OM

DE FÖRESLAGNA REFORMERNA

AF

VÅRT LAGFARTS- OCH INTECKNINGSVÄSEN
OCH HVAD DÄRMED HAR SAMBAND.

ANTECKNINGAR UR
OCH MED ANLEDNING AF LAGBEREDNINGENS
FÖRSLAG TILL JORDABALK M. M.

AF

ALBERT KÔERSNER
LEDAMOT AF SVERIGES ADVOKATSAMFUND.

STOCKHOLM
KUNGL. BOKTRYCKERIET. P. A. NORSTEDT & SÖNER
1910

101115

Juridikbok.se

Denna digitala version av verket är nedladdad från juridikbok.se.

Den licens som tillämpas för de verk som finns på juridikbok.se är **Creative Commons CC BY-NC 4.0**. Licensvillkoren måste följas i sin helhet och dessa finner du här https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/legalcode.sv

Sammanfattningsvis innebär licensen följande:

Tillstånd för användaren att:

• Kopiera och vidaredistribuera materialet oavsett medium eller format

• Bearbeta och bygga vidare på materialet

Villkoren för tillståndet är:

• Att användaren ger ett korrekt erkännande, anger en hyperlänk till licensen och anger om bearbetningar är gjorda av verket. Detta ska göras enligt god sed.

• Att användaren inte använder materialet för kommersiella ändamål.

• Att användaren inte tillämpar rättsliga begränsningar eller teknik som begränsar andras rätt att gör något som licensen tillåter.

Se även information på
https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/deed.sv

http://urn.kb.se/resolve?urn=urn:nbn:se:juridikbokse-f4523

OM

DE FÖRESLAGNA REFORMERNA

AF

VÅRT LAGFARTS- OCH INTECKNINGSVÄSEN OCH HVAD DÄRMED HAR SAMBAND.

ANTECKNINGAR UR
OCH MED ANLEDNING AF LAGBEREDNINGENS
FÖRSLAG TILL JORDABALK M. M.

AF

ALBERT KÖERSNER
LEDAMOT AF SVERIGES ADVOKATSAMFUND.

STOCKHOLM
101115 KUNGL. BOKTRYCKERIET. P. A. NORSTEDT & SÖNER
1910

Genom skrifvelse från Kungl. Justitiedepartementet har Sveriges Advokatsamfund på sin tid anmodats att afgifva yttrande öfver Lagberedningens förslag till Jordabalk II, innefattande förslag till lagar om köp, byte och gåfva af fast egendom, om rätt till undantag samt om inskrifning af rätt till fast egendom m. m., äfvensom öfver af utsedda kommitterade afgifvet förslag till lag om dödande af bortkomna handlingar. Under de förarbeten för detta yttrande, i hvilka jag på anmodan deltagit, har jag trott mig finna, att en fortsatt, mera ingående diskussion af lagförslagen skulle främjas, om det till ledning för dem, som icke hafva tillfälle att direkt sätta sig in i betänkandena, utarbetades en någorlunda utförlig promemoria öfver desamma samt därvid fogades de erinringar från mera praktisk synpunkt, till hvilka kunde gifvas anledning. En sådan promemoria afser det efterföljande att utgöra. Vid dess utarbetande har jag emellertid måst begränsa mig till att hufvudsakligen sysselsätta mig med inskrifningsväsendet och hvad därmed har samband, hvaremot öfriga delar af betänkandena endast i förbigående eller helt refererande blifvit behandlade.[1]) Å andra sidan har jag ansett mig böra mera vidlyftigt omnämna lagstiftningen angående det under arbete varande jordregistret, som ju är af den största betydelse för de nya fastighetsböckerna. De erinringar, som jag tillåtit mig framställa, utgöra uttryck allenast för mina personliga synpunkter, hvaremot jag är angelägen betona, att jag ingalunda gör anspråk på prioritetsrätt i fråga om dessa erinringar utan flerstädes anslutit mig till förut uttalade meningar.

[1]) Då tredje delen af Lagberedningens förslag numera aflämnats, har hänsyn i möjligaste måtto tagits till de i denna del förekommande modifikationer af andra delen.

Det moderna fastighetsbokssystemet.

Allmänna grundsatser.

I motiven till förslaget till lag om inskrifning af rätt till fast egendom framhåller Lagberedningen, hurusom omfattningen och vikten af de intressen, hvilka på olika sätt anknyta sig till den fasta egendomen, påkalla från lagstiftarens sida särskilda åtgärder för att bereda trygghet åt de rättsförvärf, som afse dylik egendom. »Omsättningens trygghet kräfver, att den, som vill förvärfva rättigheter af detta slag, må kunna på förhand bedöma, icke blott huruvida den, med hvilken han skall inlåta sig, verkligen äger den rätt, som är ifråga, utan ock hvilka rättigheter i öfrigt gälla med afseende å fastigheten, och huru det inbördes förhållandet ställer sig mellan dessa rättigheter och den han vill förvärfva. Ju lättare det är för en hvar att bilda sig ett sådant omdöme, ju tillförlitligare den grundval är, som i sådant afseende erbjudes, i desto högre grad främjas denna omsättning.»

På olika sätt och i olika grad har man också under alla tider vid rättsärenden angående fast egendom bundit rättshandlingens giltighet eller verkan vid iakttagandet af vissa yttre former, som åsyftat att göra rättsförändringen kunnig och sålunda bereda tredje man utväg att vid efterföljande transaktioner därtill taga behörig hänsyn. »*Publikation* under en eller annan form», heter det vidare i Lagberedningens motiv, »har vid rättsförvärf af detta slag allmänt fordrats. Den anordning, som i sådant hänseende otvifvelaktigt erbjuder de största fördelarna, är det s. k. fastighetsboksystemet eller grundbokssystemet, hvilket fått sin utbildning företrädesvis i tysk rätt.»[1])

[1]) Det göres stundom (se bl. a. Advokatsamfundets förhandlingar år 1905, herr Staaffs yttrande sid. 21) gällande, att, då man i Frankrike och England kan afvara det moderna grundbokssystemet, ej heller Sverige bör hafva något behof af detsamma. Med anledning häraf bör antecknas, att såväl Lagberedningen som den s. k. Jordregisterkommittén med styrka framhålla, hvad herr Tjerneld för öfrigt i samma förhandlingar s. 28 påpekar, nämligen att fastighetsförhållandena i Frankrike just på grund af fastighetsböckernas beskaffenhet äro sådana, att långifvare ytterst ogärna och endast på relativt mycket hårda

Bland grundsatserna för detta system märkes främst fastighetsbokens anordning efter de särskilda fastigheterna, d. v. s. med särskildt upplägg för hvarje fastighet, hvilket upplägg vanligen uppdelas i olika afdelningar för inskrifning af äganderätt, panträtt, servitut m. m. Alla rättigheter, som skola häfta såsom sakrätter vid en fastighet och sålunda äga giltighet mot tredje man, böra på detta sätt offentliggöras, och några s. k. tysta förmånsrätter i fastigheter böra ej förekomma. Hvarje rätt, som inskrifves, skall knytas vid en viss angifven fastighet och till sitt innehåll noga begränsas, så att upplägget i fastighetsboken ger en fullständig bild af fastighetens rättsliga läge. Men själfva kärnpunkten i de moderna reformerna på inskrifningsväsendets område är grundsatsen om fastighetsbokens vitsord, om den »*publica fides*», som man tillerkänner densamma. Man har härvid icke gått så långt, att man tillerkänt inskrifningen orubblig giltighet, utan grundsatsen är att *till förmån för tredje man, som är i god tro, gäller fastighetsbokens innehåll som riktigt.* Tredje man kan, när han inlåter sig i ett rättsärende angående en fastighet, förlita sig på att bokens innehåll är riktigt och uttömmande, att en rättsändring, som är inskrifven, också gäller, och att en sådan, där den icke är inskrifven, icke skall inverka på hans rättsförvärf, allt under förutsättning att han är i god tro. Den, som däremot äger kännedom om fastighetsbokens bristande öfverensstämmelse med fastighetens verkliga rättsläge, d. v. s. den materiella rätten, den, som alltså är i ond tro, får icke till sin förmån åberopa fastighetsbokens innehåll. Inskrifning i fastighetsboken spelar alltså vid förvärf i god tro samma roll, som besittning vid lösa saker.

villkor bevilja lån mot säkerhet af fastighet. Fastighetskreditens ställning i Frankrike framgår bäst däraf, att medan å säkra värdepapper medelräntan ofta understiger 3 %, uppgår hypoteksräntan i regel till 4 à 5 %. Likaså torde man erinra sig, att i England jordäganderättsförhållandena hafva en alldeles särskild karaktär, i det den engelska jordbesittningen är koncentrerad på ett relativt fåtal händer, hvartill kommer, att de engelska jordägarne merendels hafva en sådan ekonomisk ställning, att de ej behöfva anlita fastighetskrediten. Slutligen är att märka, att mer än hälften af Englands jord i själfva verket kan anses vara af ett slags fideikommissnatur, så att föryttring eller pantsättning af densamma icke torde kunna förekomma.

Lagberedningen framhåller emellertid tillika med rätta, att fastighetsboken kan tilläggas dylik publica fides, endast om det är sörjdt för att den också förtjänar den — när faran för en åtskillnad mellan det, som materiellt är rätt, och det, som i fastighetsboken formellt framträder som sådant, praktiskt sedt är utan betydelse.

Fastighetsförhållandena måste sålunda befinna sig i det skick, att införandet af bestämmelser, som tillägga inskrifningar i fastighetsboken ovillkorlig giltighet, skulle vara försvarligt. Den myndighet, som skall pröfva inskrifningsfrågorna, måste vidare äga en betryggande kompetens och vara på ett tillfredsställande sätt inrättad, hvartill jämväl torde böra läggas — ehuru Lagberedningen i detta sammanhang ej särskildt erinrar därom — att, på sätt i Tyskland är stadgadt, staten bör ikläda sig ansvar för de förluster, som kunna tillfogas genom myndigheternas fel och försummelser vid fastighetsbokföringen, eller åtminstone att vederbörande tjänstemän, såsom i Frankrike, böra hafva skyldighet att ställa säkerhet till visst belopp. Till skydd för den materiellt berättigade emot det vitsord, som tillkommer äfven en felaktig inskrifning, tjäna äfven särskilda anordningar för inskrifningsärendets pröfning, för fastighetsbokens beriktigande, för inskrifning af protest mot bokens riktighet samt af anmärkning rörande rättsanspråk, som ännu icke utvecklat sig därhän, att definitiv inskrifning kan ske. Och slutligen hör till systemet en sträfvan att formalisera äganderättsförvärfvet, så att dess slutpunkt förlägges till själfva inskrifningen. Publikationen skall utgöra en slutakt i själfva rättsbildningen, gifva den konstitutiv betydelse. Kommer rättsförvärfvet till stånd först med inskrifningen, är en åtskillnad mellan den materiella och den formella rätten utesluten.

Några hufvudpunkter angående det tyska grundboksväsendet.

En konkretare bild af innehållet i det nu anförda vinner man genom att noggrant genomgå den intressanta framställning af »Hufvudpunkterna af utländsk lagstiftning om inskrifning af rätt till fast egendom», hvilken såsom Bilaga III åtföljer andra afdelningen af Lagberedningens betänkande. Några

hufvudpunkter angående det tyska grundboksväsendet och hvad därmed sammanhänger må här anföras.[1])

Fastighetsböckernas förande åligger i regel underdomstolarna (Amtsgerichte), vid hvilka hithörande ärenden handhafvas af två personer, grundboksdomaren och grundboksskrifvaren.

För den skada, som enskild lidit genom inskrifningsmyndigheternas tjänstefel, ansvarar staten.

I fastighetsboken (grundboken) äro samtliga fastigheter inom distriktet upptagna i enlighet med uppgifterna i distriktets kataster (jordregister).[2]) Hvarje fastighet har i grundboken ett särskildt upplägg, indeladt i olika afdelningar, en för fastighetens namn, beskaffenhet, storlek m. m., en för inskrifning af äganderättsöfverlåtelser och hvad därmed har sammanhang, en för inskrifning af servitut, realonera, inskränkningar i ägarens dispositionsrätt på grund af fideikommissnatur, utmätning, konkurs m. m. samt en för inskrifning af panträtter. Dessa afdelningar äro på något olika sätt ordnade i olika tyska stater. För hvarje upplägg i grundboken inrättas en akt, hvari samlas alla de handlingar, som ligga till grund för eller beröra inskrifningarna. Till dessa handlingar kan göras hänvisning från grundboken. Hvarje akt förses med en afskrift af upplägget i boken.

Inskrifning sker i regel på grundvalen af ett medgifvande (Eintragungsbewilligung) af den, hvars rätt beröres af inskrifningen. Om på grund af fastighetsbokens innehåll eller inskrifningsmedgifvandets form eller innehåll hinder möter för omedelbar inskrifning, kan uppskof beviljas med den verkan,

---

[1]) Jämför äfven E. Gyldén. Öfversikt öfver det tyska grundboksväsendet. Stockholm 1905.

[2]) Det bör i detta sammanhang bemärkas, att i Tyskland fastighetsförhållandena äro så ordnade genom kartläggning, uppmätning och topografisk beskrifning, att fastigheterna äro vederbörligen individualiserade till läge och gränser. Det s. k. arealsystemet är således genomfördt, hvaremot i Sverige vid angifvandet af en fastighet hittills såsom enhet i regel räknats det mått, efter hvilket jorden blifvit i beskattningsändamål sammanförd till särskilda områden, hvilken enhet i regeln utgöres af mantalet. Ej heller det nya jordregistret, hvarpå arbete nu pågår, kommer att medföra en fullständig öfvergång till arealsystemet, men kommer dock att mera än som hittills varit fallet individualisera de olika fastigheterna.

att inskrifningen, om den sedan meddelas, gäller, som om den vore gjord, då den söktes.

Öfver hvad i ärendet förekommit upprättar grundboksskrifvaren ett protokoll, hvilket, sedan det af domaren underskrifvits, lägges till akten. Grundboksdomaren anordnar härefter själfva inskrifningen, hvilket vanligen lär tillgå sålunda, att han, egenhändigt eller med tillhjälp af något biträde, företager inskrifningen i den akten åtföljande afskriften af grundboksupplägget (den s. k. tabellen) samt därstädes själf undertecknar densamma, hvarefter den af grundboksskrifvaren införes i grundboken. Efter företagen kollationering förser domaren inskrifningen i grundboken med sin namnteckning. (I somliga stater skall inskrifningen undertecknas äfven af grundboksskrifvaren.) Inskrifningen skall vara klart och kortfattadt formulerad, men dock fullständig. I vissa fall kan hänvisning ske till inskrifningsmedgifvandet. Inskrifningen skall vara daterad och försedd med hänvisning till akten. Grundboksmyndigheten har härefter att om inskrifningen underrätta sökanden och fastighetsägaren samt alla dem, hvilka, enligt hvad boken utvisar, beröras af densamma.

Förvärf af *äganderätt* till fastighet är enligt tysk rätt i regel beroende af formaliteter, som måste afslutas genom inskrifning i fastighetsboken. Endast vid arf, testamente och visst förvärf af fast egendom i samband med aftal om fullständig egendomsgemenskap mellan äkta makar är inskrifningen icke villkor för äganderättsöfvergången. Då sålunda inskrifning eljest är ett konstitutivt moment för äganderättens uppkomst, förfaller hela frågan om inskrifningstvång genom böter eller viten.

