

Nr 30.

Av herr **Östlund**, om viss ändring av 17 kap. 9 § handelsbalken.

Det har tidigare varit föremål för tvekan, huruvida stadgandet i handelsbalken 17 kap. 9 § vore att tolka så, att en köpeskillingsinteckning skall åtnjuta den särskilda förmånsrätten även i sådana fall, där fordringens beskaffenhet icke blivit angiven i inteckningsbeslutet och således icke heller framgår av fastighetsboken. Den tvekan som kan ha förekommit måste emellertid numera anses undanröjd genom högsta domstolens dom nr 86 den 26 december 1951 (NJA 1951: 779). Enligt denna dom har nämligen fastslagits, att en inteckning som avser ogulden köpeskillning skall åtnjuta den i lag för sådan inteckning stadgade speciella förmånsrätten, även om det icke blivit anmärkt i inteckningsbeslutet och således icke heller framgår av fastighetsboken, att den intecknade fordran avser ogulden köpeskillning.

Denna tolkning av gällande rätt på området innebär uppenbarligen avsevärda olägenheter för fastighetskrediten. En förutsättning för fastighetskredit är, att långivaren vid belåningstillfället med ledning av gravationsbevis skall kunna konstatera den erbjudna inteckningens exakta förmånsrättsläge i fastigheten. Detta kan emellertid icke ske om icke inteckningens exakta förmånsrättsläge är känt. Av högsta domstolens dom framgår emellertid, att en senare sökt inteckning kan äga företräde framför en tidigare utan att detta förhållande framgår av fastighetsboken och därför icke heller kan inhämtas av gravationsbeviset.

Med hänsyn till att en köpeskillingsinteckning på grund av bestämmelserna i 25 § första stycket inteckningsförordningen lär bibehålla sin speciella förmånsrätt även sedan köparen inlöst inteckningen hos säljaren och därefter ånyo utgivit densamma till annan kreditgivare utan någon som helst anknytning till fastighetsköpet framstår risken för att i fastighet kan finnas en inteckning, som avser ogulden köpeskillning utan att dess karaktär därav blivit anmärkt i inteckningsbeslutet såsom än mer betänklig. Härtill kommer, att köpeskillingsinteckningar stundom lyder på belopp som i förhållande till fastighetens värde är betydande. Detta kan medföra att tidigare fastställda inteckningar vid exekutiv auktion å fastigheten kommer att visa sig vara helt värdelösa, ehuru man vid belåningstillfället icke kunnat utläsa av det då företedda gravationsbeviset annat än att de åtnjuter den bästa förmånsrätt.

Nuvarande förhållanden medför även vissa olägenheter vid dödning av gemensam inteckning med förbehåll enligt 33 § inteckningsförordningen.

För att en dylik dödning skall kunna verkställas i någon av de belastade fastigheterna erfordras att samtycke därtill lämnas av dem, som har inteckning i de andra fastigheterna, gällande med lika eller sämre rätt än den inteckning om vars dödande är fråga. Vid relax av en köpeskillingsinteckning har emellertid inskrivningsdomaren icke möjlighet att ställa sig denna till efterrättelse i de fall, då det i reversen eller inteckningsbeslutet icke anmärkts att inteckningen avser ogulden köpeskillning. Detta kan medföra rättsförluster för innehavaren av sådan inteckning, vars medgivande till relaxen rätteligen borde ha inhämtats.

Det synes mig med hänsyn till att förtroendet för fastighetsinteckningar såsom underlag för kredit icke får rubbas önskvärt att de ovan angivna olägenheterna undanröjes.

På grund av vad ovan anförts hemställas,

att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa om sådan ändring av 17 kap. 9 § handelsbalken att en köpeskillingsinteckning som avser ogulden köpeskillning icke skall komma i åtnjutande av den för sådan inteckning stadgade förmånsrätt annat än i det fallet att det angivits i inteckningsbeslutet att den avser ogulden köpeskillning.

Stockholm den 15 januari 1953.

Carl Östlund.
