

Nr 30.

Utlåtande i anledning av väckta motioner dels om ändring av 17 kap. 9 § handelsbalken, dels ock med förslag till lag om ändring av 11 kap. 2 § första stycket jordabalken.

Tredje lagutskottet har till gemensam behandling förehått fyra till lagutskott hänvisade motioner, nämligen inom första kammaren nr 19 av herr *Björnberg* och nr 59 av herrar *Magnusson* och *Arrhén* ävensom inom andra kammaren nr 30 av herr *Östlund* samt nr 85 av herrar *Cassel* och *Nilsson* i Svalöv.

I motionerna I: 19 och II: 30, vilka är likalydande, hemställes, »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».

I motionerna I: 59 och II: 85, vilka jämväl de är likalydande, hemställes, »att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte antaga följande

Förslag

till lag om ändring av 11 kap. 2 § första stycket jordabalken.

Härigenom förordnas att 11 kap. 2 § första stycket jordabalken erhåller följande lydelse.

2 §.

Nu haver den — — — borgenärer. Söker han ej inteckning för sin fordran inom tre månader sedan lagfart för köparen beviljades, äge han därefter ej bättre rätt än de andra.

Denna förordning träder i kraft dagen efter det förordningen därom utkommit av trycket.»

Beträffande de skäl som anförts till stöd för motionsyrkandena får utskottet, i den mån redogörelse härför ej lämnas nedan, hänvisa till motionerna.

Över motionerna har utskottet i den ordning § 46 riksdagsordningen föreskriver inhämtat yttranden av lagberedningen.

Gällande rätt.

De grundläggande bestämmelserna om inteckning till säkerhet för ogulden köpeskillning finnes i 11 kap. 2 § jordabalken. Alltsedan inteckningsförordningen av den 16 juni 1875 trädde i kraft är nämnda paragrafs första stycke av följande lydelse:

Nu haver den, som sålde, icke uppburit fulla penningar, ändock han i köpebrevet tillstått, att han köpeskillingen till fullo bekommit; njute sin säkerhet i det, som sålt är, framför andra köparens borgenärer. Söker han ej inteckning för sin fordran, i stad inom tre månader, och å landet sist vid det ting, som infaller näst efter sex månader sedan lagfart för köparen beviljades, äge därefter ej bättre rätt än de andra.

Beträffande landet, till vilket i detta sammanhang även räknas stad, som hör till domsaga, gäller efter genomförande av 1932 års inskrivningsreform, att vad som stadgats om »ting» i stället skall avse inskrivningsdag. Inskrivningsdag hålles i regel en dag i veckan.

År 1912 tillkom gällande stadganden i 17 kap. 9 § handelsbalken. Paragrafen hade dittills i fråga om ogulden köpeskillning endast innehållit en kort hänvisning till 11 kap. 2 § jordabalken. Nu upptager den utom annat en vad ordalydelsen angår något mer omfattande bestämmelse rörande förmånsrätten för inteckning som sökes för ogulden köpeskillning. Paragrafens 1 och 2 mom. lyder i sin helhet:

1 mom. Har någon i gäldenärs fasta egendom inteckning för fordran, äge näst efter fordringar, varom i 6 § förmåles, förmånsrätt i samma egendom från den dag inteckningen söktes. Finnas i egendomen flera inteckningar, njute den, som tidigare sökt inteckning, företräde och de, som sökt inteckning samma dag, lika rätt; dock att inteckning, som inom den i 11 kap. 2 § jordabalken stadgade tid sökes för ogulden köpeskillning, skall giva företräde framför annan inteckning för köparens gäld, ändå att denna inteckning söktes tidigare.

2 mom. Har någon inteckning i gäldenärs fasta egendom för rätt till avkomst eller annan förmån av egendomen, njute för vad han enligt lag äger att ur egendomen utbekomma enahanda förmånsrätt som inteckning för fordran enligt 1 mom. medför.

Om innebörden av dessa lagregler angående ogulden köpeskillning har lagberedningen i sina yttranden över motionerna anfört följande.