Inskrifning af äganderätt till fastighet förutsätter emellertid ett *sakrättsligt* aftal *inför inskrifningsmyndigheten.* Detta aftal (Auflassung) innefattar allenast parternas sammanstämmande förklaring angående äganderättens öfverflyttande, och förutsätter en föregående uppgörelse, ett köpeaftal, ett gåfvoaftal eller dylikt. Att märka är emellertid, att aftal af sistnämnda slag enligt tysk rätt endast äro obligatoriskt verkande aftal, hvilka allenast förbinda kontrahenterna, men icke skapa

någon mot tredje man giltig rätt. Köpeaftalet konstituerar således icke någon äganderätt, utan detsamma förpliktar säljaren att medverka till den öfverlåtelse (Auflassung), genom hvilken äganderätten grundlägges för att därpå genom inskrifningen erhålla sin slutliga giltighet. Äfven om något verkligt formligt köpeaftal icke skulle hafva förelegat, men öfverlåtelse (Auflassung) i behörig ordning försiggått inför inskrifningsmyndigheten och inskrifning i grundboken ägt rum, föreligger för öfrigt en giltig öfverlåtelse. Likaså har en dylik inskrifven Auflassung till en person ovillkorlig sakrättslig giltighet emot hvilket som helst utanför inskrifningsmyndigheten träffadt obligatoriskt köpeaftal.

Men ehuru sålunda köpekontrakten icke äro af direkt betydelse för sakrättens öfvergång vid fastighetsförsäljningen, anser emellertid den tyska rätten, med hänsyn till vikten af att jämväl förberedande aftal angående fastigheter ske med en viss garanti för eftertanke och noggrant öfvervägande, nödigt föreskrifva, att ägare af fast egendom icke ens må ingå ett dylikt aftal om villkoren för en blifvande öfverlåtelse af egendomen utan offentlig myndighets medverkan. För att blifva bindande måste nämligen köpeafhandlingar styrkas genom en af domstol eller notarius publicus utfärdad urkund. Har köpeaftalet ingåtts i denna form, kan köparen genom domstol tilltvinga sig äganderätten till egendomen och rätt till inskrifning, för så vidt ej tredje man redan mellankommit och i god tro fått rätt till fastigheten.

Fastighetsbokens vitsord bestämmes enligt grundsatsen om publica fides, d. v. s. fastighetsboken äger orubbligt vitsord gentemot tredje man i god tro. Och härvid observeras, att inskrifningen afskär klander icke blott från den, som härleder sin rätt från samme fångesman som den inskrifna rättens innehafvare — (således det skydd, som för närvarande finnes i svensk rätt enligt § 12 lagfartslagen) — utan äfven mot den, som leder sin rätt tillbaka till annan fångesman (rätte ägaren). Äfven den, som fått en rätt till sig öfverlåten från någon, som icke var berättigad att företaga den ifrågavarande

öfverlåtelsen, skyddas i sitt förvärf, såvida öfverlåtelsen ägt rum med stöd af fastighetsboken och till person i god tro. Enligt tysk rätt får alltså icke, på sätt i § 15 af svenska lagfartslagen föreskrifves, talan å fång lagligen pröfvas utan hinder af lagfart, för så vidt fråga är om förvärfvare i god tro. Tidpunkten för den goda tron är i regel den tidpunkt, då ansökan om inskrifning sker. Den goda tron innebär frånvaro af kännedom om, att annan förvärfvat en *sakrätt*, som utesluter förevarande förvärf. Kännedom om ett blott obligatoriskt aftal utesluter däremot icke god tro. Har ägaren af en fastighet ingått två olika köpekontrakt angående fastigheten, utesluter kännedom om det förra köpeaftalet icke den senare köparens förvärf. Men har öfverlåtelse (Auflassung) följt å det första köpet, kan den senare köparen icke åberopa sig på tidigare inskrifning, om han, då inskrifning söktes, ägde kännedom om ifrågavarande sakrättsliga aftal (Auflassung). För tredje mans förvärf i ond tro ger inskrifningen som sagdt intet skydd. Dylikt förvärf kan dock slutligen under vissa förutsättningar blifva rättsgiltigt genom 30-årig häfd, hvaremot häfd i öfrigt enligt tysk rätt icke behöfver åberopas, då inskrifningen för i god tro gjorda förvärf medför omedelbart skydd.

Det är gifvet, att det skydd, som sålunda tillkommer i fastighetsboken inskrifven rätt, stundom vid oriktig inskrifning kan medföra rättsförlust för en verkligt materiellt berättigad. Den sakrätt, som frångår honom, är han härvid ohjälpligen af med, och det återstår blott, — frånsedt viss rätt till s. k. »Bereicherungsklage», — rätt till skadeståndstalan mot den, som åstadkommit den oriktiga inskrifningen, eller eventuellt mot staten, för så vidt förlusten har sin grund i ämbetsfel hos inskrifningsmyndigheten. Faran för rättsförluster härutinnan minskas dock genom den möjlighet att vinna rättelse i fastighetsboken, som står den verkligen berättigade till buds (Berichtigungsanspruch). Skulle den, till hvars förmån en oriktig inskrifning ägt rum, icke medgifva rättelse, kan sådant medgifvande ersättas af domstols beslut. Och så snart frågan härom blifvit instämd till rätten, kan anspråket på fastighets-

bokens beriktigande provisoriskt skyddas genom *protestation, inskrifning af protest* (Widerspruch), vare sig efter svarandens medgifvande eller efter domstolens förordnande, som utfärdas, så snart käranden anfört sannolika skäl för sin rätt. Genom inskrifning af dylik protest skyddas rätte ägare mot, att den, som med orätt inskrifvits såsom ägare, i denna sin egenskap med bindande verkan på tredje man öfverlåter fastigheten och sålunda definitivt beröfvar den rätte ägaren densamma, liksom jämväl tredje man hindras att förvärfva en rätt, som han på grund af inskrifningen före protesten trott sig kunna öfvertaga. Befinnes därefter protesten vid domstolens pröfning vara grundad, beriktigas fastighetsboken definitivt, hvaremot protesten afföres, om rättegången förloras af käranden.

En provisorisk inskrifning af annan art är s. k. *prenotation,* provisorisk *anmärkning* (Vormerkung). Sådan förekommer bl. a., då på sätt ofvan nämnts uppskof med inskrifningen af formella skäl beviljats. Vidare kan sådan erhållas för ett provisoriskt skydd af ett obligatoriskt aftal, som i sin ordning kan leda till uppkomsten af en ny sakrätt. Öfverlåtelse af fast egendom (Auflassung) inför inskrifningsmyndigheten måste nämligen vara ovillkorlig, så att villkor eller tidsbestämmelser, som fogas vid dylik Auflassung, äro ogiltiga. I följd häraf måste dylika villkor och bestämmelser, t. ex. att köpeskilling skall vara erlagd, innan äganderätt får öfverlåtas, att viss styckning af fastighet skall företagas och dylikt, införas i det blott obligatoriskt verkande köpekontraktet. Men i sådant fall föreligger ett intresse att skydda köparens rätt att erhålla fastigheten åt sig öfverlåten genom Auflassung, och detta sker genom Vormerkung. Denna inskrifves antingen efter medgifvande af den förut inskrifne ägaren eller på grund af provisoriskt förordnande af domstol. Genom dylik inskrifning förvärfvas väl ej sakrätt, men skydd mot tredje man, som måste räkna med den provisoriska inskrifningen. Vinnes sedan sakrätt, och inskrifves denna, räknas dess rättsverkan, från det den provisoriska inskrifningen skedde.

Beträffande inskrifning af *panträtter* må här blott anteck-

nas följande. Man skiljer mellan *Hypothek,*[1]) som är en panträtt, förenad med en fordringsrätt, samt *Grundschuld,* som innebär, att en fastighet häftar för visst penningebelopp, oberoende af hvarje fordran. En afart af Grundschuld är *Rentenschuld,* som förpliktar till utbetalande af ett penningebelopp ur en fastighet på regelbundet återkommande terminer.

Äfven beräffande panträtterna gäller fastighetsbokens publica fides, så att icke blott, såsom äfven enligt gällande svensk rätt, för konstituerandet af desamma kräfves inskrifning, utan jämväl så att hvad som finnes inskrifvet alltid är ovillkorligen gällande till förmån för tredje man, som ej är i ond tro. Den, som med stöd af fastighetsbokens innehåll i god tro genom öfverlåtelse förvärfvat ett hypotek, är skyddad i sin rätt, vare sig förvärfvet skett mot vederlag eller icke. Ett hypotek, som grundar sig på medgifvande af den, som är inskrifven såsom ägare, men hvilkens äganderätt aldrig existerat eller redan upphört, då medgifvandet gafs, blir giltigt, om det förvärfvats af tredje man, som icke ägde kännedom härom. I tysk rätt fordras alltså icke såsom enligt svensk rätt (se Kungl. Förordningen den 22 april 1881 om tjugoårig häfd § 4), att

[1]) Hypotek är antingen vanligt hypotek (*Verkehrshypothek*), som karaktäriseras däraf, att inskrifningen till förmån för tredje man i god tro afskär invändning mot fordrans existens och belopp, eller *Sicherungshypothek,* som i allo är beroende af den fordran, till hvars säkerhet det blifvit ställdt. Af det vanliga hypoteket finnas två arter, allteftersom hypoteksbref utfärdas eller icke (*Briefhypothek* och *Buchhypothek*). I hypoteksbrefvet upptagas fastighetens namn, hypotekets belopp och andra uppgifter, som tjäna till ledning för bedömande af hypotekets värde.

Den skuldförbindelse, som det vanliga hypoteket förutsätter, måste vara ställd till en viss man. Såvida ej parterna ena sig om annat, utfärdar grundboksmyndigheten hypoteksbref, hvilket tjänar till hypoteksborgenärens legitimation och förmedlar öfverlåtelser af hypoteket. Öfverlåtelse sker genom skriftlig handling (ej genom vanligt indossament) och hypoteksbrefvets öfverlämnande. Öfverlåtaren är skyldig att på begäran af förvärfvaren låta den handling, hvari öfverlåtelsen sker, vitsordas af offentlig myndighet. Ett sådant vitsord medför den verkan, att innehafvaren af ett hypotek kan legitimera sig såsom hypoteksborgenär genom att förete en serie af sålunda bestyrkta sammanhängande öfverlåtelser, som leda till honom. Gäldenären kan sålunda med trygghet betala till den, som enligt öfverlåtelserna är rätt innehafvare.

Förskrifningar till innehafvaren få i Tyskland utfärdas endast med särskildt tillstånd från statens sida och få ej förenas med annat hypotek än Sicherungshypothek. Likaså äro endast hypotek af detta slag tillåtna vid förskrifningar, som öfverlåtas genom indossament.

viss tid förflutit, från det fastigheten blifvit rätte ägaren afhänd.

Att märka är slutligen den självständiga rätt, som den tyska lagen tillagt den uppkomna panten i fast egendom, i det densamma jämväl i fastighetsägarens hand utgör en självständig rätt *(Eigenthümerhypothek, Eigenthümergrundschuld)*, Om sålunda t. ex. den fordran, till säkerhet hvarför hypoteket inskrifvits, aldrig uppkommer, tillhör hypoteket fastighetsägaren, d. v. s. denne förfogar öfver det rum, hypoteket upptager, och hindrar efterföljande hypoteksborgenärer att rycka upp. Enahanda är förhållandet, då hypoteket vid betalning återförvärfvas af fastighetens ägare. Hypoteket betraktas vid konkurs såsom en gäldenärs tillgång, i fall det finnes inne, och då fastigheten öfvergår till ny ägare medföljer det ej utan särskild öfverlåtelse.

Panträtten grundlägger en rätt till betalning ur fastigheten medels exekutiv försäljning af densamma. Någon motsvarighet till de hos oss ännu gällande stadgandena om förnyelse af inteckningar finnes icke i den tyska rätten.

Föremål för inskrifning äro äfven alla andra *begränsade sakrätter*, tomträtt, servitut, förköpsrätt och afkomsträtt. Arrende och hyresaftal äro däremot icke föremål för inskrifning, enär dessa aftal enligt tysk rätt grundlägga endast obligationsrätt, hvilken under vissa villkor utan inskrifning omedelbart genom lagens stadgande skyddas mot tredje man.

Det nuvarande svenska inskrifningsväsendet.

Gällande svensk rätt angående lagfart och inteckning.

I svensk rätt saknas som bekant nästan fullständigt en motsvarighet till här ofvan angifna fastighetsbokssystem. Publikation är visserligen sedan gammalt i viss mån erforderlig, för att *fullt* rättsskydd skall tillkomma rättsärenden angående fast egendom. Men först och främst är att märka, att endast ifråga om *panträtt i fast egendom* publikation — i detta fall intecknings fastställande af domstol — är villkor för själfva

rättens konstituerande. I fråga om äganderätt och andra sakrätter är däremot numera rättsförvärfvet i regel oberoende af publikationen. Köp af fast egendom skulle väl i äldsta tider ske å själfva tinget, men redan mycket tidigt blef det enskilda köpeaftalet giltigt, vare sig det ingåtts i viss form eller icke. Ända från medeltiden användes dock regelmässigt skriftlig form med två vittnen och i 1734 års lag stadgades slutligen, att köp, skifte och gåfva af jord skulle ske skriftligen med två vittnen och de villkor i köpehandlingen utsättas, hvarå samma köp, skifte eller gåfva grundade sig. Publikationen blef däremot allenast ett kungörande af det redan skedda förvärfvet. Dessutom har densamma numera betydelse af att vid stridiga rättsförvärf från samma hand bestämma företrädet emellan förvärfven, hvarjämte den under vissa förutsättningar är utgångspunkt för äganderättsförvärf genom häfd.

Publikation såväl vid lagfart som inteckning försiggår vid domstolen, där den grundläggande handlingen offentligen uppläses och domstolen efter pröfning beslutar, om lagfarten eller inteckningen skall beviljas eller icke. Denna pröfning och detta beslut afse dock allenast vissa formalia och sakna betydelse i fråga om rättsförvärfvets giltighet, hvarom får tvistas oberoende af lagfarten och inteckningen (§ 15 lagfartslagen och § 59 inteckningslagen). Öfver ärendena föres protokoll, ur hvilket kan hämtas upplysning om hvad angående en viss egendom förelupit, men hvilket protokoll icke har någon särskild publica fides. I öfverensstämmelse med protokollet skola vid rätten föras s. k. lagfarts- och inteckningsböcker, så inrättade, att af dem lätteligen kan ses hvarje egendom, som varit föremål för ansökan om lagfart och inteckning, samt de åtgärder, som förekommit angående de olika egendomarna i olika hänseenden. Om man frånser vissa detaljstadganden beträffande förnyelse af inteckningar (jämför §§ 43, 54 och 55 af inteckningsförordningen), sakna dessa böcker dock själfständig legal betydelse och utgöra således ingenting annat än ett öfverskådligt register till protokollet. Äro nu anteckningarna i boken verkligen öfverensstämmande med protokollet, är allt

godt och väl, i annat fall är det protokollet, som gäller.[1]) Gravationsbevisen skola utfärdas efter protokollet, ehuru faktiskt boken oftast får göra tjänst i protokollets ställe, något, som dock sker på domarens ansvar. Den nuvarande fastighetsboken utgör alltså icke någon verklig ledning för den, som önskar få vetskap om hvad som vid rätten förekommit beträffande viss fastighet. Dessutom ansluta sig de nuvarande fastighetsböckerna för landet till gällande jordebok, så att särskilda upplägg i fastighetsboken finnas allenast för hvarje jordeboksnummer. I följd häraf afse de å upplägget befintliga anteckningarna ej sällan ett mycket stort antal fastigheter, uppkomna genom hemmansklyfningar, ägostyckningar eller afsöndringar, hvilka sakna sådana särskilda beteckningar, som skulle vara erforderliga, för

[1]) Jämför K. M:ts utslag den 29 oktober 1900 (Nytt Juridiskt Arkiv s. 430) och dom den 4 mars 1903 (N. J. A. s. 72). I förstnämnda mål förekom hufvudsakligen följande. För ett skuldebref å 5190 rdr rmt med ränta hade af Örebro Häradsrätt fastställts inteckning i 1/3 mtl Sörby n:r 1 och 1/6 mtl Sörby n:r 1 med bestämmelse att 1/3 mtl skulle häfta för 3750 rdr och 1/6 mtl för 1440 rdr. Sedan inteckningen två gånger förnyats, senast år 1881, begärdes hos Häradsrätten dödande af inteckningen i visst afseende. Från Häradsrätten erhölls också utdrag af dess inteckningsprotokoll den 9 januari 1886 med utdrag af inteckningsboken, af hvilka båda utdrag framgick, att inteckningen dödats i 1/6 mantal Sörby, men skulle kvarstå i 1/3 mantal Sörby för 3750 kr. m. m. Anteckning af samma innehåll gjordes äfven å skuldebrefvet. Vidare blef inteckningen enligt utdrag af Häradsrättens inteckningsprotokoll och inteckningsbok den 5 juli 1890 förnyad i 1/3 mantal Sörby för 3750 kronor.

