

Nr 136.

Av herr **Dalberg**, om viss ändring i förordningen angående inteckning i fast egendom.

När riksdagen 1912 ändrade § 18 i kungl. förordningen angående inteckning i fast egendom, så att förmånsrätt för ränta skulle gälla två år före utmätning eller konkurs, yttrade lagutskottet: »En jämförelse med motsvarande bestämmelser för andra förmånsrätter giver t. ex. vid handen, att husvärd enligt 17 kap. 5 § handelsbalken icke i hyresgästens lösören har förmånsrätt för hyra, som förfallit till betalning, mer än ett år före utmätning eller konkurs samt att förmånsrätten för arrende och andra fordringar, som avses i 6 § i samma kapitel, går förlorad, om fordringen stått inne mer ett år efter förfalldagen. Det skulle kunna ifrågasättas att på liknande sätt begränsa förmånsrätten för ränta å intecknad fordran.»

De skäl, som gjorde att förmånsrätten ändock sattes till två år, synas icke för närvarande förefinnas. Det påpekades, att den i inteckningsreversen angivna förfalldagen i allmänhet icke sammanfaller med den då räntan enligt omslagsreversen skall betalas. Numera godkänna inga kreditinstitut så lång uppsägningstid, som då var vanligt, sex månader på inteckningar, utan fordra antingen vid anfordran eller högst tre månader, och då räntan nästan alltid skall betalas halvårsvis hinnes mycket väl med att bevaka förmånsrätten även om tiden ändras till ett år.

Ett andra skäl var, att räntan på landsbygden betalas en gång om året. Men numera är det så sällsynt med privat lån å första inteckning att detta kan lämnas ur räkningen. Däremot förekommer ofta, att man hjälper annan med lån å sekundära inteckningar, men en sådan långivare har endast nytta av, att tiden sättes till ett år. Blir lagen ändrad rättar han sig efter lagen med ränta och uppsägningstid, så att han är skyddad.

Utskottet framhåller, »att det är brukligt, att den som beviljar lån mot inteckningssäkerhet av låntagaren mottager två särskilda handlingar, en vanlig revers och som säkerhet för denna en inteckning. Det har till följd, att när räntan betalas, denna i allmänhet icke avskrivs å inteckningshandlingens utan endast å omslagsreversen. Då kan en borgenär, som sedan belånar inteckningen, ånyo uttaga ränta. Att helt råda bot på denna och andra med bruket förenade olägenheter är utan tvivel ett synnerligen vanskligt problem. Utskottet vågar emellertid hoppas att den i förevarande paragraf förordade ändringen skall i någon mån förhindra att efterföljande inteckningshavares rätt genom nämnda bruk äventyras». Detta äventyr är nu större och måste påkalla en ändring, emedan det är vanligt numera att bevaka två års räntor, även om dessa äro till större delen betalda. Man har provisioner och andra förbindelser att skydda sig med. När till dessa två

års räntor lägges ränta från utmättnings- eller konkursdagen till likviddagen, som kan bli nära ett år, får efterföljande inteckningshavare betala femton till aderton procent för att skydda sin rätt, vilket då det gäller större belopp kan vara nästan omöjligt.

Nu har jag hört invändas, att den som belånar en sekundär inteckning får beräkna detta då han tar den. Ja, så är det, och därför är det så svårt att få en sådan belånad. Men han kan ju tro sig till att kunna möta en sådan risk, men vid auktionen kan det vara omöjligt att skaffa så stora belopp som erfordras. I alla fall borde ej finnas en lag som å ena sidan gör, att det kan uttagas ränta två gånger och å andra sidan tvingar en annan inteckningshavare att betala oskäligt för att bevaka sin rätt.

Den huvudsakligaste invändningen, som anförts vid förfrågningar om ändring till ett år är, att en del kreditinstitut behöva två års förmånsrätt å ränta för att kunna taga in den extra ränta, som är utfäst som skadeersättning, om lånet, som är på längre tid, blir i förtid inlöst vid exekutiv auktion eller konkurs. Under alla förhållanden är det orätt att efterföljande inteckningshavare skall betala denna skada, som han ej är orsak till. Denna extra ränta kan saklöst undgås, om vid en eventuell utredning det jämväl utarbetas förslag till sådan ändring i utsökningslagen, att vid exekutiv auktion eller konkurs inteckningshavare, som har uppgjort om lång låntid, får hava lånet oförändrat.

Det kan även invändas, att en långgivare måste behandla en låntagare hårdare om lagen ändras, men det hör väl till yttersta undantag att man väntar mera än några månader, innan man lagsöker, och om som vanligen sker, det lagsökes endast på räntan, har ju låntagaren rätt att betala den även sedan lagsökning skett.

På grund härav får jag hemställa,

att riksdagen ville besluta att i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla om utredning och förslag till sådan ändring av 18 § i kungl. förordningen angående inteckning i fast egendom den 16 juni 1875, att tiden för förmånsrätt å ränta före utmätning eller konkurs ändras från två år till ett år.

Stockholm den 23 januari 1934.

Erik Dalberg.