Genom stadgandet i första meningen av 11 kap. 2 § jordabalken har säljaren tillagts en »tyst» pant- och förmånsrätt, vilken liksom en inteckning grundar anspråk på betalning ur fastigheten. För att denna säkerhet skall bevaras kräves emellertid, att säljaren inom viss tid, den s. k. lagaståndstiden, söker inteckning i fastigheten för sin fordran. I stad utgör fristen tre månader från det lagfart beviljades för köparen; på landet skall inteckning sökas senast å den inskrivningsdag, som infaller näst efter sex månader från lagfartens beviljande. Köparens medgivande till sådan inteckning är icke erforderligt. I praxis är det dock regel att köparen utställer med inteckningsmedgivande försedda köpeskillningsreverser. Enligt 17 kap. 9 § handelsbalken är prioriteten för en inom den stadgade fristen sökt inteckning för ogulden köpeskillning icke såsom eljest knuten till tiden för ansökningen, utan inteckningen gäller med förmånsrätt framför varje på grund av köparens utfästelse sökt fordringsinteckning och framför utmätning för kö-

parens skuld. En sådan inteckning äger företräde även framför tidigare sökt inteckning för nyttjanderätt, avkomsträtt, servitut eller rätt till elektrisk kraft, som upplåtits av köparen utan samband med köpet.

Om köparen ej lämnat inteckningsmedgivande och säljaren begagnar utvägen att begära tvångsinteckning, åligger det inskrivningsdomaren att pröva, huruvida förutsättningarna för meddelande av sådan inteckning äro för handen. Även när en ansökan om inteckning, för vilken säljaren i inskrivningsärendet yrkat ogulden köpeskillings rätt, grundas på ett skuldebrev med inteckningsmedgivande av köparen anses inskrivningsdomaren enligt allmänna inskrivningsrättsliga regler vara skyldig att pröva, om fordran utgör ogulden köpeskillning, och meddela beslut därom (se NJA 1935 s. 3 samt Undén: Svensk sakrätt 2 uppl. II s. 561). En förklaring av inskrivningsdomaren att fordran utgör ogulden köpeskillning utesluter emellertid icke rätt för borgenär att som tvistemål draga frågan om företrädet inför domstol. Har säljaren ej yrkat ogulden köpeskillings rätt, står det enligt rättspraxis alltjämt honom öppet att framställa anspråk därom, när fråga uppkommer om rätt till betalning ur fastigheten, och, om han förmår styrka att fordringen utgör ogulden köpeskillning, komma i åtnjutande av den därmed förenade förmånsrätten. Den ståndpunkt som intagits i det i motiotionerna åberopade rättsfallet NJA 1951 s. 779 överensstämmer, såsom framgår av de i referatet gjorda hänvisningarna till litteratur och rättsfall, med vad som redan tidigare allmänt ansetts vara gällande rätt på området.

Den i rättspraxis intagna ståndpunkten innebär, att en inteckning kan äga företräde framför en tidigare sökt inteckning, ehuru detta icke framgår av fastighetsboken och därmed ej heller av gravationsbevis. Detta förhållande strider mot grundtankarna för inskrivningsväsendet och medfört uppenbarligen en viss risk för fastlighetskrediten, låt vara att de nu åsyftade fallen torde vara sällsynta.

Tidigare ändringsförslag.

Den år 1903 tillsatta lagberedningen framlade i tre betänkanden av år 1905, 1907 och 1909 förslag till en ny jordabalk. Beredningens syn på rättsinstitutet ogulden köpeskillning återfinnes i huvudsak i motiven till de förslag om köp och byte av fast egendom och om ändrad lydelse av 17 kap. 9 § handelsbalken, vilka ingår i 1907 års betänkande (s. 177 ff. och 432 ff.). Beredningen har emellertid även i 1909 års betänkande (s. 267 ff.) uttalat sig i förevarande hänseende. Förslaget rörande köp och byte av fast egendom har icke förelagts riksdagen. Det har i stället liksom vissa andra partier av 1907 och 1909 års jordabalksförslag utgjort grund för lagberedningens år 1947 avlämnade betänkande med förslag till jordabalk I (SOU 1947: 38). Förslaget berörande handelsbalken upptogs i ändrat skick i den proposition, som ledde till 1912 års reform av lagstiftningen om inteckning och exekutiv försäljning av fast egendom. Ändringen innebar, att beredningens förslag, såvitt det särskilt rörde ogulden köpeskillings rätt, icke inflöt i propositionen.