Då ansökan om ytterligare förnyelse af inteckningen gjordes under år 1899, befanns det, att Häradsrättens *konceptprotokoll* för den 9 januari 1886 icke öfverensstämde med det utlämnade utdraget af protokollet och inteckningsboken, utan att konceptprotokollet innehöll, att skuldebrefvet dödats uti 1/3 mantal Sörby för 3750 kronor med tillägg att inteckningen kvarstode i 1/6 mantal för 1440 kronor. I följd häraf blef ansökningon om förnyelse i 1/3 mantal Sörby för 3750 kronor af domstolarna afslagen.

Detta rättsfall utvisar, icke blott att Häradsrättens protokoll har vitsord gentemot fastighetsboken, utan att ett officiellt bestyrkt utdrag af konceptprotokollet måsta vika för själfva konceptprotokollets uppgifter, för den händelse dessa skulle visa sig hafva annat innehåll. Och det märkliga härvid är, att, fastän utdraget af själfva inteckningsprotokollet, utdraget af inteckningsboken och själfva påskriften å skuldebrefvet öfverensstämde, och fastän Häradsrätten en gång förnyat inteckningen, konceptprotokollets uppgifter om, att inteckningen vore död, ändock tillerkändes vitsord. Och dock var det tydligt, att konceptprotokollet varit föremål för ändringar, hvilka till och med verkställts af annan person än Häradsrättens ordförande. Protokollet hade nämligen varit till en början uppsatt så, att inteckningen dödats i dess helhet, men därefter hade mellan raderna och i marginalen införts orden »uti förstnämnda hemansdel för 3750 kr. men kvarstå i 1/6 hemmanet för 1440 kr.» I inteckningsboken hade likaledes gjorts raderingar och öfverskrifningar.

att fastigheterna skulle kunna skiljas från hvarandra. På upplägget för ett mantal Alby N:o 1 kan man sålunda finna åtta hemmansdelar, hvar och en betecknad såsom $^1/_8$ mantal, men utan någon beteckning, genom hvilken den skiljes från öfriga åttondedelar. I själfva verket är också ofta äfven för domaren svårt att vid upprättande af gravationsbevis angående en viss fastighet afgöra, hvilka anteckningar skola medtagas. Dessa svårigheter ökas, ju mer jordstyckningen fortgår. I jordregisterkommitténs betänkande[1]) s. 83 omnämnes såsom exempel, att i Fryksdals domsaga i Värmland finnes ett hemman, Östmark, om ett mantal, hvilket genom landtmäteriförrättningar och fastställda jordafsöndringar delats i omkring 250 brukningsdelar, och för hvilket de till inskrifning använda rummen i lagfartsboken redan år 1903 uppgingo till mer än sjuhundra. Lagberedningen har därför med skäl kunnat påstå, att det nuvarande systemet icke är ägnadt att motsvara ens »blygsamma anspråk på enkelhet, reda och öfverskådlighet i fastighetsbokföringen».

Olägenheter af de nuvarande förhållandena.

I själfva verket är det nog så, att rättigheten att utan medverkan af offentlig myndighet med sakrättslig verkan ingå aftal om äganderätt till fast egendom mångenstädes såväl i stad som på land har åstadkommit en beklaglig oreda och medfört, att uppgifterna i såväl fastighetsböckerna som taxeringslängderna och andra officiella handlingar ofta äro vilseledande och afvika från hvarandra.

I fråga om landet erinras bland annat om alla de inköp af skogsmark utan därtill hörande inägojord, som gjorts och göras, utan möjlighet att genom laga jorddelning erhålla sådana kamerala enheter, att lagfart kan erhållas. På samma sätt förekomma i åtskilliga delar af vårt land en mångfald frånförsäljningar från hemman af inägojord med eller utan skogsmark, hvilka försäljningar icke kunna så ordnas, att lagfart kan beredas. Det händer till och med, att säljare i köpebrefven frånsäga sig allt ansvar, därför att i följd af gäl-

[1]) Underdånigt betänkande med förslag till förordning angående jordregister m. m., afgifvet af därtill i nåder utsedda kommitterade. Stockholm 1905.

lande lagstiftning lagfart å det försålda icke kan erhållas.[1]) Vidare erinras om det särskildt i våra dagar ofta förekommande försäljandet af större eller mindre egendomskomplexer i samband med synnerligen inkrånglade bestämmelser om undantag af vissa områden, styckning af vissa delar samt andra mycket invecklade åtgärder, hvilka bestämmelser medföra, att köpares och säljares rätt till de olika delarne, ehuru genom köpehandlingarne sakrättsligt bestämd, i själfva verket är mycket svår att utreda. En hvar, som något grundligare genomgått köpehandlingarne hos någon större egendomsägare på landet eller tagit befattning med de äganderättshandlingar, som uppkomma i samband med vissa af de för s. k. egnahemsområden exploaterade fastigheterna, måste nog vitsorda, att de mest energiska sträfvanden att bringa reda i det kaos, som äfven fullt legitima affärer kunna medföra, ofta komma till korta. Likaså förhåller det sig med ej sällan förekommande kontrakt om fastigheter i stad, innehållande bestämmelser om styckning af fastigheter och hopläggande af fastigheter. Helt visst skall mot det nu sagda invändas, att vederbörandes eget intresse af att erhålla lagfart och inteckning drifver till ett ordnande af förhållandena. Men häremot må anföras att faktiskt i fråga om inköp af fastigheter, särskildt för skogsafverkningsändamål, detta intresse visat sig icke vara tillfyllest, i det inköp pågått och helt visst skola fortsättas alldeles oberoende däraf, att lagfart icke kan ordnas på de gjorda inköpen. Och beträffande inteckningar neutraliseras den drifvande kraften härutinnan af den allt mera fasta praxis, att säljaren af en egendom tillgodoser både sitt eget och köparens behof af inteckningar genom att på förhand inteckna fastigheten ända till takåsen. Särskildt gäller detta

---

[1]) En särskild svårighet bereda också de äldre upplåtelsehandlingar, i hvilka finnas angifna såväl areal, läge och gränser som mantalsbeteckning, hvarför det är tvifvelaktigt, huruvida fastighetsdelen skall anses som en afsöndrad lägenhet eller såsom en hemmansdel, uppkommen genom sämjedelning.

Angående dylika fastigheters upptagande i jordregistret se sid. 17 i Axel Östergren: Om häradshöfdingarnas medverkan vid jordregistrets upprättande. Stockholm 1909. A.-B. Sandbergs Bokhandel.

om stadsfastigheter, men äfven ifråga om landet händer ej sällan, att säljaren för att skydda sig på förhand uttager inteckningar, hvarvid han ikläder sig en mer eller mindre vidtgående förpliktelse att medverka till relaxer.[1])

Oafsedt det nu omförmälda möjliggör den nuvarande lagstiftningen t. ex., att fastigheter under många år gå ur hand i hand, utan att den, som är däraf beroende, kan med säkerhet konstatera, hvem som är rätte ägaren. Köpebrefvet har i Stockholm till och med blifvit ett slags löpande papper, i det köparen B. från säljaren A. mottager ett köpebref utan namn, hvarefter genom en serie köpekontrakt med olika villkor eller muntliga uppgörelser fastigheten går från B. till C., från denne till D. och från den sistnämnde till E, som slutligen på grund af dödsfall eller konkurs eller annan anledning »stannar för» huset, hvarvid lagfart sökes på det ifyllda köpebrefvet från A. Då A också från början enligt aftal med B uttagit inteckningar i sitt namn till stora belopp, hafva de olika köparne, som ofvan antydts, intet behof af att för inteckningars erhållande skaffa sig lagfart. Man får till och med se köpekontrakt, i hvilka säljaren förbinder sig att »till den person, som köparen anvisar, och till det pris, som denne uppgifver, utfärda köpebref». I de nu nämnda fallen föreligga ju rent af brottsliga handlingar, hvilka dock blott allt för sällan blifva upptäckta.[2])

Kontroll öfver tillämpningen af lagstiftningen angående förbud för utländing att besitta fast egendom samt för banker och bolag att i vissa fall förvärfva fastigheter kan ej heller med den nu gällande lagstiftningen effektivt utöfvas, utan ett bulvansystem kan lätteligen upprätthållas.

Slutligen lära nog åtskilliga oegentligheter kunna antecknas, hvilka härflyta från ante- eller postdateringar af köpe-

[1]) Jämför det följande, s. 177 f.

[2]) Det råder för öfrigt mycket olika meningar om, i hvilken grad dylika transaktioner hemfalla under strafflagen. Behofvet af ändring i lagen i detta hänseende framgår bl. a. af K. M:ts utslag den 15 november 1909. N. J. A. sid. 601, om nu den mening, som i detta fall omfattades af Högsta Domstolens majoritet, kan anses vara riktig. Jfr äfven K. M:ts utslag den 21 januari 1910. N. J. A. s. 15.

handlingar och gåfvobref, något, som har sin betydelse vid konkurser, dödsfall m. m. och äfven vid nya lagars i kraft trädande. Sålunda lärer det nog hafva under tiden efter den 1 januari 1897 förekommit, att köpehandlingar angående afsöndringar, å hvilka fastställelse icke kunnat meddelas, blifvit daterade före nämnda dag, ehuru de faktiskt utfärdats senare, och alltså obehörigen blifvit föremål för lagfart. Likaså uppgifves det, att åtskilliga köpebref, ehuru i själfva verket tillkomna efter det lagen angående förbud i vissa fall för bolag och förening att förvärfva fast egendom den 6 maj 1906 trädt i kraft, dock erhållit sådan datering, att köpen kunnat lagfaras.

Till sist må äfven erinras om de skenöfverlåtelser, som ej sällan göras för att åstadkomma vitsord för laga skiften eller ägoutbyten. Någon anledning till anmärkning mot dylika skenöfverlåtelser föreligger ju icke, för den händelse köpebrefven i behörig ordning lagfaras och återtransport på gamle ägaren med ny lagfart därefter äger rum, ett förfarande, som ju också ofta förekommer, då ägare af en fastighet för något ändamål behöfver skapa en särskild afsöndring. Däremot måste man såsom oegentligt karaktärisera, att för skiftet eller ägoutbytet särskildt upprättade öfverlåtelsehandlingar kunna lagligen åberopas under landtmäteriförrättningen och intagas bland dess handlingar för att därefter vid förrättningens slut annuleras för undvikande af lagfartskostnader. (Jämför det rättsfall, som afgjorts genom K. M:ts utslag den 21 mars 1898. N. J. A. s. 129.)[1] I detta sammanhang bör äfven konstateras den oreda, som mångenstädes åstadkommits därigenom, att landtmätare i ägoutbytesförrättningens form »ordnat» transaktioner, som i själfva verket icke alls varit att hänföra till skiftestadgans »ägoutbyten» i teknisk bemärkelse utan innefattat verkliga byten af fastigheter eller fastighetsandelar.

[1]) Att numera domstolarna synas börja upprätthålla fordran på att de vid skiftesförrättningarna företedda öfverlåtelsehandlingarna icke skola varallenast skenöfverlåtelser torde bl. a. framgå af K. M:ts utslag den 22 sepa tember 1909. N. J. A. s. 447, hvarmed bör jämföras K. M:ts utslag den 12 april 1905 N. J. A. s. 229.

Om osäkerheten i äganderätten till fastigheter redan i och för sig är att beklaga, så är det af ej mindre vikt att erinra sig, hurusom en konsekvens af frånvaron af ett modernt fastighetsbokssystem är, att äfven vårt inteckningsväsen hvilar på en tämligen osäker grund. Enligt den rättsuppfattning, som af ålder varit gällande och slutligen blifvit uttalad i § 60 inteckningslagen, är nämligen, — om man frånser vissa undantag, hvarom mera i det följande (se sid. 93) — därest i egendom, som genom klander frånvinnes innehafvaren, inteckning fastställts, medan egendomen var ur rätte ägarens hand, inteckningen ogiltig. Endast den omständigheten, att ogiltiga fång och således äfven ogiltiga inteckningar lyckligtvis äro så sällsynta, kan förklara den likgiltighet, hvarmed denna fara betraktas af affärsmännen och allmänheten. »Man torde emellertid kunna antaga», — yttrar Nya Lagberedningen i sitt förslag till 1881 års häfdelag — »att, om någon gång ett större olycksfall skulle i antydda hänseendet inträffa och fästa allmännare uppmärksamhet vid den omnämnda vådan, fastighetskrediten kunde erhålla en stöt, hvarifrån den icke så lätt skulle hemta sig.» Inrättas ett modernt grundbokssystem, undanröjes däremot äfven denna fara, då en långifvare i god tro i sådant fall alltid kan förlita sig på fastighetsbokens uppgift om inteckningarna.

Lagberedningens ställning till det moderna fastighetsbokssystemets införande i Sverige.

I hvad mån har nu Lagberedningen föreslagit ett effektivt afhjälpande af dessa och andra olägenheter, som vidlåda den nu gällande lagstiftningen och de nuvarande fastighetsförhållandena?

Efter Beredningens tanke kan en omedelbar öfvergång till *ett genomfördt modernt fastighetsbokssystem icke ifrågasättas.* Lagberedningen omnämner väl, att Rikets ständer redan den 11 augusti 1860 i skrifvelse till Kungl. Maj:t hem-

ställde om lagstiftning angående sådana grund- och hypoteksböcker, som innefattade säker och bestämd upplysning om alla i rättsligt hänseende egendomen rörande förhållanden, att i det förslag, som af en för ändamålet tillsatt kommitté[1]) framlades, fastighetsbokssystemet var upptaget och med långt gående följdriktighet genomfördt, samt att detta förslag visserligen afstyrktes af Högsta Domstolen, men icke af principiella grunder utan därför, att dess praktiska genomförande icke under då förevarande förhållanden vore verkställbart. Vidare erinrar Beredningen därom, att, då 1875 års lagstiftning antogs, detta skedde under den från många håll uttalade förutsättningen, att här endast gällde införandet af en öfvergångsform, och att föredragande departementschefen yttrade, att vid omarbetningen af jordabalkens återstående delar och dessas sammanfattande med stadgandena i lagfarts- och inteckningslagarna till ett sammanhängande helt erbjöde sig ett lämpligt tillfälle för lagstiftarne att taga i förnyadt öfvervägande lagfarts- och inteckningsväsendet samt att då tillse, huruvida förhållandena medgåfve att ordna dithörande stadganden på grundvalen af ett självständigt fastighetsbokssystem. Härutöfver bör måhända nämnas, att redan vid granskningen af förslagen till 1875 års lagfarts- och inteckningslagar två justitieråd afstyrkte förslagens upphöjande till lag, enär antagandet af dessa förslag enligt deras mening i stället för att påskynda införandet af moderna fastighetsböcker skulle föranleda till undanskjutande af en verklig reform. Slutligen erinras om att efter 1875 har genom skiftesförrättningarnes fortgång och genom mer än trettioårig tillämpning af den då införda lagstiftningen vunnits ett långt bättre och säkrare underlag för en dylik reform, än som då var för handen.

