

Nr 8.

Utlåtande i anledning av väckt motion angående en interimistisk lagstiftning om samma s. k. lagaståndstid för stad och land.

Första lagutskottet har till behandling förehaft en inom första kammaren väckt, till lagutskott hänvisad motion, nr 223, av herr *Nerman*. Motionen, i vilken erinras om lagberedningens arbete på revision av jordabalken, utmynnar i hemställan »att riksdagen ville besluta att hos Kungl. Maj:t begära övervägande, huruvida ej utan avbidan på lagberedningens förslag en interimistisk lagstiftning om samma lagaståndstid för stad och land må kunna utarbetas».

Beträffande motiveringen för motionärens hemställan får utskottet hänvisa till motionen.

De tidsfrister, som avses med motionen, äro stadgade i 11 kap. 2 § jordabalken och 2 § kungl. förordningen den 16 juni 1875 angående lagfart å fång till fast egendom, här nedan kallad lagfartsförordningen.

I 11 kap. 2 § jordabalken stadgas, att om den som sålt fast egendom icke uppburit fulla penningar, ändock han i köpebrevet tillstått att han köpeskillingen till fullo bekommit, han skall njuta sin säkerhet i det som sålt är framför andra köparens borgenärer. Säljaren äger sålunda en tyst förmånsrätt i den sålda fastigheten, gällande framför de fordringsinteckningar, som upplåtits av köparen. För att han skall bibehållas vid denna förmånsrätt, måste han emellertid söka inteckning för sin fordran, i stad inom tre månader och på landet sist vid det ting som infaller näst efter sex månader sedan lagfart för köparen beviljades. Gör han icke detta, skall han därefter icke äga bättre rätt än andra köparens fordringsägare.

Enligt 2 § lagfartsförordningen skall, med vissa undantag, lagfart å fång till fast egendom sökas å landet sist vid det lagtima ting, som infaller näst efter sex månader, och i stad inom tre månader sedan fångtet skedde. Lagfartspliktens fullgörande kan enligt 3 § framtingas genom vite.

De här återgivna lagrummen hava i vissa delar fått ändrat innehåll genom lagen den 3 juni 1932 med särskilda bestämmelser om handläggning av inskrivningsärenden. Denna föreskriver i 1 §, att inskrivningsärenden, varmed bland annat avses ärenden angående lagfart å fång till fast egendom och inteckning i sådan egendom, skola upptagas och behandlas av inskrivningsdomaren i rättens ställe. Inskrivningsärendena handläggas å inskrivningsdag, vilken enligt 4 § skall hållas en gång i veckan, såframt förhållandena ej annat föranleda. I 10 § stadgas vidare, att där enligt lag eller författning ansökan bör göras eller fullföljas eller annan åtgärd i inskrivningsärende vid-

tagas sist å det ting eller tingssammanträde som först infaller sedan visst förhållande inträtt eller viss därifrån räknad tid förflutit, skall vad sålunda föreskrivits fullgöras senast å den inskrivningsdag, som först infaller efter det förhållandet inträtt eller den angivna tiden därefter förflutit.

Den särskilda förmånsrätt, som tillkommer säljare av fast egendom till säkerhet för *ogulden köpeskillning*, infördes genom *1734 års lag*. I den ursprungliga lydelsen av 11 kap. 2 § jordabalken stadgades, att säljaren skulle njuta sin säkerhet, intill dess laga stånd åkommer, samt att, om han icke dessförinnan intecknat sin rätt, han sedan icke skulle äga bättre rätt än andra köparens borgenärer. Tidsfristen sammanföll således med den s. k. lagaståndstiden. Detta begrepp anknyter till det före lagfartsförordningen tillämpade lagfartsförfarandet. Härom meddelades bestämmelser i 4 kap. 1 och 2 §§ jordabalken. Enligt dessa lagrum skulle köpare av jord å landet visa sitt köpebrev inför häradsrätten och låta offentligen uppbjuda jorden på tre allmänna häradsting. Gjordes ej å jorden klander inom natt och år efter tredje uppbudet, eller, i den landsort, där blott ett ting om året hölles, vid det ting, då tredje uppbudet skedde, skulle häradshövdingen giva fastebrev därå. I stad skulle uppbud ske tre måndagar, fyra veckor mellan vart uppbud. Kom icke klander å fånget inom tolv veckor från tredje uppbudet, skulle det vara lagståndet och bekräftas med rättens fastebrev. Genom *förordningen den 13 juni 1800* förkortades lagaståndstiden på landet; lagfarten skulle avslutas å fjärde tinget, där tre ting årligen höllos, å tredje tinget, där två ting om året höllos, samt, där endast ett ting årligen hölls, å andra tinget. Lagaståndstiden på landet kom således att uppgå till ungefär ett år efter första uppbudet.

Lagfartsförordningen innebar bland annat den förändringen, att uppbuds-förfarandet avskaffades. Lagfart skulle i regel beviljas vid det ting eller, i stad, den rättegångsdag, då ansökan gjordes. I stället för lagaståndstiden måste i 11 kap. 2 § jordabalken en annan tidsfrist utsättas, och lagrummet fick därvid, såvitt här är i fråga, sin nuvarande lydelse.