I 1907 års förslag framhöll lagberedningen, att den tysta förmånsrätten för ogulden köpeskillning från fastighetskreditens synpunkt utgjorde en betydande olägenhet. Beredningen föreslog ändock, att rättsinstitutet skulle bibehållas, men ansåg att bestämmelserna om ogulden köpeskillings rätt

borde ändras i vissa hänseenden. Beredningen förordade sålunda bl. a. att den tid, inom vilken säljaren hade att låta inteckna sin fordran, skulle för landsbygdens del nedsättas till hälften. Dessutom upptog beredningen i 17 kap. 9 § handelsbalken en bestämmelse att förmånsrätten för ogulden köpeskilling skulle få åtnjutas endast om fordringens beskaffenhet blivit anmärkt i fastighetsboken.

Vid 1945 års riksdag hemställde herr Hedlund i Rådombeslut i motion II: 313 om skyndsamt utredning angående förutsättningarna för att undanröja det dröjsmål med möjligheten att belåna fastigheter, som vore förknippat med säljarens rätt till inteckning för ogulden köpeskilling. Första lagutskottet (utl. nr 10/1945) inhämtade att lagberedningen komme att föreslå att förmånsrätten för ogulden köpeskilling avskaffades. Då de i motionen ifrågasätta lagstiftningsåtgärderna icke syntes vara av mer brådskande beskaffenhet än att lagberedningens förslag i ämnet kunde utan olägenhet avvaktas hemställde utskottet, att motionen icke måtte föranleda någon riksdagens åtgärd. Denna hemställan bifölls av riksdagen.

I motiven till 1947 års förslag (SOU 1947: 38 s. 226) uttalar lagberedningen, att det syntes obestriddigt att det ur fastighetskreditens synpunkt vore lämpligt att helt borttaga den särskilda förmånsrätten för ogulden köpeskilling. En sådan ändring vore också ägnad att befrämja klarhet och reda i inskrivningsväsendet. Nuvarande anordning med nämnda förmånsrätt borde enligt förslaget icke bibehållas i en ny jordabalk.

I skrivelse den 26 maj 1952 har Svenska bankföreningen, Svenska sparbanksföreningen, Konungariket Sveriges stadshypotekskassa och Sveriges allmänna hypoteksbank erinrat om 1907 års förslag rörande 17 kap. 9 § handelsbalken och hemställt, att Kungl. Maj:t måtte vidtaga åtgärder för att genom lagändring snarast möjligt avhjälpa de nuvarande olägenheterna i förevarande hänseende. I skrivelsen anföres bl. a. att det vore synnerligen vanskligt att avvakta den tidpunkt, då institutet förmånsrätt för ogulden köpeskilling kunde bli avskaffat. Det vore av stor vikt, att en lagändring komme till stånd innan det otillfredsställande rättsläget, sådant det vore enligt 1951 års dom, kunnat rubba förtroendet för fastighetsinteckningen såsom kreditunderlag. Skrivelsen har remitterats till lagberedningen för yttrande. Lagberedningen har såsom remissvar till Kungl. Maj:t överlämnat avskrift av sitt yttrande över motionerna I: 19 och II: 30.

Lagberedningens yttranden.

I sitt yttrande över motionerna I: 19 och II: 30 förordar lagberedningen, i huvudsaklig överensstämmelse med motionärernas hemställan, att 17 kap. 9 § handelsbalken skall ändras så, att den företrädesrätt, som enligt nämnda lagrum tillkommer inteckning för ogulden köpeskilling, göres beroende av att inom lagaståndstiden fordringens beskaffenhet anmärkts i inteckningsprotokollet (fastighetsboken). Beträffande redan beviljade inteckningar föreslår beredningen en preklusionsbestämmelse. Beredningen anför i huvudsak följande.