Under sådana förhållanden måste man förutsätta synnerligen tungt vägande skäl för ett så bestämdt afvisande af möjligheten af en öfvergång till ett modernt fastighetsbokssy-

---

[1]) Betänkande af den 10 juli 1867 med förslag till lag om inskrifning i fastighetsbok m. m.

stem, att en sådan förklaras icke ens kunna ifrågasättas. Lagberedningen anger i detta hänseende i hufvudsak tre hinder:

1:o. Våra fastighetsförhållanden befinna sig icke ännu i det skick, att införande af bestämmelser, som tillägga verkställda inskrifningar ovillkorlig giltighet, skulle vara försvarligt.

2:o. Inskrifningsväsendets samband med domstolsinrättningen utgör, såvidt angår landet, för närvarande bestämdt hinder för införande af det moderna fastighetsbokssystemet; först i sammanhang med en förändring af domstolsorganisationen kan detta hinder undanrödjas; och

3:o. En vidare formalisering af äganderättsförvärfvet, hvarigenom dess tyngdpunkt förlägges till själfva inskrifningen, skulle framstå såsom ett icke blott onaturligt utan ock under nuvarande förhållanden särskildt för landsbygden olidligt band.

Lagberedningens initiativ till inrättande af jordregister. Ett och annat om jordregistret.

Hvad nu först angår våra fastighetsförhållanden, torde ingen vilja bestrida, att med deras nuvarande ordning en omedelbar öfvergång till ett modernt fastighetsboksystem skulle vara betänklig. Icke ens de mindre vidtgående förändringar, som Lagberedningen föreslagit, hafva ansetts kunna genomföras, förr än mera ordnade förhållanden än de hittillsvarande inträdt. Genom sin skrifvelse af den 3 maj 1904 tog också Lagberedningen initiativet till inrättande af det *jordregister*, hvarå arbete nu pågår.

K. F. den 13 juni 1908 angående jordregister.

Sedan Kungl. Maj:t i följd af denna skrifvelse tillsatt särskilda kommitterade för utarbetande af förordning angående jordregister, afsedt för landet, har i anslutning till dessa kommitterades förslag[1]) promulgerats en Kungl. Förordning

[1]) Betänkande med förslag till förordning angående jordregister m. m. Stockholm 1905.

angående jordregister af den 13 juni 1908.[1]) Som ofvan nämnts, är det för att kunna tillerkänna fastighetsböckerna självständig betydelse nödvändigt att gifva dem ökad specialisering, så att i regel hvarje särskild fastighet, vare sig den utgör ett särskildt jordeboksnummer eller en från ett särskildt nummer afskild del, erhåller sitt särskilda upplägg i fastighetsboken. Det har därför erfordrats ett annat underlag för så beskaffade fastighetsböcker än de hittillsvarande jordeböckerna, som varit inrättade mera uteslutande från beskattningssynpunkter. Ett dylikt underlag är nu jordregistret afsedt att blifva. Jordregistret är en särskildt för hvarje läns landsbygd af förste landtmätaren upprättad och successivt förd matrikel, afsedd att på ett öfverskådligt sätt angifva de vid hvarje särskild tid befintliga, särskildt för sig bestående, å marken utlagda fastigheterna. Såsom grundval för jordregistret skall visserligen läggas jordeboken, sålunda att hvarje jordeboksnummer eller jordeboksenhet erhåller sitt särskilda upplägg, angifvet i uppläggets öfverskrift med hemmanets namn och nummer enligt jordeboken. Men å detta upplägg skola därefter, med användande af landtmäterihandlingar såsom material, införas i hvar sitt särskilda inskrifningsrum i ordningsföljd de ur hemmanet på ett eller annat sätt — genom laga skifte, hemmansklyfning, ägostyckning eller afsöndring — utbrutna fastigheter. Jordregistret skall alltså kompletteras för hvarje ny, genom fastställd eller laga kraftvunnen landtmäteriförrättning eller genom på visst sätt beskaffad afsöndring tillkommen jorddelning. Hvarje särskildt registrerad fastighet åsättas ett registernummer, bestående af det i uppläggets öfverskrift antecknade numret å jordeboksenheten jämte en sifferexponent.[2]) Hemmanet Alby N:o 1 skall

[1]) Särskilda kommitterade hafva den 15 maj 1908 erhållit uppdrag att utarbeta förslag till föreskrifter angående registerföring af fastigheter i stad och på framställning af dessa kommitterade har K. M:t genom kungörelse den 15 oktober 1909 förordnat, att för köping, som utgör egen kommun, och socken, hvartill hör municipalsamhälle, eller annan ort, där tomtindelning finnes såsom i stad tillsvidare skall anstå med upplåggande af jordregister jämlikt K. F. den 13 juni 1908.

[2]) Behofvet af mera distinkta och lätthandterliga beteckningar för de särskilda fastigheterna torde hafva gjort sig mycket kändt, icke minst vid

sålunda i jordregistret kallas Alby 1[1]. Om hemmanet genom hemmansklyfning eller ägostyckning delas i tre lotter, skola i

handläggningen af lagfarts- och inteckningsärenden. Jordeboksbeteckningen — namn och nummer, eventuellt med tillägg af mantal eller annat skattetal och jordnatur — är nog tillfredsställande, så länge det är fråga om en hel jordeboksenhet, men för en del af sådan hemmansdel är däremot beteckningen oftast icke på något sätt individualiserande. I fråga om afsöndrade lägenheter har det gängse beteckningssättet visat sig medföra ett synnerligt virrvarr. Beträffande fastställda afsöndringar har ju namn åsatts af Konungens Befallningshafvande, men icke så sällan händer, att ägaren använder annat namn, samt att ny ägare sedermera söker införa ännu ett namn. Har afsöndringen icke fastställts, är beteckningen ofta mycket obestämd (Jmfr det följande sid. 27). En viss reda och ordning ifråga om individualiserandet af afsöndringarna brukar dock erhållas genom de beteckningar, som utöfver namnen pläga för afsöndrade lägenheter användas i lagfarts- och inteckningshandlingar samt bestå i en uppgift å lägenhetens areal och å den fastighet, från hvilken afsöndringen skett. Såsom häradshöfdingen A. Östergren i sin broschyr om häradshöfdingarnes medverkan vid jordregistrets upprättande (Sthlm A.-B. Sandbergs Bokhandel 1909), s. 23 ff. påpekar, är dock arealuppgiften ofta från början otillförlitlig och kan blifva jämkad genom skifte eller senare afsöndring. Dessutom kunna dylika beteckningar blifva synnerligen invecklade, såsom då en lägenhet afsöndras från en annan lägenhet, som i sin ordning afsöndrats från en tredje, eller då en lägenhet afsöndrats från flera hemman eller till en del från ett hemman och till en annan del från en afsöndrad lägenhet. (Afsöndring i ett sammanhang från flera fastigheter torde icke vara i enlighet med lag, men har synnerligen ofta förekommit. Jmfr jordregisterkommitténs betänkande, s. 85.) Östergren återger i anförda arbete, s. 24 not. 1, såsom exempel på det invecklade beteckningssättet följande anteckning från ett inteckningsprotokoll. »Efter uppläsandet häraf inhämtades af lagfartsprotokollet, att Ernst Fritiof Åberg förut denna dag erhållit lagfart å lägenheten Granberg n:r 8, om 0,19355 hektar, afsöndrad till 0,01825 hektar af den från sju öres tjugu penningland af hemmanet Säfversta n:r 7 afsöndrade lägenheten Granberg n:r 7, hel om 0,02475 hektar, samt till 0,1753 hektar af den från åtta öres tolf penningland samma hemman afsöndrade lägenheten Granberg n:r 2, hel om 0,49365 hektar, hvilken förstnämnda lägenhet han köpt af Olof Olsson, men hvarifrån sedermera försålts en lägenhet, Granberg n:r 9, om 0,0155 hektar till Per Olsson, som däråt denna dag erhållit lagfart.»

För att kunna individualisera fastigheterna blef därför ett nytt beteckningssystem nödigt. Härvid ansåg man lämpligt att utgå från jordebokens hemmansbenämningar, hvilket medför den förmånen, att man för hvarje utbruten del genast vet, från hvilken jordeboksenhet den härstammar. Det härtill applicerade sifferexponentsystemet kommer nog till en början att i viss mån förefalla främmande, och fara är dessutom, att förväxlingar och missförstånd skola uppkomma genom rena felskrifningar, hvilket kan medföra mycken oreda, då beteckningen just hänger på exponenten. Där, såsom på en del håll varit fallet, exponentbeteckningen redan användts vid ägostyckningar, kunna jämväl befaras en del förväxlingar.

Möjligen skall det därför snart visa sig blifva erforderligt, att, såsom Kammarkollegium föreslagit (jfr statsrådsprotokoll öfver justitiedepartementsärenden den 31 december 1907, s. 25 och 30, bifogadt 1908 års riksstat), åt Konungens Befallningshafvande gifva befogenhet att för registrerad fastighet, vare sig den utgör en hemmansdel eller afsöndrad lägenhet, fast-

hvar sitt af närmast följande lediga inskrifningsrum upptagas, under registernummer Alby 1^2, 1^3 och 1^4, de nybildade fastigheterna, hvarvid såsom förutvarande registernummer antecknas Alby 1^1. Delas sedan exempelvis Alby 1^2 i sin ordning i två lotter, kallas de Alby 1^5 och Alby 1^6 med förutvarande registernummer Alby 1^2. Afsöndras en lägenhet från t. ex. Alby 1^3, betecknas den som Alby 1^7, hvarvid stamfastigheten behåller sitt registernummer oförändradt. Då en registrerad fastighet delats och dess registernummer sålunda upphört att gälla, skola anteckningarna för den odelade fastigheten öfverlinjeras med rödt bläck. Ett redan användt registernummer får ej ånyo användas. I öfrigt skola för hvarje registernummer bl. a. antecknas den registrerade fastighetens ägovidd om möjligt i olika ägoslag[1]) — inrösningsjord, afsöndringsjord och impediment — samt uppgift å den landtmäteriförrättning, vid hvilken fastighetens areal blifvit bestämd, samt tiden, då förrättningen fastställts, eller, där fastställelse ej ifrågakommer, blifvit afslutad, med angifvande af skifteslittera och ägares namn samt förrättningsaktens

ställa särskildt namn att jämte registerbeteckningen införas i jordregistret och däråt grundade handlingar.

[1]) Lagen den 27 juni 1896 om hemmansklyfning, ägostyckning och jordafsöndring föreskrifver ej i fråga om ägostyckning redovisning af olika ägoslag och ej häller landtmäteristyrelsens cirkulär den 14 april 1897 med formulär till beskrifning öfver ägostyckningars redovisning förordnar om annat än redovisning i summa ägovidd. I följd häraf kan vid ägostyckade fastigheter liksom vid afsöndrade lägenheter endast antecknas summa ägovidd utan fördelning på de olika ägoslagen.

Ägovidden införes i jordregistret, sådan den vid fastigheten öfvergångna landtmäteriförrättningar blifvit bestämd, samt, hvad angår afsöndrad lägenhet, hvilken icke enligt § 83 skiftestadgan ingått i skifte, sådan den uppgifves i afsöndringshandlingarna. Undergår fastighetens registerade ägovidd förändring genom sådan landtmäteriförrättning, som ej föranleder åsättande af nya registernummer, skall den förutvarande anteckningen om ägovidd öfverlinjeras med rödt och den förändrade ägovidden införas på närmast lediga rad inom rummet.

Vid införande af lägenhet, som uppkommit genom afsöndring, göres ej ändring i den registrering af ägovidd, som kan hafva blifvit verkställd för stamfastigheten, utan skall allenast vid denna anteckning ske om afsöndringen med uppgift tillika om lägenhetens registernummer. Angående sistberörda fråga, om hvilkens lösande rådt olika meningar, se Jordregisterkommitténs betänkande, s. 119, K. Kammarkollegii utlåtande öfver detta betänkande. Stockholm 1906, s. 37 ff. samt det 1908 års riksstat bilagda statsrådsprotokollet öfver justitiedepartementsärenden den 31 december 1907, s. 22.

arkivnummer.[1]) Ifråga om afsöndringar skall angifvas tiden, då fastställelse ägt rum, eller, om afsöndringen ej fastställts, då lagfart första gången meddelades.

Hänsynen för de obestridligen stora kostnaderna för jordregistrets uppläggande har ansetts böra medföra en viss begränsning i fråga om åtgärderna härvid liksom beträffande de uppgifter, som skola införas i jordregistret. Något verkligt modernt katasterverk (jordregister) i den mening, att detsamma grundas på en exakt kartläggning af landets alla fastigheter, har man sålunda ej kunnat tänka på.[2]) Härvid har man först och främst beaktat, att stora arealer i vårt land ännu icke varit föremål för något mätning. Enligt landtmäteristyrelsens ämbetsberättelse för år 1904 hade vid detta års slut laga skifte eller därmed i afseende å orubblighet likställd delning ägt rum å alla ägorna eller åtminstone inägorna till hemman om 47030 mantal af landsbygdens 67302 mantal. Att såsom förutsättning för jordregistrets uppläggande låta uppmäta återstående cirka 22000 mantal skulle enligt jordregister-kommitterades mening hafva blifvit alltför dyrbart och tidsödande. Men härtill kommer, att det lärer kunna ifrågasättas, om hittillsvarande mätningar vid landtmäteriförrättningar i Sverige verkställts med den noggrannhet och enligt de moderna mätningsmetoder, att man kan tillerkänna kartorna vitsord. Några allvarligare olägenheter af att jordregistret icke åtföljes af tillförlitliga kartor behöfva nog ej heller befaras, ehuru det naturligtvis blir till en ofantlig fördel för redan i fastighetsförhållandena att så småningom få tillgång till dylika fullt exakta kartor och arealuppgifter.

---

[1]) Det är att antaga, att genom dessa hänvisningar skola erhållas säkra hållpunkter för fastigheters återfinnande på marken, hvaremot man för fastigheter, som icke varit föremål för skifte, saknar dylika hållpunkter. Jmfr Jordabalken III, s. 115.

[2]) Frågan härom lär hafva tagits under öfvervägande af de sakkunniga, som den 22 maj 1908 fingo i uppdrag att biträda vid utredning af frågan om fortsatt bearbetande af det ekonomiska kartverket och hvad därmed står i samband.

Dessa sakkunnigas betänkande har under år 1909 afgifvits till Jordbruksdepartementet, men har icke varit för mig tillgängligt.

Afsöndrade lägenheters införande i jordregistret.