Skyldighet att lagfara inom viss tid infördes första gången genom den ovannämnda *förordningen den 13 juni 1800*. Däri föreskrevs, att vid köp uppbud skulle tagas i staden inom tre månader och å landet sist vid det ting, som infaller näst efter sex månader, sedan köpet avslutades. Försummelse medförde böter. Redan i en den 28 juni 1798 utfärdad förordning stadgades emellertid, att om köparen icke sökte uppbud inom ovan angivna tider, inteckning kunde ske för förre ägarens gäld. Tidsfristerna bibehölls oförändrade i *lagfartsförordningen*, som i denna del icke ändrats.

I *lagberedningens åren 1905—1909* angivna förslag till jordabalk bibehålles säljarens förmånsrätt till säkerhet för *ogulden köpeskillning*. Den tid, inom vilken inteckning skall sökas, har ansetts utan olägenhet kunna, såvitt angår landet, nedsättas till hälften och sålunda bringas i överensstäm-

melse med vad som gällde för städerna. Tidsfristens slut anges i förslaget vara det lagtima ting, som infaller näst efter nittio dagar från det köparen sökt lagfart å sitt fång. I stad skulle inteckning sökas inom nittio dagar från lagfartsansökningen.

Beträffande den tid, inom vilken skyldigheten att söka lagfart skall fullgöras, förklarade beredningen att skälig anledning ej funnes att göra skillnad mellan stad och land. Den för landet stadgade tiden ansågs därför kunna förkortas till hälften. I enighet härmed föreskrevs i en av beredningen föreslagen lag om inskrivning av rätt till fast egendom, att lagfart skulle, där ej annorlunda stadgades, sökas å landet sist å det lagtima ting, som infaller näst efter nittio dagar, och i stad inom nittio dagar sedan fångtet skedde.

Lagberedningens förslag lades i de delar, varom här är fråga, icke till grund för lagstiftning.

Den 1932 genomförda *lagstiftningen om handläggning av inskrivningsärenden* innebär, såsom redan nämnts, att dylika ärenden handläggas lika ofta på landet som i stad.

Genom beslut den 21 mars 1941 har Kungl. Maj:t bestämt, att *lagberedningen* skulle övergå till behandling av frågan om revision av jordabalken. Beredningen har den 12 juni 1947 avgivit delbetänkande (SOU 1947:38), innehållande lagtext och motiv till vissa kapitel i en tillämnad jordabalk, däribland ett kapitel om köp, byte och gåva. I betänkandet uttalas, att den nuvarande ordningen med förmånsrätt för ogulden köpeskillning icke bör bibehållas i en ny jordabalk. Skälen för denna ståndpunkt utvecklas å s. 223—227.

Lagberedningens arbete på revision av jordabalken fortgår och kommer bland annat att omfatta bestämmelserna om lagfart å fång till fast egendom.

Utskottet. De tidsfrister, som avses med motionen, avspegla en gången tids förhållanden. Redan 1907 ansåg sig lagberedningen kunna förorda, att de för landsbygden stadgade längre tiderna förkortades och bringades i överensslämmelse med vad som gällde för städerna. Härtill föreligga än starkare skäl, sedan inskrivningsreformen 1932 helt likställt landsbygden med städerna i fråga om inskrivningsärendenas handläggning. Den rättsökande allmänheten har på landsbygden samma möjligheter att erhålla lagfart och inteckning utan tidsutdräkt som i städerna. Såsom motionären påpekat, kan dessutom den nuvarande skillnaden i fråga om tiden för ansökan om inteckning för ogulden köpeskillning medföra risk för rättsförluster i särskilda fall. Utskottet finner därför uppenbart, att skiljaktigheterna i tidsfristerna för stad och land icke böra bibehållas vid ny lagstiftning i ämnet.

Den genom motionen väckta frågan tillhör området för lagberedningens arbetsuppgifter. Beredningen har i ett nyligen avgivet delbetänkande före-

slagit, att den nuvarande ordningen med förmånsrätt för ogulden köpeskilling icke skall bibehållas. Enligt utskottets mening bör därför en särskild lagstiftning i fråga om tiden för sökande av inteckning för sådan rätt icke övervägas, med mindre det visar sig att lagberedningens förslag i denna del icke godtages. Beträffande tiden för lagfartspliktens fullgörande är ett bibehållande tills vidare av den nuvarande regeln uppenbarligen icke förenat med olägenhet.

På grund av vad sålunda anförts får utskottet hemställa,

att förevarande motion, I: 223, icke måtte föranleda någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 1 mars 1949.

På första lagutskottets vägnar:

OLOV RYLANDER.

Vid detta ärendes behandling ha närvarit

från första kammaren: herrar Branting, Ahlkvist, Krügel, Olofsson, Lindblom*, fru Sjöström-Bengtsson, herrar Löthner* och Ivar Nilzon;

från andra kammaren: herrar Rylander, Hedlund i Östersund, Olsson i Mellerud*, Landgren, Antby, Andersson i Mölndal*, Pettersson i Ersbacken och Fagerholm.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.