Enighet synes råda därom att förmånsrätten för ogulden köpeskilling å ena sidan numera knappast fyller något egentligt behov och å andra sidan medför betydande olägenheter för fastighetskrediten. Den tanken kan därför synas ligga nära till hands att redan nu helt avskaffa institutet. På grund av det samband, som råder mellan reglerna om ogulden köpeskilling och åtskilliga andra lagbestämmelser på fastighetsrättens område, skulle det emellertid vara förenat med ett invecklat och omfattande lagstiftningsarbete att avskaffa förmånsrätten för ogulden köpeskilling tidigare än i samband med genomförandet av en ny jordabalk. Å andra sidan synes den omständigheten att enligt lagberedningens förslag år 1947 institutet ogulden köpeskilling ej skall bibehållas icke utgöra tillräcklig anledning att nu avstå från att söka undanröja det i motionerna påtalade missförhållandet. Det torde sålunda ännu komma att dröja åtskilliga år innan en ny jordabalk kan träda i tillämpning. Vidare måste beaktas, att en ny lagstiftning, varigenom den särskilda förmånsrätten för ogulden köpeskilling avskaffas, icke i och för sig medför någon lösning av nu ifrågasvarande problem, då en sådan lagstiftning icke på denna punkt kan givas retroaktiv verkan; beträffande äldre inteckningar skulle den påtalade ovissheten alltså komma att kvarstå. För undanröjande av denna ovisshet skulle det vara nödvändigt att i samband med nya jordabalkens införande meddela särskilda övergångsbestämmelser. Under sådana förhållanden kan det enligt beredningens mening endast vara till fördel att den i motionerna berörda frågan redan nu upptages till behandling.

Beredningen kan i huvudsak biträda den lösning av förevarande spörsmål som förordats av beredningen i 1907 års förslag. Som förutsättning för att en inteckning skall åtnjuta ogulden köpeskillings rätt bör alltså uppställas att fordringens beskaffenhet av ogulden köpeskilling anmärkts i inteckningsprotokollet (fastighetsboken). Den omständigheten att sådan anmärkning ej skett skulle alltså utesluta att inteckningen kunde åtnjuta ogulden köpeskillings rätt. Däremot skulle, såsom tidigare anmärkts, icke genom inskrivningsdomarens beslut vara slutligen avgjort, att den åberopade fordringen utgör ogulden köpeskilling.

För att anmärkningen skall fylla sitt ändamål måste det fordras, att den skett före lagaståndstidens utgång. Å andra sidan synes icke tillräckliga skäl föreligga att, såsom motionärerna ifrågasatt, kräva att fordringens beskaffenhet anmärkts redan i samband med inteckningens beviljande. En kreditgivare måste ju ändå alltid avvakta lagaståndstidens utgång, innan han med säkerhet kan bedöma inteckningens läge i förmånsrättsordningen. Skulle av någon anledning fordringens natur av ogulden köpeskilling icke ha anmärkts i samband med inteckningens beviljande, bör inteckningshavaren sålunda senare kunna ansöka om sådan anmärkning, blott det sker före lagaståndstidens utgång.

Den av beredningen förordade lösningen förutsätter ändring i 17 kap. 9 § 1 mom. handelsbalken av innebörd att den företrädesrätt som enligt nämnda lagrum tillkommer inteckning för ogulden köpeskilling göres beroende av att inom lagaståndstiden fordringens beskaffenhet anmärkts i inteckningsprotokollet (fastighetsboken).

Den föreslagna ändringen kan uppenbarligen icke utan vidare tilläggas verkan även i fråga om äldre inteckningars förmånsrätt. Syftet med reformen skulle emellertid endast i ringa mån vinnas, om beträffande äldre inteckningar den ovisshet som föranledes av gällande rätts ståndpunkt skulle kvarstå även för framtiden. Såsom redan antytts bör denna ovisshet undanröjas genom en övergångsbestämmelse. Innehavare av inteckning för ogulden köpeskillingsfordran skulle, i fall då fordringens natur icke redan an-

märkts i inlekningsprotokollet (fastighetsboken), ha att inom viss tidsfrist, t. ex. ett år, efter de nya bestämmelsernas ikraftträdande hos inskrivningsdomaren göra ansökan om att dylik anmärkning måtte ske. Som på följd av underlåtenhet härutinnan skulle stadgas, att efter fristens utgång inlekningsprotokollet icke skulle gälla med ogulden köpeskillings rätt.