Större betänkligheter orsakar den begränsning, som man ålagt sig ifråga om intagandet i jordregistret och redovisandet af de s. k. afsöndringarna. Hit hänför jordregisterlagen två olika kategorier. Först och främst afses de verkliga afsöndringarne, d. v. s. vissa från fastighet afskilda egendomsdelar, icke ideela andelar, utan bestämda områden, som dock icke afskilts genom institutet ägostyckning. Ifråga om dylika afsöndringar, som uppkommit efter den 1 januari 1897, gäller som bekant, att lagfart å dem ej får meddelas, utan att desamma fastställts af Konungens Befallningshafvande, hvarvid för vinnande af dylik fastställelse enligt gällande lag icke kräfves karta utan endast så noggrann beskrifning å storlek, läge och gränser, att någon osäkerhet därom ej kan uppstå. Ett flertal af dessa afsöndringar äro nog kartlagda, men ej sällan förekomma sådana, individualiserade allenast genom mer eller mindre noggrant angifna gränser. Beträffande afsöndringar, uppkomna före den 1 januari 1897, har däremot som bekant såsom förutsättning för lagfart icke ens fordrats afsöndringens fastställande, utan, åtminstone efter det Kungl. Maj:ts utslag den 14 december 1877 [1]) (N. J. A. s. 581) meddelats, hafva antagligen de flesta domstolar — ehuru efter hvad det uppgifves visst icke alla — ansett sig skyldiga att meddela lagfart å afsöndringar utan dylik fastställelse. I följd häraf har lagfart meddelats å en stor mängd afsöndringar, »lägenheter», »skogsskiften» m. m., hvilkas lägen och gränser ingalunda kunna anses tillräckligt bestämda, t. ex. »9 qvadratref 1 qvadratstång af den från ett mantal kronoskatterusthåll Råberga N:o 2 Storgården afsöndrade beteshage om sju tunnland tio kappland», »den till rusthållet Åleryd tillförene hörande kronoskatteutjorden Tannefors», »en åker om ett tunnland nitton kappland med undantag af därifrån förut afsöndrade dels tio kappland och dels

[1]) Det torde böra observeras, att detta prejudikat, som mer än de flesta fått en mångårig helgd, är meddeladt af fyra justitieråd, medan tre justitieråd liksom hofrättens fyra medlemmar (den femte var af samma mening, som sedan segrade,) och underrätten ville upprätthålla fordran på fastställelse.

960 kvadratalnar». Den mindre sorgfälliga pröfning vid afgörandet om ett verkligen bestämdt område vore afsöndradt, som sålunda vid lagfarters beviljande tillämpades, gaf t. o. m. upphof till att lagfart kom att meddelas på s. k. upplåtelser af andel för visst mantal i oskiftad mark (»den på 4 öresland af hemmanet Alby N:o 1 belöpande andel i fäbodehagen Hedvallen»), ehuru dylika upplåtelser i själfva verket icke ens utgöra ett visst område utan blott afse viss ideell andel i viss till hemmanet hörande mark, hvilken andel först genom en hemmansklyfning kan lagligen individualiseras. Förklaringen till dylika upplåtelsers förekomst torde ligga däri, att en viss sämjedelning ofta ägt rum, på grund hvaraf upplåtelsen praktiskt taget ansågs omfatta visst område, som hittills af säljaren disponerats, och som öfvertogs af köparen. Det ligger dock i öppen dag, att någon afsöndring i egentlig mening i detta fall icke förelåg eller åtminstone ej kom till stånd förr än efter områdets utbrytande. Emellertid har jordregisterlagen tagit hänsyn jämväl till denna kategori af mera oegentliga afsöndringar, i det lagen stadgar, att upplåtelse af andel för visst mantal i oskift mark skall i fråga om jordregistret anses såsom afsöndring.

Som af det nyss anförda torde framgå, är en genomgripande revision af allt hvad som med rätt eller orätt blifvit hänfördt till afsöndringar, i hög grad önsklig, hvarvid kartläggning af de egentliga afsöndringarna, de må nu vara fastställda eller icke, torde blifva en nödvändighet, och ett ordnande af andelarne i oskift mark, så att dessa blifva förvandlade till vissa områden, måste på något sätt äga rum. Jordregisterlagen har emellertid i detta hänseende stannat vid vissa formella föreskrifter, i det den stadgar att i jordregistret skola upptagas endast sådana afsöndringar, som antingen blifvit af vederbörande myndighet (Konungens Befallningshafvande eller Kungl. Maj:t), fastställda, eller å hvilka i enlighet med äldre lagstiftning lagfart eller fasta meddelats. Genom denna föreskrift vinnes nu alltid den förmånen, att måhända det stora flertalet afsöndringars existens finnes berörd

i jordregistret. Men dels saknar man i många fall några bestämda möjligheter att för sig klargöra afsöndringens läge och areal, dels och framför allt kommer helt säkert den omständigheten, att icke några åtgärder föreslagits för att undersöka de afsöndringar, som af olika skäl — bl. a. därför att vederbörande domare icke ansett sig böra följa 1877 års ofvan omförmälda prejudikat — icke lagfarits, att medföra förvecklingar och rättsförluster, hvilka icke blifva mindre beklagliga, därför att vederbörande afsöndringsägare på sin tid af oförstånd eller dylikt icke så ordnat för sig, att lägenheterna blifvit lagfarna. Af alla dessa skäl är det att lifligt hoppas, att statsmakterna måtte med det snaraste fullfölja den goda väg, hvarpå nu inslagits, så att nödiga medel erhållas för att genom kartläggningar, jordransakning och dylikt uppnå verklig ordning i våra jordförhållanden.[1])

Helt säkert vore det till stor nytta, om i samband med det nu pågående lagstiftningsarbetet det blefve föreskrifvet att för vinnande af fastställelse å afsöndring alltid skulle erfordras karta. Kostnaderna härför torde icke vara af någon betydelse, då på de allra flesta trakter i vårt land numera tillgång finnes till för kartors upprättande kvalificerade personer.[2]) I Finland har man ej heller dragit i betänkande att föreskrifva kartas upprättande och till och med särskild landtmäteriförrättning vid afsöndringars (parcellers) ordnande.[3])

Införande i jordregistret af exproprierade lägenheter samt vissa lägenheter, som tagits i anspråk för järnvägsanläggningar.

I § 18 af jordregisterförordningen stadgas bland annat, att, om från fastighet område afskilts i enlighet med bestämmelserna om jords och lägenhets afstående för allmänt behof eller om ändring eller utrifning af vattenverk, registrering af detta område skall »ske på sätt, som i fråga om afsöndrad lä-

[1]) Jmfr Kungl. Kammarkollegii utlåtande öfver förslaget till förordning angående jordregister. Sthlm 1906, s. 83 och 84.

[2]) Se uttalanden af åtskilliga förste landtmätare, Konungens Befallningshafvande samt Kammarkollegium i det i föregående not omförmälda utlåtande s. 70, 75, 76, 78 och 81, äfvensom Landtmäteristyrelsens utlåtande den 24 augusti 1905 angående den s. k. Norrlandskommitténs betänkande af den 24 oktober 1904.

[3]) Jämför förut citerade betänkande med förslag till förordning angående jordregister m. m. Stockholm 1905, s. 66.

genhet är stadgadt». Af stadgandets formulering framgår ej med tydlighet, huruvida det är meningen, att såsom jordregisterkommitterade föreslagit (se Betänkandet s. 98 och 99), endast sådana exproprierade områden, å hvilka afsöndringsfastställelse meddelats eller lagfart beviljats, skola intagas i registret, eller om äfven öfriga exproprierade områden skola upptagas. Frågan härom är af praktisk betydelse särskildt beträffande sådana expropriationer, som ägde rum, innan den nu gällande lagfartsförordningen trädde i kraft, enär fånget expropriation dessförinnan ej behöfde lagfaras. Men denna fråga för tanken till ett stort antal jordområden, hvilka väl finnas kartlagda och arealbeskrifna samt jämväl anmärkta i underrätternas lagfartsprotokoll och lagfartsböcker, men som icke synas vara direkt beaktade i jordregisterförordningen. Jag afser härmed en del af den mark, som kan vara tagen i anspråk för järnväg, hvaråt lagfart enligt Kungl. Förordningen, innefattande särskilda föreskrifter angående lagfart, inteckning och utmätning af järnväg m. m. den 15 oktober 1880, meddelats vid någon af rådstufvurätterna i Stockholm, Jönköping eller Kristianstad. Enligt § 4 mom. 2 af denna Kungl. Förordning skall den, som söker lagfart å dylik järnväg, hos Rätten antingen förete fullständiga fångeshandlingar å all den till järnvägen hörande mark eller ock styrka, att expropriationsstämning enligt § 2 af Kungl. Förordningen den 14 april 1866 blifvit utfärdad och i samma förordning omförmäld borgen ställd. Väljer sökanden det förra alternativet, har han allenast att förete fullständig upplåtelsehandling från markens ägare å det område, som enligt den särskildt förordnade landtmätarens karta och beskrifning användts för järnvägen, och det kräfves hvarken fastställelse å afsöndringen eller lagfart enligt 1875 års lagfartslag å området. Begagnar sig däremot sökanden af utvägen att förete expropriationsstämning, så är att märka att för järnvägslagfartens beviljande icke erfordras, att det styrkes, att expropriationen blifvit fullföljd. Järnvägslagfarten kan ändock beviljas, och järnvägens rätt till området kan därefter icke

antastas, utan fråga blott uppkomma om ersättnings utgifvande. En följd häraf har blifvit att, ehuru mången gång enskilda uppgörelser i själfva verket blifvit träffade mellan markägare och järnvägsägare, den senare dock, emedan dessa uppgörelser måhända ej resulterat i så klara åtkomsthandlingar, att de godtagas vid järnvägslagfarten, uttagit expropriationsstämning, fastän denna därefter ej fullföljts. Till och med oafsedt tillvaron af klara åtkomsthandlingar händer det, att dylik stämning uttages allenast för att erhålla en enklare form för själfva järnvägslagfartsärendet. Vare sig nu den ena eller andra utvägen begagnats, så beviljar vederbörande Rådstufvurätt lagfart å järnvägen i dess helhet samt har att därefter genom transsumt af protokollet tillkännagifva detta för hvarje underrätt, inom hvilkens domsområde någon till järnvägen hörande mark är belägen. Anteckning härom skall därefter göras i dessa underrätters lagfartsprotokoll och lagfarts- och fastighetsböcker. Nu är visserligen i § 32 af jordregisterlagen förutsatt, att domhafvanden, efter det underrättelse om dylik lagfart inkommit, skall lämna viss uppgift till förste landtmätaren. Men denna föreskrift gäller enligt stadgandets ordalydelse endast lägenhet, som »tillkommit i enlighet med bestämmelserna om jords eller lägenhets afstående för allmänt behof», alltså icke sådan för järnvägar använd mark, som på annat sätt förvärfvats för densamma. Det är väl emellertid att antaga, att äfven dylik järnvägsmark kommer att uppföras i jordregistret, ehuru föreskrift därom strängt taget saknas.

Fråga om det uppskattade ägoinnehållets införande i jordregistret.

Af skäl, som kommitterade anfört, har i jordregisterlagen icke upptagits någon föreskrift därom, att uppgift om fastigheternas uppskattade ägoinnehåll skall inflyta i jordregistret. Det är ju möjligt, att kostnadsfrågan i detta hänseende måst vara afgörande, men visst är, att man mången gång skall finna det kännbart att i detta hänseende vara tvungen att återgå till landtmäterihandlingarna. När det blir fråga om att upplägga jordregister för Kopparbergs län, blir uppskattningsinnehållet af särskildt intresse med hänsyn därtill, att

ett mycket stort antal försäljningar, som i själfva verket afse vissa afsöndrade områden, fått formen af försäljning af hemmansdel, för hvilken skatten uträknats. Att detsamma är förhållandet äfven i andra län är för öfrigt att antaga. Då nu dylika försäljningar, försåvidt de ej fastställts som afsöndringar eller kunnat lagfaras, ej få intagas i jordregistret, men dock hafva sakrättslig giltighet, blir det ofta af nöden att vid granskning af fångeshandlingar till sådana försäljningar af vissa delar af hemman äfven känna uppskattningsinnehållet å alla de till stamhemmanet hörande ägorna.

Ägoviddernas redovisande i jordregistret.

I fråga om föreskrifterna om ägoviddernas (arealernas) intagande i jordregistret måste man känna sig tveksam, huruvida icke därigenom landtmäteriförrättningarnas arealuppgifter rent faktiskt komma att få en större betydelse än som med hänsyn till tidigare mätningars beskaffenhet skäligen bör tillkomma dem.[1]) Om uppgifterna nämligen återfinnas i så pass lätt tillgängliga handlingar som jordregistret, kan det antagas, att allmänheten hädanefter skall komma att taga mera hänsyn till dem än hittills. Det är redan antydt, att arealuppgifternas värde minskas därigenom, att afdrag ej gjorts eller göres för afsöndringar. Men härtill kommer en annan omständighet, som rubbar tillförlitligheten hos i landtmäterihandlingarna förekommande arealuppgifter. I ett stort antal delningsbeskrifningar från äldre tider och särskildt från de nordligare delarna af vårt land förekommer, att förrättningsmannen, som i häfdeförteckningen noggrant upptagit hvarje olika ägofigur med dess areal, däremot i delningsbeskrifningen icke för hvarje särskild hemmansdel redovisat allt hvad som kan anses höra till densamma i form af impedimenta, utan i stället i början af delningsbeskrifningen, ibland tillsammans med de enligt särskild förening om undantag af mark för delägarnes allmänna behof och ibland utan

[1]) Jmfr bl. a. uttalanden af Konungens Befallningshafvande i Värmlands, Gottlands och Älfsborgs län samt förste landtmätarne i Södermanlands, Gottlands och Älfsborgs län, intagna i Kungl. Kammarkollegii underdåniga utlåtande öfver kommitterades betänkande af förslag till Förordning angående Jordregister. Sthlm, K. L. Beckmans boktryckeri 1906, sid. 11, 15, 32 och 33.

sådant samband, sammanfört en del ägofigurer, som i själfva verket såsom impedimenta enligt § 80 Skiftesstadgan tillhört en eller flera hemmansdelar.[1]) I följd häraf äro de arealuppgifter, som förekomma i delningsbeskrifningarnas sammandrag, särskildt för impedimenta, ej sällan mindre tillförlitliga. Slutligen är äfven att notera, att flerstädes med större eller mindre rätt genom föreningar gjorts synnerligen afsevärda undantag för delägarnes allmänna behof,[2]) men att i jordregistret icke ens en anteckning härom ansetts böra inflyta, något, som dock bort föreskrifvas, för att därigenom anmana vederbörande att taga närmare reda på hithörande förhållanden, hvilka för öfrigt ofta tjäna till belysning af långt viktigare omständigheter än frågan om arealen, t. ex. fråga om rätt till vatten, sandtag, grustag m. m.

Böra uppgifter om servitut inflyta i jordregistret?

I det finska jordregistret hafva intagits uppgifter om de vid laga skiften uppkomna servitut. Däremot har den svenska jordregisterförordningen icke på annat sätt tagit hänsyn till dylika servitut, än att föreskrift gifvits därom, att då utbrytning skett af sådant servitut enligt § 76 skiftesstadgan, och det är veterligt, att servitutsrätten grundats på särskilda aftal utan samband med tillkomsten af den fastighet, till hvars förmån den gällt, det utbrutna området skall upptagas som afsöndrad lägenhet.[3]) I öfrigt hafva jordregisterkommitterade ansett, att de servitut, som hädanefter upp-

[1]) Jämför Kungl. Maj:ts dom den 13 mars 1899 i mål emellan N. Edqvist m. fl. byamän i Björsby och Luleå stad angående bättre rätt till en del af Svartöberget. N. J. A. 1899, not. A n:r 104.

[2]) Jämför yttranden af förste landtmätaren i Norrbottens län samt af Kungl. Kammarkollegium, intagna å sid. 35 och 36 i Kammarkollegii å sid. 32. Not. [1]) i det föregående omförmälda utlåtande.

