenheten givit vid handen i fråga om belopp, som utfallit vid fördelning av expropriationsersättning eller lösen för fastighet enligt ensittarlagen, vid förslagets upprättande en viss tvekan synts

kunna råda. Ganska allmänt har en regel, motsatt den nyss angivna, tillämpats av penninganstalterna i vårt land. Ett stadgande av det i 11 § angivna innehållet ansågs därför icke böra saknas i förslaget. Efter det uttalande, som nu föreligger från lagrådets sida, synes emellertid kunna förväntas, att penninganstalterna, såväl som kreditgivare i allmänhet, icke skola anse sig utan vidare hava anledning att på omslagsrevers före förfallodag avräkna belopp, som utfallit på hypotiserad in-teckningsrevers. Under denna förutsättning skulle sålunda stadgandet i första punkten av 11 § icke vara behöfligt. Detta gäller ock om paragrafens andra punkt, vilken likaledes enligt lagrådets uppfattning allenast utgör ett återgivande av vad redan nu följer av allmänna rättsregler. I anslutning till vad lagrådet anfört finner jag mig alltså kunna tillstyrka, att dessa bestämmelser i förslaget må utgå.

Vad härefter angår tredje punkten i 11 § har lagrådet ansett, att icke heller härutinnan särskilda stadganden böra ifrågakomma. Lagrådet torde därvid ha utgått från att jämväl i denna del förhållandena bliva i varje särskilt fall att bedöma efter allmänna rättsgrundsatser. Huruvida på denna väg kan uppnås samma resultat som åsyftats med bestämmelsen i förslaget, synes dock vara i någon mån ovisst. Något närmare uttalande till ledning härvidlag föreligger icke från lagrådets sida. Skulle i enlighet med den praxis, som är vanlig hos kreditanstalterna, av allmänna rättsregler anses följa, att gäldenären icke kan fordra placering av det utfallna beloppet mot högre ränta än den, bankerna betala på depositionsräkning, kan lätt nog en avsevärd skillnad uppkomma mellan sådan ränta och den på gäldenärens egen skuld löpande räntan. I varje fall kommer detta att inträffa, då fråga är om större belopp och en längre tid för beloppets inestående. Enligt min uppfattning måste det anses önskligt, att denna skillnad verkligen utjämnas. Det är eljest risk för att jordägare ställa sig obenäga till den utväg, som genom denna lag skulle erbjudas för avstyckade områdens befrielse från in-teckningsansvar. Jag finner alltså, att för detta specialfall bör i 11 § bibehållas uttrycklig föreskrift om gäldenärens rätt i nu berörda avseende.

Bestämmelsen i 6 § andra stycket läser, på sätt lagrådet anfört, kunna betraktas såsom tämligen självfallen, och jag finner för min del icke något att erinra mot att den uteslutes.

Tre av lagrådets ledamöter hava yttrat den mening, att ärenden, som avses i lagen, enligt 1875 års förordning angående de s. k. småprotokollen borde hänföras till in-teckningsprotokollet och att därför ej skulle erfordras, att i 2 § intoges föreskrift om ansökningens anteckning i detta protokoll. Dylik föreskrift i fråga om rättens beslut borde av samma anledning uteslutas ur sista stycket av 5 §. Dessa ledamöter hava i stället hemställt, att i vederbörlig in-skrivningsbok måtte göras anteckning redan om ärendets anhängiggörande. En ledamot har ej anslutit sig till uppfattningen om dessa ärendens hänförande till in-teckningsprotokollet, men av skäl, som av övriga ledamöter åberopats till stöd för en föreskrift om anteckning i in-skrivningsbok angående gjord ansökan, hemställt, att i lagen måtte införas stadgande av innehåll, att om ansökan skall

göras anteckning i inteckningsprotokollet samt i intecknings- eller fastighetsboken.

Med anledning av vad sålunda anförts har jag ansett lämpligt återföra förslaget till den ståndpunkt, 1927 års förslag härutinnan intog, eller att genom föreskrift om anteckning av ansökningen sörjes för att ärendet redan på detta stadium kommer till synes i gravationsbevis. Som jag icke kan dela uppfattningen, att ärenden enligt förevarande lag böra upptagas i inteckningsprotokollet, har jag med avseende å dessa bestämmelsers avfattning anslutit mig till det särskilda uttalandet av en ledamot i lagrådet.

Vad lagrådet i övrigt anmärkt rörande förslaget är väsentligen av formell natur och synes böra beaktas. Till att, såsom lagrådet ifrågasatt, i 1 § utbyta ordet 'bostadsändamål' mot annat uttryck har jag dock ej ansett tillräcklig anledning föreligga. Sedan lagens tillämpningsområde utsträckts även till vissa stadsområden m. m., framhäver väl detta uttryck något mindre klart än förut lagens speciella syfte. I betraktande särskilt av de med hänsyn till inteckningssäkerheten mera betryggande föreskrifter, som detta förslag innefattar i jämförelse med 1927 års förslag, synes mig likväl berörda förhållande vara av underordnad betydelse.

I enlighet med vad sålunda anförts har jag låtit omarbета det nu nämnda förslaget. Härjämte hava några mindre redaktionella jämkningar vidtagits, och har samma förslag erhållit rubriken 'förslag till lag om begränsning eller avlösning av avstyckat områdes ansvar för inteckning i stamfastigheten'. Även i avfattningen av de båda övriga till lagrådet remitterade förslagen har skett ett par mindre jämkningar av formell natur.»

Föredraganden uppläser härefter de omarbetade förslagen samt hemställer, att desamma 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:

N. Cervin.