Mot en sådan preklusionsbestämmelse torde visserligen ur principiell synpunkt kunna riktas vissa anmärkningar. Rättslivet torde dock i stort sett redan ha anpassat sig efter den förändrade innebörd som lagstiftningen på detta område skulle erhålla. Uppenbart bör emellertid i samband med lagstiftningens ikraftträdande särskilda åtgärder vidtagas för att bereda denna erforderlig publicitet, något som är av betydelse även för den framtida tillämpningen.

Den företrädesrätt som tillkommer ogulden köpeskillning äger enligt 49, 54, 56 och 58 §§ inlekningsförordningen viss motsvarighet i fråga om nyttjanderätt, avkomsträtt, servitut och rätt till elektrisk kraft. Enligt dessa stadganden skall vid överlåtelse av fastighet sådan rättighet under vissa förutsättningar åtnjuta ogulden köpeskillings rätt. Genom att söka inlekningsprotokollet inom lagaståndstiden bevarar rättighetshavaren denna prioritetsställning. En inlekningsprotokoll för sådan rättighet kan följaktligen liksom en inlekningsprotokoll för fordran å ogulden köpeskillning äga företräde framför en tidigare sökt inlekningsprotokoll utan att detta framgår av fastighetsboken.

Varken i den av bankföreningen m. fl. gjorda framställningen eller i motionerna har ifrågasatts någon ändring av gällande rätt i fråga om andra inlekningsprotokoll än fordringsinlekningsprotokoll. Enligt beredningens mening torde också det praktiska behovet av lagändring vara begränsat till fordringsinlekningsprotokoll. Inlekningsprotokoll för avkomsträtt torde nästan alltid avse undantagsförmåner som förbehållits vid fastighetens försäljning. En kreditgivare har därför anledning att utgå från att en sådan inlekningsprotokoll gäller med ogulden köpeskillings rätt. Prioritetsställningen för övriga rättigheter, varom här är fråga, torde endast i sällsynta undantagsfall ha någon större betydelse ur kredit-synpunkt. Härtill kommer att en lagändring av motsvarande innebörd som förordats i fråga om inlekningsprotokoll för fordran å ogulden köpeskillning kan befaras medföra risk för att åtskilliga rättighetshavare skulle komma att lida rättsförlust. I motsats till vad som är regel beträffande inlekningsprotokoll för fordran å ogulden köpeskillning torde det nämligen för närvarande endast undantagsvis förekomma, att en rättighetshavare vid ansökan om inlekningsprotokoll begär att inlekningsprotokollet skall fastställas med ogulden köpeskillings rätt. Det må framhållas, att om ändring av gällande rätt skall ske endast beträffande fordringsinlekningsprotokoll, stadgandet i 17 kap. 9 § 2 mom. handelsbalken om förmånsrätt för avkomsträtt måste underkastas viss jämkning, enär det hänvisar till reglerna om fordringsinlekningsprotokoll i 1 mom.

I lagberedningens yttrande över motionerna I: 59 och II: 85 avstyrkes bifall till motionärernas förslag att nu förkorta den å landet gällande lagaståndstiden. Beredningen yttrar.