[3]) Vet man ej, huru rättigheten uppkommit, eller kan det påvisas, att den upplåtits i sammanhang med den härskande fastighetens tillkomst, t. ex. då en lägenhets innehafvare vid lägenhetens afsöndring fått sig tillförsäkrad rätt till vedbrand eller dylikt, torde det utbrutna området böra redovisas i jordregistret såsom en tillökning i den härskande fastighetens ägovidd, samtidigt som motsvarande afdrag sker för den tjänande fastigheten. Jmfr sid. 25 i protokollet öfver justiedepartementsärenden den 31 december 1907, bilagdt 1908 års statsverksproposition samt sid. 19 i Axel Östergren: Om häradshöfdingarnas medverkan vid jordregistrets upprättande. Stockholm 1909.

komma vid skifte, lämpligen kunna anmärkas i inteckningsböckerna. Lagberedningen har emellertid ej ansett sig böra gifva något förslag i berörda hänseende, utan inskränkt sig till att i § 12 af 4 kap. af den föreslagna lagen om inskrifning af rätt till fast egendom (J.B. 17: 12) upptaga den mot nu gällande stadgande i § 58 af inteckningslagen svarande föreskriften, att inskrifning ej måtte för servitut, som uppkommer vid laga skifte, hemmansklyfning eller ägostyckning. Det lider dock intet tvifvel om, att det skulle varit en stor fördel, om till de föreslagna ändringarna i skiftesstadgan och ägostyckningslagen hade fogats förslag, som för framtiden åstadkomme anteckning i fastighetsboken om vid skiften och ägostyckningar uppkomma servitut.[1]) Likaså skulle det vara till stort gagn, om någon form hade kunnat utfinnas, hvarigenom möjlighet bereddes att få införda vare sig i jordregister eller fastighetsbok sådana *upplåtna* servitut, som uppkommit före den 1 januari 1876, hvilka servitut enligt lagen om servitut den 14 juni 1907 § 3 äfven utan inteckning äga giltighet gent emot tredje man.[2]) Att sådana servitut icke ens få intecknas om begäran därom skulle framställas framgår af K. M:ts utslag den 14 oktober 1909. N. J. A. s. 490. Jämför särskildt justitierådet von Seths yttrande om betänkligheterna mot att tillåta inteckning. Dessa betänkligheter gälla icke gent emot ett anmärkande i fastighetsboken af dylika servitut.

Frälseräntor upptagas icke i Jordregistret.

Till sist må anmärkas, att »frälseräntor» icke ansetts böra upptagas i jordregistret. Ehuru icke utgörande jordom-

---

[1]) Jmfr förste landtmätarnes i Östergötlands och Norrbottens län samt Kammarkollegii uttalande å sid. 82 och 83 i dess å sid. 32 not. [1]) i det föregående omförmälda utlåtande.

[2]) I sista delen af sitt betänkande har Lagberedningen (se sid. 303) framhållit svårigheterna härutinnan i fråga om på urminnes häfd grundade servitut och mot bestämmelser i nämnda hänseende anfört skäl, hvilkas giltighet måste respekteras. I § 27 af promulgationslagen till den nya jordabalken har emellertid Lagberedningen föreslagit ett stadgande, som afser att fästa uppmärksamheten på dylika servitut. Här stadgas nämligen, att om någon låter inom tio år från det lagen trädde i kraft i den ordning 17 kap. 23 § rättegångsbalken stadgar afhöra vittnen till bestyrkande däraf, att fastighet på grund af urminnes häfd besväras af servitut, må anmälan om förhöret göras för antecknande i fastighetsboken.

råden, äro de dock fast egendom, och det vill synas, som om ur beskattningssynpunkt deras upptagande i jordregistret varit lämpligt.

Kan det nu planerade jordregistret åstadkomma sådan ordning i fastighetsförhållandena, att det moderna fastighetsbokssystemet ur synpunkten af reda i dessa förhållanden skulle kunna införas?

Jag tvekar icke att såsom den snart sagdt viktigaste frukten af Lagberedningens arbete beteckna dess initiativ till den lagstiftning om jordregistret, som nu kommit till stånd på grundvalen af jordregisterkommitterades synnerligen erkännansvärda förslag.

Det torde nämligen vara uppenbart, att upprättandet af jordregistret, som skall verkställas af landtmäterimyndigheter, under samverkan med Konungens Befallningshafvande, domhafvandena och häradsskrifvarne, och med rätt för en hvar att inkomma med anmärkningar, skall medföra en synnerligen beaktansvärd ordning och reda i våra fastighetsförhållanden.[1]) Enligt jordregisterkommitterades uttalande skall också jordregistret i dess af dem föreslagna form utgöra »en fastighetsmatrikel, som kan blifva ett fullt användbart och tillförlitligt underlag för fastighetsbokföringen i riket».[2])

[1]) Omfattningen af det arbete, som jordregistrets uppläggande innebär, framgår bl. a. däraf, att antalet jordboksenheter i riket, som hvar och en skall hafva sitt upplägg, utgör 146,525. Hvarje upplägg skall därefter upptaga de olika fastigheter, i hvilka jordeboksenheten uppdelats.

Det arbete, som ordnandet af allenast arealuträkningen för en enda enhet kan omfatta, framgår bl. a. af ett å sid. 91 och 92 i Kammarkollegii utlåtande öfver förslaget till jordregister Stockholm 1906 intaget meddelande från förste landtmätaren i Gäfleborgs län angående ett för detta län i det hela typiskt fall. För hemmanet n:r 2 Trösten om 2 öres 21 penningeland i Bergsjö socken måste följande förrättningsakter genomgås för erhållande af utredning om dess ägovidd: 1) år 1835 fastställdt laga skifte å byns hemskogsmark, 2) år 1853 fastställdt laga skifte å byns inrösningsjord, 3) år 1892 fastställdt laga skifte å byns fäbodeskog i Norkitte, 4) år 1904 fastställd delning af byns samfälligheter och Nipskogsskiftet samt 5) år 1904 fastställd skogsjämkning, som förrättats år 1854 efter laga skiftet på inägorna. Den reducering, som blir nödvändig, därför att en del beskrifningar upprättats i tunnland och kappland eller andra gamla mått, en del i ref och stänger samt en del i gällande ytmått, kommer också att medföra mycket arbete. Såsom förut antydts, måste man ifrågasätta, om arbete och kostnader för arealers uträknande och införande i jordregistret kunna uppvägas af nyttan af dessa arealers införande.

[2]) Genom K. K. den 25 juni 1909 har K. M:t, i ändamål att öfverensstämmelse snarast möjligt må vinnas mellan de beteckningar, under hvilka en fastighet upptages i jordregistret samt i lagfarts- och inteckningsprotokoll jämte fastighetsböcker, gifvit vissa föreskrifter om införande i de nuvarande fastighetsböckerna med rödt bläck och inom klammer af fastighets registerbe-

Huruvida därvid afsetts, att genom jordregistrets upprättande från synpunkten af reda i fastighetsförhållandena hindret vore undanröjdt för ett verkligt modernt fastighetsbokssystem, framgår ej med tydlighet af kommitterades uttalanden, churu å andra sidan intet förekommer, som talar för en motsatt uppfattning.

Lagberedningen har emellertid, som ofvan nämnts, helt kategoriskt och utan närmare motivering förklarat, att våra fastighetsförhållanden icke ännu befinna sig i det skick, att införande af bestämmelser, som tillade verkställda inskrifningar ovillkorlig giltighet, skulle vara försvarligt. Men har detta uttalande om våra fastighetsförhållanden — såsom anledning är att antaga — fog för sig,[1]) måste man fråga sig, om icke äfven i detta hänseende i samband med den nu föreslagna lagstiftningen kunnat ytterligare beredas väg för en sådan sakernas ordning, att det moderna systemet så småningom kunde genomföras. Åtminstone hade man väntat, att lagstiftningsåtgärder, som för framtiden skulle förebygga, att den nuvarande olidliga oredan,[2]) särskildt i fråga om af-

Fortsatt lagstiftning önskvärd.

teckning. Sedan jordregisterbeteckningen införts i fastighetsboken, skall domhafvanden tillsvidare för beteckningen af fastigheten använda både fastighetens äldre beteckning enligt boken och registerbeteckningen. Härigenom underlättas utan tvifvel uppläggandet af de nya fastighetsböckerna.

[1]) För hindrandet af ytterligare oreda i fastighetsförhållanden vore det nog till stort gagn, om domstolarna allmänt ställde sig till efterrättelse chefens för justitiedepartementet cirkulär af den 25 januari 1909 (Bihang till Svensk författningssamling n:r 7), hvari uttalas önskvärdheten af dels att, då karta och handlingar angående landtmäteriförrättning för pröfning och fastställelse inkommit till ägodelningsrätten eller dess ordförande, förrättningen underkastas landtmäteriteknisk granskning, innan beslut i ärendet meddelas, och att alltså förrättningsakten för granskning ofördröjligen öfversändes till förste landtmätaren i länet eller, om förrättningen blifvit af honom verkställd, till landtmäterifiskalen, och dels att, då biträde med landtmäteriteknisk sakkunskap i öfrigt kan anses nödigt för domstol, förste landtmätaren i länet måtte tillkallas, hvilken enligt landtmäteriinstruktionen af den 23 oktober 1908 är skyldig att på kallelse såsom sakkunnig biträda domstolarna i länet.

Allt för ofta har rättens ordförande, om ej de öfriga ledamöterna i ägodelningsrätten direkt gjort anmärkningar, hittills plägat låta det bero vid den första förrättningsmannens tekniska sakkunskap, hvarför nog ej sällan fastställelse meddelats å rätt märkvärdiga förrättningar.

[2]) En anordning i detta hänseende är i viss mån Lagberedningens förslag till lag om afsöndrad lägenhets sammanläggning med stamfastigheten. Önskligt af rent praktiska orsaker hade varit, om sammanläggning äfven tillåtits af flera afsöndringar samt af ägostyckade områden.

skiljande af vissa områden från förut självständig fastighet, hade mera diskuterats.

Af intresse är härvid det uppslag, som lagstiftningen i Finland på detta område åstadkommit, och som jag anser mig böra något beröra.

Liksom i Sverige har i Finland hemmanet varit grundvalen för fastighetsindelningen, och jämväl därstädes har hemmansklyfningen länge varit den enda lagliga formen för jorddelning. Först genom förordningen af den 19 december 1864 angående ägostyckning och jordafsöndring m. m. infördes här två rättsinstitut, styckning och jordafsöndring, som möjliggjorde frånskiljande af vissa områden från ett stamhemman. Förordningen af den 19 februari 1883 stadgade vissa förändrade föreskrifter angående dessa båda institut. Före förordningen af år 1864 behandlade lagstiftningen hemman och hemmansdelar såsom slutna possessioner, af hvilka de skilda ägorna utgjorde endast beståndsdelar och i följd häraf icke kunde såsom sådana från stamfastigheten afskiljas. I motiven till sitt den 14 april 1887 dagtecknade förslag till förordning angående delning af jordlägenheter (Helsingfors å Kejserliga Senatens tryckeri 1887) sid. 34 omnämner också den finska lagberedningen, att det före 1864 års förordning gällde, om än uttryckligen stadgadt blott med afseende å kronans kamerala intresse, att hvarje öfverlåtelse af visst område från stamfastighet var ogiltig. Lagberedningen fortsätter »Nämnda förordningar — af år 1864 och år 1883 — torde ej heller hafva åsyftat någon ändring häri, utan allenast velat möjliggöra afskiljande af visst område till självständig lägenhet, hvarigenom detta område kunde ensamt för sig blifva föremål för öfverlåtelse. Men genom att föreskrifterna om delning å ena sidan och öfverlåtelse å den andra i berörda författningar icke blifvit noggrant åtskilda, har praxis utbildat sig därhän, att den betraktar öfverlåtelseaftal om visst outbrutet ägoområde såsom en omedelbart giltig öfverlåtelse af äganderätten till detsamma, dock så, att denna kan återgå, om tillstånd till styckning eller afsöndring vägras. En konsekvens

af denna uppfattning är, att det för aftalets verkan är alldeles likgiltigt, om sådant tillstånd sökts eller ens sökes. Härigenom kan emellertid en gränslös förvirring uppstå i jordbesittningsförhållandena; och delvis torde svåra olägenheter redan hafva yppat sig. Lägenheter[1]) kunna förlora ägor, och deras fastställda områden och gränser kunna minskas och ändras, utan att minsta spår däraf blir synligt vare sig i jordeboken och karteverket eller i lagfarts- och inteckningsprotokollen, hvarför ock någon möjlighet icke förefinnes att förskaffa sig kännedom, huruvida och hvilka öfverlåtelser af nämnda art från en lägenhet[1]) skett. Till förebyggande af dessa olägenheter har det uppgjorda förslaget sökt att ej mindre genomföra klyfningens, styckningens och afsöndringens egenskap af olika former för jorddelning, än äfven noga åtskilja de två sistnämnda från öfverlåtelse, som företages med afseende å skeende styckning eller afsöndring. Och har för sådant ändamål delningens slutförande gjorts till villkor för öfvergång af äganderätten till område, som under förutsättning af styckning eller afsöndring öfverlåtits.» Lagberedningen föreslog på grund häraf en uttrycklig lagbestämmelse af innehåll, att, om någon utan föregången delning till annan öfverlåtit visst område af sin fastighet, äganderätten icke skulle öfvergå, förrän ägostyckning eller afsöndring ägt rum och blifvit i jordregistret antecknad såsom afslutad. Då emellertid köparens rätt, innan sådant skett, kunde genom stamfastighetens öfverlåtande eller intecknande kränkas, föreslog Beredningen en bestämmelse, som gick ut på, att köparen, så snart delningens tillåtlighet och delningssökandens rätt blifvit pröfvade, skulle äga genom en provisorisk anmälan till jordregistret (således genom en åtgärd, motsvarande tyska lagens Vormerkung) säkerställa sin rätt till det afskilda området.

I den kejserliga propositionen å det af Lagberedningen förberedda förslaget till förordning angående delning af jord-

---

[1]) Med jordlägenheter förstås i Finland såväl hemman som delar däraf. Afsöndrad lägenhet kallas parcell.

lägenheter[1]) upptogs Beredningens bestämmelse om att äganderätten till öfverlåtet område fortfarande skulle anses tillhöra dess förra ägare, till dess området blifvit från stamfastigheten afskildt, hvaremot i stället för den af Lagberedningen föreslagna provisoriska inregistreringen i jordregistret föreslogs en rätt för den, till hvilken öfverlåtelsen skett, att genom öfverlåtelseafhandlingens intecknande emot ny ägare af fastigheten och senare inteckningshafvare skydda sin rätt att få delningen utförd. Nu sist berörda förslag blefvo i hufvudsak upptagna i förordningen den 12 juni 1895. I denna stadgas bl. a., att, där någon af sin lägenhet utan föregången laga delning öfverlåtit visst område till annan att såsom särskild fastighet ägas och besittas, den senare väl, så länge lägenheten tillhörde öfverlåtaren eller hans arfvinge eller någon, som godkänt öfverlåtelsen, ägde att låta frånskilja området genom styckning, eller, då i öfverlåtelsehandlingen så bestämts, genom afsöndring, *men icke vore, innan delning skett, att anse såsom ägare till det öfverlåtna området;* att han genom inteckning kunde jämväl mot ny ägare eller innehafvare af senare tillkommen inteckning för fordran eller nyttjanderätt bevara sin rätt till det öfverlåtna området, så framt detta genom laga delning afskildes, innan inteckningen af öfverlåtelsen upphört att gälla, men att sådan inteckning skulle gälla endast två år och ej finge förnyas, med mindre delningen utan inteckningshafvarens skuld icke blifvit slutförd; att, där före den 19 december 1864 visst område af jordlägenhet såsom vederlag för arfslott eller eljest blifvit för alltid åt någon upplåtet, denne och hans rättsinnehafvare ägde erhålla området frånskildt genom styckning eller afsöndring, såvidt ansökning därom gjordes inom tio år från den 1 januari 1896, då förordningen trädt i gällande kraft; samt slutligen att, om del af jordlägenhet dessförinnan blifvit enligt förordningarna den 19 december 1864, den 19 februari 1883 och den 1 mars 1886 öfverlåten, utan att laga styck-

[1]) Jmfr Handlingar, tillkomna vid Landtdagen i Helsingfors år 1891. Helsingfors 1892.

ning eller afsöndring försiggått, delning skulle verkställas inom fem år, efter det 1895 års förordning trädt i gällande kraft, vid äfventyr att öfverlåtelsen i annat fall vore utan verkan mot tredje man. Vidare bestämdes, att införandet i det nya jordregistret skulle vara det moment, hvarmed delningen slutfördes och delarna blefvo självständiga lägenheter.