De nu gällande tidsfristerna i fråga om sökande av inlekningsprotokoll för ogulden köpeskillning tillkommo år 1875. Såsom motionärerna framhållit har grunden för den åtskillnad, som däri göres mellan land och stad, efter genomförandet av 1932 års inskrivningsreform väsentligen förlorat sin betydelse. Med hänsyn till de särskilda förhållandena, som här kräva beaktande, torde det dock starkt kunna ifrågasättas, huruvida dessa tidsfrister nu böra rubbas. En sådan ändring skulle sannolikt få betydelse endast under relativt kort tid. I 1947 års förslag till jordabalk I har nämligen förutsatts, att institutet ogul-

den köpeskilling icke skall bibehållas i den nya jordabalken. De nuvarande reglerna, som gällt i mer än 75 år, torde vara fast rotade i det allmänna medvetandet. En förkortning av tidsfristen kan därför befaras under en ganska lång övergångstid medföra risk för rättsförluster. I detta sammanhang måste beaktas, att tidsfristerna i 11 kap. 2 § jordabalken ha stor betydelse även utanför sitt egentliga tillämpningsområde. Enligt åtskilliga lagbestämmelser, t. ex. 48, 49, 53, 54, 56 och 58 §§ inteckningsförordningen samt i 1 § lagen om återköpsrätt till fast egendom, ha nämligen i fråga om nyttjanderätt och andra sakrätter viktiga rättsföljder anknutits till att viss åtgärd vidlages inom dessa tidsfrister. Även stadgandet i 2 § lagfartsförordningen om den tid, inom vilken lagfart skall sökas, gör samma skillnad mellan land och stad som regeln i 11 kap. 2 § jordabalken. Olägenheterna för fastighetskrediten av att den nuvarande ordningen tills vidare bibehålles torde knappast vara så framträdande, att de kunna anses uppväga de risker för rättsförlust som skulle vara förenade med den åsyftade lagändringen. Beredningen får därför avstyrka bifall till motionerna.

För den händelse utskottet likväl skulle anse den ifrågasatta ändringen böra genomföras, vill beredningen framhålla, att i det i motionerna intagna lagförslaget icke beaktats de övergångsproblem som skulle uppkomma i samband med en sådan ändring. Det synes emellertid icke erforderligt att nu ingå på dessa spörsmål. Beredningen utgår nämligen från att utskottet i likhet med beredningen kommer att ansluta sig till den uppfattningen att det lämpligen bör överlämnas åt Kungl. Maj:t att utarbeta förslag i ämnet och efter lagrådets hörande framlägga detta för riksdagen.

Utskottet.

De två motionsgrupper utskottet här behandlar har ett nära sammanhang. Båda syftar till, ehuru på olika vägar, att minska de olägenheter för fastighetsbelåningen, vilka är förenade med institutet ogulden köpeskilling. Till stöd för yrkandet såväl i den ena motionsgruppen som i den andra kan åberopas uttalanden i lagberedningens år 1907 framlagda andra del av förslag till jordabalk.

Institutet ogulden köpeskilling innebär i korthet följande. Den som sålt en fastighet men icke erhållit full betalning av köparen äger till säkerhet för sin fordran en särskild pant- och förmånsrätt i fastigheten. Denna rätt upphör, om säljaren icke inom den i 11 kap. 2 § jordabalken stadgade tiden söker inteckning för sin fordran. Inteckning, som inom nämnda s. k. lagaståndstid sökes för ogulden köpeskilling, ger enligt 17 kap. 9 § handelsbalken företräde framför annan inteckning för köparens gäld, ändå att denna inteckning sökts tidigare. Vad sist sagts innebär ett avsteg från den allmänna regeln att inteckningar gäller med förmånsrätt inbördes efter ansökningsdagen.

Lagberedningen har i betänkande år 1947 förordat, att nuvarande anordning med förmånsrätt för ogulden köpeskilling icke skall bibehållas i en ny jordabalk.

I motionerna I: 19 och II: 30 påtalas att enligt gällande rätt en inteckning som avser fordran för ogulden köpeskilling åtnjuter ovan be-

skrivna förmånsrätt, även om fordringens natur icke blivit anmärkt i in-teckningsbeslutet och densamma således icke heller framgår av fastighets-boken eller kan utläsas av gravationsbevis. Av omtanke om tryggheten inom kreditlivet önskar motionärerna, att anteckning om fordringens natur skall utgöra ett villkor för att förmånsrätten skall få åtnjutas. Så länge detta icke föreskrevs i lag, kunde nämligen ett gravationsbevis i vissa fall icke erbjuda låntagare säker upplysning om en erbjuden fastighetsin-tecknings exakta förmånsrättsläge, framhåller motionärerna.

Det berörda spörsmålet bör enligt lagberedningens yttrande över ifråga-varande motioner erhålla en lösning i enlighet med motionernas syfte utan hinder av att institutet ogulden köpeskilling icke bibehållits i 1947 års för-slag till jordabalk. Det syntes komma att dröja åtskilliga år, innan en ny jordabalk kunde träda i tillämpning. Vidare måste enligt lagberedningens mening beaktas, att — även om förevarande institut komme att avskaffas — särskilda bestämmelser av den art, motionerna förordade, skulle bli nöd-vändiga, därest man beträffande in-teckningar som beviljats före institutets avskaffande ville undanröja det i motionerna påtalade missförhållandet. Lagberedningens ståndpunkt är således den, att 17 kap. 9 § handelsbalken redan nu bör ändras därhän, att den företrädesrätt som tillkommer in-teckning för ogulden köpeskilling göres beroende av att inom lagaståndstiden fordringens beskaffenhet anmärkts i fastighetsboken. I de fall sådan an-märkning icke vid lagändringens ikraftträdande skett beträffande då bevil-jade in-teckningar för ogulden köpeskilling bör det åligga in-teckningshavar-na att för bevarande av förmånsrätten inom viss tid ansöka härom hos inskrivningsdomaren.

Rättsregler, som möjliggör en »tyst» förmånsrätt, är enligt utskottets upp-fattning ur flera synpunkter olämpliga. Den, som ämnar köpa fastighet, bör genom gravationsbevis kunna vinna säker kännedom om i vilken ord-ning förefintliga in-teckningar belastar fastigheten. Detsamma gäller den som erbjudes in-teckning såsom säkerhet för lån. Att den som söker in-teckning för fordran å köpeskilling skall kunna underlåta att inom lagaståndstiden begära anmärkning angående fordringens beskaffenhet men likväl sedermera, kanske flera år efter in-teckningens beviljande, skall kunna göra anspråk på förmånsrätt för ogulden köpeskilling, synes icke vara motiverat av något bärande skäl. Med hänsyn härtill torde det icke kunna försvaras, att förmånsrätten i fråga skall kunna få bibehålla sin natur av »tyst» sådan. Utskottet finner alltså i likhet med motionärerna det vara påkallat att 17 kap. 9 § handelsbalken omarbetas.

Beträffande den närmare innebörden av den lagändring, som sålunda bör vidtagas, kan utskottet ansluta sig till lagberedningens förslag. I ett hänse-ende kan emellertid detta förslag föranleda tvekan. Den, vars ansökan om in-teckning för ogulden köpeskilling avslagits av inskrivningsdomaren, äger genom besvär söka rättelse i inskrivningsdomarens beslut. Möjlighet till rät-telse med därav följande förmånsrätt synes böra stå honom öppen även i de fall överrättens prövning sker efter lagaståndstidens utgång. Förmåns-

rätt bör därför enligt utskottets mening åtnjutas, där fordringens beskaffenhet blivit på grund av ansökning, som gjorts inom lagaståndstiden, i fastighetsboken anmärkt. En preklusionsbestämmelse sådan som den lagberedningen förordat beträffande redan beviljade inteckningar anser utskottet vara önskvärd och lämplig.

Med hänsyn till det sagda vill utskottet förorda en skrivelse till Kungl. Maj:t av i huvudsak det innehåll, förevarande motioner I: 19 och II: 30 anger. I skrivelsen synes böra hemställas, att Kungl. Maj:t måtte för riksdagen framlägga förslag om ändring av 17 kap. 9 § handelsbalken i huvudsaklig överensstämmelse med vad utskottet i detta utlåtande anfört.