Det hade varit synnerligen önskligt, att jordregisterkommitterade, som dock omnämnt denna märkliga lagstiftning eller Lagberedningen, inom hvars befogenhet det säkerligen legat att taga ett initiativ härutinnan, ingått på en utredning äfven af möjligheten att genom åtgärder i denna eller liknande riktning *för framtiden* undanrödja det hinder för ett verkligt fastighetsbokssystem, som ligger i den nuvarande rätten att med sakrättslig verkan åtminstone mot upplåtaren göra hvilka fastighetsupplåtelser som helst.

Inskrifningsväsendets samband med domstolsinrättningen. Behofvet af ett fast kansli för häradshöfdingarne.

Då Lagberedningen förklarar inskrifningsväsendets samband med domstolsinrättningen utgöra ett bestämdt hinder för det moderna fastighetsbokssystemet, så är detta uttalande knappast öfvertygande. Det är ju gifvet, att reformen så till vida förutsätter en omorganisation af åtminstone våra landtdomstolar, att en lösning af frågan om ett fast kansli för häradsrätterna är nödvändig. I själfva verket är det dock redan med den nuvarande anordningen af vårt lagfarts- och inteckningsväsende så, att det knappast är en möjlighet för någon enda af våra häradshöfdingar att sköta sin domsaga utan ett eller flere juridiskt bildade biträden, hvilka ovillkorligen måste utföra en stor del arbete, som den ordinarie domhafvanden på flere ställen icke ens medhinner att kontrollera, ehuru han har ansvaret för detsamma. Genomföres den mera begränsade, men åtminstone från synpunkten af arbetet å domsagokanslien genomgripande reform, som Lagberedningen nu

föreslagit, torde själfva kansliarbetet icke blifva mindre betungande än hittills. Alldeles oafsedt om tidpunkten i öfrigt är inne för det nya fastighetsbokssystemet, som för öfrigt knappast skulle erfordra afsevärdt större arbetskrafter, än det af Lagberedningen nu föreslagna, är sålunda inrättandet af ett domsagans kansli synnerligen af nöden. Åtminstone den allmänhet, som är i behof af anlitande af domsagorna i trakten af Stockholm, — jag vågar antaga att erfarenheten är liknande på andra håll i vårt land, — lider i vissa fall i hög grad af de nuvarande förhållandena, hvilka helt säkert i mångt och mycket äro beroende på, att en mer än mänsklig arbetsbörda är lagd på en enda man, domhafvanden. Ett system, som i någon mån inför af staten aflönade, självständigt ansvariga domarebiträden är alltså synnerligen af behofvet påkalladt.[1]) Ty om allmänheten, såsom nu är fallet på ett flertal ställen, under helt enkelt onaturligt lång tid får vänta på sina expeditioner, är mycket litet vunnet med hvarje annan reform. I själfva verket äro ju de nuvarande bestämmelserna om den tid, inom hvilken expeditioner skola vara tillgängliga, mångenstädes en död bokstaf, och att så än mer kommer att blifva fallet med de nya föreskrifterna om den tid, inom hvilken inskrifningsärenden enligt 1 kap. 14 § af lagen om inskrifning af rätt till fast egendom (J.B. 14: 14) skola vara handlagda, är allt för mycket att befara.[2]) Visserligen kan det invändas, att underlåtenheten att följa gifna föreskrifter i dessa hänseenden medför påföljd af ämbetsfel för vederbörande domhafvande. Men dels äro allmänhetens svårigheter och obehag af nödtvungen väntan icke härmed hjälpta, dels måste den, som på nära håll bevittnat eller själf deltagit i arbetet på ett domarkansli, medgifva, att häradshöfdingen dock i de flesta fall är skuldlös, då arbetet onekligen företages med den intensitet och det antal arbetskrafter, som man skäligen kan fordra, så länge dom-

[1]) Justitieombudsmannen har genom skrifvelse till Kungl Maj:t af den 13 april 1910 fäst uppmärksamheten härå.

[2]) Det sagda torde komma att gälla, äfven om K. M:t, på sätt i Jordabalken III föreslagits skola kunna ske, medgifvit utsträckning af tiden till högst åtta veckor.

hafvanden är ensam ansvarig och dessutom ensam skall bekosta sina biträden och sin skrifhjälp. Och dels är det nog så, att allmänhetens representanter, advokaterna, knappast kunna alltför mycket urgera den lagliga rätten i detta hänseende, särskildt med hänsyn till nödtvånget att ej sällan för särskilda alldeles trängande fall nödgas söka utverka sig expedition före expeditionstidens utgång. Man har också svårt att fria sig från, att Lagberedningen tagit väl mycken hänsyn till rent praktiskt politiska synpunkter, då Lagberedningen å sid. 234 i betänkandet meddelar, att frågan om inrättande af ett fast kansli för häradsrätterna icke af Lagberedningen upptagits endast och allenast med afseende å hvad därutinnan förekommit vid denna frågas senaste behandling i riksdagen. Det vill synas, som om Lagberedningen med dess obestridliga auktoritet genom frågans kraftiga framförande skulle hafva kunnat mer än någon annan påskynda dess lösande. Äfvenså hade man väntat, att Lagberedningen redan nu hade gifvit uttryck åt nödvändigheten af att staten i någon form öfvertoge garanti för de förluster, som kunna åsamkas allmänheten genom fel och försummelser vid inskrifningsärendens handläggning. En dylik garanti blir en absolut nödvändighet vid genomförandet af det moderna fastighetsbokssystemet men har äfven nu sin betydelse. Fel kunna dock begås och hafva äfven begåtts (jmfr justitierådet Peterssons votum i rättsfall, afgjordt genom K. M:ts utslag den 23 januari 1905, N. J. A. s. 44), och med den stora betydelse, som inskrifningsväsendet har för hela vår kredit, kan icke för mycket göras för att stärka dess auktoritet.

Om formalisering af äganderättsförvärf af fast egendom.

Är formaliseringen ett allt för stort band på samfärdseln?

Lagberedningens tredje skäl emot införandet af det moderna grundbokssystemet, att en formalisering af äganderättsförvärfvet, hvarigenom dess tyngdpunkt förlades till inskrifningen, skulle komma att framstå såsom ett särskildt för landsbygden olidligt band, är icke närmare motiveradt och

riktigheten af denna Lagberedningens uppfattning kan icke utan vidare underskrifvas. Först och främst bör erinras därom, att det ingalunda visat sig förenadt med några svårigheter eller varit föremål för några klagomål, att konstituerandet af panträtten i fast egendom förlagts till själfva inteckningen hos Rätten. Men är detta fallet med den sekundära rättigheten, hvars stiftande dock ifrågakommer oftare, måste man antaga, att vid det i synnerhet för allmogen vida viktigare och på en gång mera genomgripande och mera sällan återkommande steget att försälja den ägda fastigheten en bestämmelse, som fäster den sakrättsliga verkningen af köpet vid själfva inskrifningen, ingalunda skulle förefalla såsom något tryckande eller olidligt tvång. För dem, som lefva fjärran från jobberi med fastigheter, skall tvärtom det mera solenna och formella förfarandet, då det gäller att realisera det säkerligen mycket öfvervägda beslutet att försälja fastigheten, vara mycket naturligt. Fastighetsmånglaren och jobbaren i staden däremot skall måhända i detta statens ingrepp se ett grundskott mot den fria och okontrollerade äfventyrligheten i vingleriet. Många affärer skulle sålunda säkerligen varit ogjorda, om friheten i detta hänseende varit mindre obunden, och kanske hade just den fria bondebefolkningen i våra norrländska bygder ej blifvit så starkt decimerad, om fastighetsförvärfven ej fått ske så lätt, som de hittills kunnat försiggå. Just ur denna synpunkt ligger det något synnerligen tilltalande i den tyska lagens stränga formbestämmelser. Alldeles oafsedt att såsom en öfvergång till det moderna grundbokssystemet redan nu lämpligen bort åläggas en strängare formalism vid fastighetsköpen, tala de viktigaste sociala och ekonomiska synpunkter för en dylik formalisering. Endast genom en sådan kan den ordning och reda i fastighetsförhållandena vinnas, som är en nödvändighet för uppehållandet af fastigheterna såsom grundvalen för hela statshushållningen samt den enskilda och offentliga krediten. Först om det allmänna ger möjlighet att genom offentliga urkunder skaffa kännedom om äganderättsförhållandena, kunna de enskilda med trygghet inlåta sig på transaktioner om fastigheter

Nyttan af en längre gående formalisering.

och dessa blifva verkligt goda kreditobjekt för inländska och utländska affärer.

Skattelagstiftningen och särskildt stämpelskatten vid köp och försäljningar blir icke effektiv för stat och kommun, förrän öfverlåtelserna undandragas det uteslutande enskilda aftalet. Och slutligen kan aldrig det allmänna intresse, som numera anses kunna blifva tillgodosedt genom Norrlandslagen och liknande lagstiftning, blifva realiseradt, utan att fastighetsmarknaden effektivt kontrolleras.

Öfvergångsförslag.

Man hade sålunda hoppats att Lagberedningen i detta hänseende fört frågan något framåt. Utgår man därvid från, att tiden ännu icke varit inne att gifva lagfart och inteckning, — inskrifning med ett ord, — ett absolut vitsord, så att fastighetsbokens uppgift ovillkorligen måste lända till efterrättelse, hvilket ju är det ideal, hvartill man har att sträfva, så hade helt säkert öfvergångsståndpunkter stått att vinna. I detta hänseende vågar jag hålla före, att man kunnat taga steget så långt, att man följt inteckningslagstiftningens exempel att låta pantförskrifningen blifva konstituerad såsom panträtt först genom inskrifningen samt sålunda föreskrifvit, att äganderätten skall öfvergå först vid vunnen lagfart. Innan lagfart vunnits, skulle köpeaftalet endast hafva obligatorisk verkan; den sakrättsliga skulle inträda först med beviljandet af lagfart. Däremot skulle då allt fortfarande såväl intecknad rättighets bestånd, som, utan hinder af lagfart, talan å fång få lagligen pröfvas. (Jämför § 59 af nu gällande inteckningslag och § 15 af lagfartslagen.) Vid sidan af dessa bestämmelser skulle då hafva behöft införas förut omförmälda anordning med provisorisk inskrifning, motsvarande den tyska rättens »Vormerkung» eller den finska rättens inteckning enligt förordningen den 12 juli 1895, detta för att skydda de obligatoriska anspråken, för den händelse lagfart ej genast kunde vinnas med anledning af nödig landtmäteriförrättning eller dylikt. Detta för såvidt man icke kunnat på något sätt låta själfva ansökningen om lagfart få i detta hänseende behålla sin rättsskyddande betydelse.

Hade nu detta steg mot äganderättsöfvergångens formalisering vid fastighetsöfverlåtelserna ansetts vara för långt gående, skulle det i alla händelser hafva medfört vissa fördelar, om såsom konstitutivt moment hade införts köpeaftalets bestyrkande af viss offentlig myndighet,[1]) som då bl. a. skulle haft skyldighet att till inskrifningsdomaren inrapportera skedda fastighetsöfverlåtelser för att sätta denne i tillfälle att tid efter annan vidtaga åtgärder för framtvingande af lagfartstvång. Förutom att större ordning beträffande lagfartsväsendet vunnes, skulle i alla händelser genom dylik anordning förekommas nu icke minst på landsbygden existerande oegentligheter ifråga om antedateringar och dylikt.

För min del skulle jag dock härvid helst se, att den myndighet, som skulle ifrågakomma, vore inskrifningsdomaren eller de personer som denne (jämför analogien med förordnande af stämningsutfärdare) gåfve i uppdrag att å hans vägnar bestyrka afhandlingar angående fast egendom. Jag förmenar nämligen, — frånsedt andra betänkligheter emot ovillkorligt vitsord åt kronofogdar och länsmän — att genom att hänföra detta åliggande allenast till sådana myndigheter öfvergången till det moderna fastighetsbokssystemet lättare skulle förmedlas, då helt säkert, om meddelande af lagfart kunde ersätta dylikt uppvisande inför inskrifningsdomaren eller af honom förordnad person, lagfartsförfarandet allt mer skulle träda i stället för sådant uppvisande.

Köpevittnenas bibehållande, en eventuell nödfallsutväg.

De nu angifna synpunkterna, hvilka helt säkert kunna ersättas af andra mera värdefulla uppslag, har Lagberedningen icke alls upptagit, utan har i sitt förslag till Lag om köp, byte och gåfva af fast egendom löst frågan om formen för fastighetsöfverlåtelsen utan att ställa denna i närmare samband med

[1]) Detta uppslag har i tidningen Dagens Nyheter den 22 november 1908 framförts af auditören John Tjerneld.

[2]) Medverkan af offentlig myndighet för själfva köpets konstituerande har också för visst fall förutsatts t. o. m. af Lagberedningen, i det fångeshandling eller fullmakt för utfärdande af sådan enligt J. B. 15: 7, försåvidt den utfärdats å utrikes ort, måste vara styrkt af svensk konsul eller behörig utländsk myndighet (sistnämnda uttryck kanske ej fullt tydligt), för att lagfart skall kunna beviljas utan förre ägarens hörande. Jmfr Jordabalken III, s. 264.

fastighetsboksfrågans framtida lösning. Och härvid har Lagberedningen med utgångspunkt från ett teoretiskt resonnement, hvars riktighet är höjd öfver allt tvifvel, till och med ansett sig böra föreslå upphäfvandet af nu gällande stadgande, att köp skall »ske med tvegge manna vittne». Motiven framhålla härvid, hurusom det för rättskänslan vore i hög grad motbjudande att uppfatta denna bestämmelse som formföreskrift, så att säljaren skulle kunna undandraga sig fullgörandet af ett köpeaftal eller senare påkalla dess återgång, när köpehandlingen, ehuru densamma ostridigt af honom undertecknats och utfärdats, icke tillika styrkts af två vittnen, eller om något af köpevittnena vid tillfället varit jäfvigt. Därför hade också föreskriften om tvegge manna vittne af praxis uppfattats endast såsom en af lagen gifven ovillkorlig föreskrift om sättet för bevisning i sådana fall, då säljaren bestrider, att något köpeaftal kommit till stånd.[1]) Aftalets verklighet i dylika fall kunde dock enligt Beredningens mening likaväl styrkas genom annan bevisning än utsagor af de personer, hvilka såsom köpevittnen tecknat sina namn å handlingen. I följd häraf anser Lagberedningen, att föreskriften om köpevittnen kan bortfalla, men föreslår för att åstadkomma trygghet mot användande af förfalskade eller obehörigen åtkomna köpehandlingar, att, om fångeshandling, som för lagfart å köp, byte eller gåfva af fast egendom företes, icke är af vittnen styrkt, förre ägaren skall, där han ej inför rätten vitsordar sin underskrift, när ansökningen göres, höras däröfver.[2]) Som ofvan nämnts, måste man emellertid anse, att vissa former för fastighetsöfverlåtelser kräfvas, icke blott ur synpunkten af behofvet af garanti för att den förre ägaren verkligen utfärdat en öfverlåtelsehandling. Icke mindre viktigt synes det vara, att lagstiftningen jämväl gör formaliseringen sådan, att det finnes garantier, att öfverlåtelsehandlingen utgifvits å sådan tid och under sådana omständigheter, att det öfverensstämmer med

[1]) Jmfr K. M:ts domar den 12 april 1877 (N. J. A. s. 248), den 30 oktober 1878 (N. J. A. s. 369), den 9 december 1892 (N. J. A. s. 550) och den 26 oktober 1906 (N. J. A. s. 432).