Såsom i motionerna I: 59 och II: 85 omnämnes utgör lagaståndstiden i stad tre månader, medan på landet inteckning för ogulden köpeskilling skall sökas senast å den inskrivningsdag, som infaller näst efter sex månader från lagfartens beviljande. Motionärerna hemställer, att riksdagen måtte antaga ett i motionerna intaget lagförslag, innebärande att den för stad gällande tidsfristen skulle vara tillämplig jämväl å landet. Efter genomförandet av 1932 års inskrivningsreform hade nämligen grunden för att bibehålla olika tidsfrister för stad och land bortfallit. Ur kreditväsendets synpunkt vore det av betydelse att förändringar i fastigheters inteckningsbelastning snarast komme till uttryck i fastighetsböckerna.

Också i sitt yttrande över sist berörda motioner erinrar lagberedningen om att institutet ogulden köpeskilling enligt 1947 års förslag icke skall bibehållas. En ändring av de år 1875 fastställda tidsfristerna skulle därför sannolikt få betydelse endast under relativt kort tid. Då rättsreglerna om lagaståndstidens längd syntes vara fast rotade i det allmänna medvetandet, kunde en förkortning av tidsfristen på landet befaras medföra risk för rättsförluster. Därjämte måste beaktas att i lagfartsförordningen gjorts samma skillnad mellan stad och land som funnes i 11 kap. 2 § jordabalken. Olägenheterna för fastighetskrediten av att den nuvarande anordningen tills vidare bibehölles vore knappast så framträdande, att de kunde anses uppväga riskerna för rättsförluster. Beredningen avstyrkte därför bifall till motionerna.

Enligt utskottets mening talar flera skäl för en förkortning av den i 11 kap. 2 § jordabalken för landet bestämda lagaståndstiden. Belåningen av landsfastigheter skulle genom en sådan reform i någon mån underlättas. Då landet i förevarande sammanhang också omfattar stad som ingår i domsaga skulle kreditgivningen även i åtskilliga städer bli underlättad. Vidare skulle den osäkerhet rörande lagaståndstidens längd, som nu kan uppkomma då landsbygd införlivas med stad eller då stad lägges under landsrätt, bli utesluten, om enhetliga regler komme att gälla. Emellertid torde, såsom lagberedningen framhållit, en förkortning innebära vissa risker för rättsförluster. Den måste dessutom — i olikhet med den ovan förordade ändringen av 17 kap. 9 § handelsbalken — bedömas få betydelse endast för en jämförelsevis kort tid. Vidare synes det lämpligast, att en förkortning av den i 11 kap. 2 § jordabalken angivna tiden endast sker i samband med

en motsvarande ändring av lagfartsförordningens bestämmelser angående den tid, inom vilken lagfart skall sökas. Huruvida sistnämnda ändring är önskvärd har utskottet icke ansett sig nu böra bedöma.

Med hänsyn till vad nu sagts kan utskottet icke förorda, att motionerna I: 59 och II: 85 läggas till grund för en lagändring. Utskottet har emellertid för sin del intet att erinra, därest Kungl. Maj:t efter utredning rörande omförmälda bestämmelse i lagfartsförordningen skulle finna det ändamålsenligt, att frågan om den däri stadgade tidsfristen samt de i detta utlåtande behandlade problemen angående ogulden köpeskillning löses i ett sammanhang.

På grund av vad sålunda anförts får utskottet hemställa,

A. att riksdagen måtte, i anledning av motionerna I: 19 och II: 30, i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla, att Kungl. Maj:t måtte för riksdagen framlägga förslag om ändring av 17 kap. 9 § handelsbalken i huvudsaklig överensstämmelse med vad utskottet i detta utlåtande anförts;

B. att motionerna I: 59 och II: 85 icke måtte föranleda någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 3 november 1953.

På tredje lagutskottets vägnar:

HUGO OSVALD.

Vid detta ärendes behandling har närvarit

från första kammaren: herrar Osvald, Albert Hermansson*, Lindahl, Lars Andersson, Ebbe Ohlsson, Grym, Ivar Nilzon och Boo;

från andra kammaren: herrar Andersson i Löbbo, Åhman*, Andersson i Mölndal, Nyberg, Levin*, fru Boman samt herrar Hansson i Skegrie* och Lindström.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.