[2]) Jmfr not [2]) å s. 45.

det allmännas eller tredje mans intresse, att öfverlåtelsehandlingen betraktas såsom giltig. Härutinnan hade man som nämndt helst önskat en ytterligare och längre gående utbildning af formerna, hvarigenom man för öfrigt undgått de med föreskriften om vittnen förenade betänkligheter, men man måste under alla förhållanden anse, att hittillsvarande bestämmelser om vittnen åtminstone äro att föredraga framför den af Lagberedningen nu föreslagna formen.

Ty om ock den nuvarande friheten vid fastighetsöfverlåtelserna medfört en beklaglig oreda, har det dock förelegat en hållhake i föreskriften om vittnena, så ofullkomlig den än är.

Hufvudgrunderna för de af Lagberedningen föreslagna reformerna i inskrifningsväsendet.

Förändrad uppställning af fastighetsboken.

Kan det nu med visst skäl göras gällande, att Lagberedningen i sitt arbete ej tillräckligt målmedvetet röjt vägen för det slutliga målet, ett modernt fastighetsbokssystem, så måste man å andra sidan gifva det största erkännande åt de mera begränsade reformer, som Lagberedningens förslag innehåller. Under förutsättning af inrättandet af det jordregister, hvartill Lagberedningen som ofvan nämnts tagit initiativ, och hvars tillvaro Lagberedningen önskar få fastslagen genom civillag, föreslås nu en *förändrad uppställning af fastighetsboken*. I motsats till den nuvarande boken, hvilken, såvidt angår landet, har särskilda upplägg allenast för hvarje i jordeboken upptagen jordeboksenhet, skall i den nya boken hvarje särskildt registreradt jordområde, med vissa undantag, återfinnas i fastighetsboken å särskildt upplägg och under samma beteckning, hvarunder det förekommer i registret. Härigenom erhålles en verklig specialiserad fastighetsbok, på hvilken det vitsord, som för närvarande protokollet äger, kan öfverflyttas. Protokollet, i den mening det nu tages, aflyses. Publikationen af ombytet i äganderätt eller upplåtelsen af

Vitsord åt fastighetsboken i förhållande till protokollet.

nyttjanderätt och fastställandet af panträtt genom inteckning äro ej längre föremål för beslut i något protokoll, utan lagfarter, inteckningar etc. ske genom ett direkt inskrifvande i den nya boken. Den hittills möjliga konflikten mellan innehållet i protokoll och bok skall ej vidare kunna förekomma, och i hvarje fall är det fastighetsboken, som har vitsordet. Fastighetsboken får härigenom en självständig betydelse och utgör den enda källan för upplysning om fastigheternas rättsliga förhållanden. Fastighetens upplägg i boken skall hädanefter, när så många år gått, att boken kan anses vara fullständig i fråga om uppgifter, enligt hvad Lagberedningen afser, omedelbart göra tjänst såsom gravationsbevis. Betydelsen af själfva inskrifningen, lagfart, inteckning etc. skall dock i princip icke blifva någon annan än den nuvarande. Någon motsvarighet till den tyska rättens publica fides skall ej införas. Oaktadt, för såvidt jag kunnat finna, några direkta bestämmelser, motsvarande § 15 i nuvarande lagfartslag och § 59 i gällande inteckningslag ej föreslagits, är fortfarande såsom regel meningen, att de inskrifna rättigheterna skola kunna oberoende af inskrifningen bli föremål för pröfning. Inskrifningen har såsom hittills endast i fråga om panträtter konstitutiv betydelse. Med öfriga sakrätters konstituerande har den intet att skaffa. I fråga om samtliga inskrifna rättigheter är det endast i vissa undantagsfall, som de stärkas genom inskrifningen. Beträffande dessa undantagsfall återfinnas sålunda i fråga om lagfarten grundsatsen om att vid öfverlåtelse från en fångesman af samma fastighet till två lagfarten kan blifva bestämmande för de stridiga förvärfven (jmfr § 12 nu gällande lagfartslag) samt bestämmelsen i nu gällande rätt (se 1881 års häfdelag) om att lagfart utgör en nödvändig förutsättning för häfd å ett i sig ogiltigt äganderättsförvärf. Dessa grundsatser hafva dock i lagförslaget utvecklats och närmare reglerats. I fråga om häfden må som särskildt lyckligt funnet betecknas uppslaget i 2 kap. 16 § af inskrifningslagen (J.B. 15:12) att låta fastighetsboken redan efter tio års tid under vissa förutsättningar få en sådan offentlig tro-

värdighet, som man icke velat förbinda med lagfarten i och för sig. Det är att antaga, att man så småningom, när fastighetsförhållandena fått ytterligare stadga sig, skall kunna ännu mera förkorta denna tid.

Jämväl beträffande inteckningar och inskrifning af nyttjanderätt och därmed likställda rättigheter har man upptagit den nuvarande lagstiftningen om dessa inskrifningsåtgärders betydelse i förhållande till tredje man samt i vissa fall utvidgat dem. Till önskvärdheten af än mer utvidgade bestämmelser i fråga om skydd för innehafvare i god tro af formellt riktiga inteckningar skall jag här nedan tillåta mig återkomma.

För uppläggandet af de nya fastighetsböckerna har Lagberedningen i en särskild promulgationslag samt särskilda kommitterade i förslag till en kungörelse med formulär och anvisningar meddelat mycket utförliga och vägledande föreskrifter. Särskildt äro att märka de föreskrifter om undersökningar å sammanträden med jordägarne, eventuellt å den ort, där fastigheterna äro belägna, som finnas intagna i § 7 af promulgationslagen,[1]) samt bestämmelserna i §§ 23, 24 och 27 i den föreslagna kungörelsen om fastighetsboks inrättande och förande, genom hvilka påbjudits synnerligen ingående undersökningar äfvensom skyldighet att, liksom förhållandet är med förslag till jordregistret, för granskning af jordägare och öfriga intresserade under viss tid tillhandahålla jämväl afskrifter af fastighetsböckerna. Det är att antaga, att de nya fastighetsböckerna skola komma att i förhållande till den nuvarande situationen beteckna ett synnerligen stort framsteg i fråga om reda i våra fastighetsförhållanden. Men säkert är, att uppläggandet af jordregistret och dessa böcker tillhopa innefattar ett synnerligen maktpåliggande arbete.

[1]) Möjligen bör i denna § uttryckligen angifvas hvad som väl är meningen, nämligen att fastighetsägares utevaro med laga förfall icke medför skyldighet för honom att gälda kostnaden för nytt sammanträde.

Om inskrifningsmyndigheten. Är rättens medverkan nödig?

Det faller af sig själft, att med de sålunda förändrade anordningarna ändringar i fråga om formerna för lagfart och annan inskrifning måste genomföras. Då inskrifningen i fastighetsboken naturligtvis icke kan försiggå i sittande rätt, har det icke kunnat ifrågasättas att bibehålla den, såsom Lagberedningen själf framhåller, »redan nu skäligen konstlade fiktionen» att det är *rätten*, som afgör inskrifningsärendena. Verkställandet af inskrifningen, d. v. s. beslutanderätten i inskrifningsärendet, skall därför enligt förslaget tillkomma en särskild myndighet, *inskrifningsdomaren*. Denne skall enligt förslaget vara å landet domhafvanden — således icke häradsrättens ordförande i denna egenskap — och i stad viss ledamot i rådstufvurätten för hela staden eller för viss del af staden i sådana större städer, där en uppdelning kan erfordras.

Nuvarande praxis.

Härvid skulle man kunnat vänta, att Lagberedningen hade begagnat tillfället att taga initiativ till en, äfven med den nuvarande lagstiftningen, efterlängtad reform, nämligen att helt och hållet undanrödja rättens befattning med inskrifningsärendena. Redan nu är det så, att rätten faktiskt endast undantagsvis deltager i dessa ärendens behandling. Hvad landet angår ingifvas ansökningar om lagfart och inteckning mycket ofta antingen på domsagans kansli eller å ett särskildt i samband med tinget öppnadt kansli, vid hvilket rättens ordförande eller en biträdande notarie mottager handlingarna och stämpelafgifterna. Men äfven om handlingarna såsom mer eller mindre undantagsvis, beroende på de lokala förhållandena, sker, ingifvas till ordföranden i sittande rätt, blifva dessa handlingar liksom de förut ingifna i regel endast synnerligen hastigt på somliga håll icke alls föredragna inför rätten. Stundom meddelas genast beslut om lagfart och inteckning, ifall handlingarna ej erfordra någon mera ingåen-

de granskning, men i regel säges intet eller meddelas ett villkorligt beslut, under förutsättning af att handlingarna äro klara. Ej sällan får sökanden efter tinget komplettera handlingarna, utan att kompletteringshandlingarna föredragas i rätten, och expeditionen utlöses så i sinom tid hos domhafvanden, vara sig å hans kansli eller i samband med sluttinget. I städerna är förhållandet analogt, i det handlingarna ofta ingifvas å en särskild expedition för dylika ärenden eller till någon rättens ledamot, hvarefter ärendets hufvudsakliga handläggning ombesörjes af en enda ledamot eller tjänsteman hos rätten. Det är svårt att förstå, hvarför icke förestående procedur, som dock reellt är helt och hållet en procedur inför häradsrättens ordförande eller domhafvanden eller viss funktionär hos rådstufvurätt, också kunnat öfverflyttas till denna myndighet. Fördelen för den stora allmänheten på landet att oberoende af de lagtima tingstiderna kunna få ärendena handlagda skulle vara synnerligen stor och den jämnare fördelning af arbetet på domsagokansliet, som däraf blefve en följd, skulle äfven visa sig mycket gagnelig. Lagberedningen har, som ofvan nämnts, icke ansett sig böra taga initiativ till undanrödjandet af det enligt dess mening förnämsta hindret för en dylik reform, nämligen bristen på ett fast kansli för häradsrätterna. Ehuru jag vågar hålla före, att denna fråga ändock med det snaraste måste lösas, tror jag knappast, att detta hinder är af någon afgörande betydelse, i synnerhet som den anordning Lagberedningen föreslår om rättens fortfarande medverkan icke kommer att förminska utan snarare öka arbetet på domarkansliet. Detta förslag innefattar i hufvudsak följande.

Lagberedningens förslag.

Ansökan i inskrifningsärende skall fortfarande göras vid rätten och fullföljas där samt får å landet endast anmälas å lagtima ting eller särskildt inskrifningsting.[1]) Öfver inskrif-

[1]) Enligt af Lagberedningen föreslagen Lag om inskrifningsting, komma i den mån konungen sådant förordnar, särskilda ting att för inskrifningsärenden hållas, och detta äfven å annan ort än tingsstället. Rätten är vid dessa domför med tre nämndemän, hvilka icke alla behöfva tillhöra tingslaget. Sådana ting kunna dock inrättas endast i domsagor, som bestå af mer än ett tingslag.

ningsärendena skall vid rätten föras särskildt protokoll. I detta protokoll skall intagas den handling, hvarå ansökningen grundas, hvilken handling till sitt hufvudsakliga innehåll skall föredragas inför rätten. Har nu inskrifningsdomaren själf varit ordförande i rätten, skall han till sig såsom inskrifningsmyndighet öfverlämna detta protokoll jämte ingifna handlingar. Har protokollet förts af annan, skall denne hålla inskrifningsdomaren protokollet jämte handlingarna till handa. Någon viss tid härför är ej föreskrifven och det är att frukta, att, då inskrifningsdomaren däremot är skyldig att inom viss tid hafva handlagt ärendet, konflikter mången gång skola uppstå. Antingen kommer inskrifningen att fullgöras, oberoende af om protokollet blifvit uppsatt eller icke, eller också kommer väntan på detta protokoll att åberopas som skäl för dröjsmål med handläggningen af ärendet i dess helhet.

Sedan emellertid inskrifningsdomaren mottagit detta protokoll med ansökningshandlingarna, har han att pröfva ärendet. Bifalles därvid ansökningen, verkställes inskrifning i fastighetsboken.

Föreligga däremot icke förutsättningarna för den sökta inskrifningen, har inskrifningsdomaren att i anledning af ansökningen meddela beslut, hvarigenom antingen denna afslås eller dess slutbehandling uppskjutes på viss tid för att sätta sökanden i tillfälle att undanrödja hinder, eller ärendet förklaras hvilande. Inskrifningsdomaren kan vidare förelägga någon att inställa sig vid rätten för att höras öfver ansökningen eller besluta om utfärdande af s. k. lagfartskungörelse.

Inskrifningsdomarens beslut anmärkes i fastighetsboken men upptagas i *ett särskildt af honom fördt protokoll.* Däremot skall den förnyade handläggningen af inskrifningsärende, som förklarats beroende på, att sökanden visar sig hafva fullgjort visst föreläggande eller att eljest visst hinder för inskrifningens beviljande undanröjts, efter förnyad anmälan vid *rätten* upptagas af denna, och ett nytt protokoll vid rätten häröfver föras för att åter öfverlämnas till inskrifningsdomaren, som har att ånyo besluta antingen inskrifning i

fastighetsboken eller anmärkning af beslut, som han har att intaga i sitt protokoll.

Den dubbla handläggningen af domstol och inskrifningsdomare olämplig och onödig.

Det sålunda föreslagna systemet förutsätter alltså dels en formell handläggning vid rätten med protokoll därstädes, dels den egentliga handläggningen hos inskrifningsdomaren, eventuellt med särskildt protokoll äfven af honom. Man kan ju förstå, att herrar domhafvande till äfventyrs icke komma att så synnerligen kraftigt reagera mot denna i hög grad invecklade anordning, då den minskning i deras inkomster, som skulle föranledas af gravationsbevisens bortfallande[1]) väl kan kräfva den ersättning, som kommer att uppstå genom lösen för de ej sällan dubbla protokoll, som skola behöfva lösas. Men det är att hoppas, att statsmakterna skola bereda dylik ersättning i annan ordning, t. ex. genom att höja lösenbeloppet för utdragen ur fastighetsböckerna.

Den dubbla handläggningen af domstol och inskrifningsdomare måste eljest anses vara både olämplig och onödig. Det är nämligen omöjligt att förstå, att de af Lagberedningen angifna fördelarna af dess förslag på något sätt motvägas af den förenkling i anordningen, som skulle ernås, i fall hela inskrifningsväsendet uteslutande förlades till inskrifningsmyndigheterna och som därtill skulle medföra lättare tillgång till inskrifningar, direkt förhandling med myndigheten, och endast ett enda protokoll, som i praktiken helt säkert komme att ersättas af privata föreläggande. Lagberedningen har väl framhållit, att det vore af en viss vikt, att dessa ärenden vid rätten *anmäldes*, enär de härigenom blefve inom orten kunniga. Oafsedt att erfarenheten från den nuvarande föredragningen torde gifva litet stöd för antagandet, att någon afsevärd publikation härigenom vinnes, torde emellertid publikationen med lika, om

[1]) Såsom förut antydts har Lagberedningen förutsatt (se sid. 236 i Jordabalken II), att fastighetens upplägg i boken skall omedelbart göra tjänst som gravationsbevis. Oafsedt att det kommer att dröja många år, innan fastighetsböckerna innehålla alla de uppgifter, som motsvaras af ett gravationsbevis, är det emellertid att antaga, att mången allt fortfarande skall önska erhålla särskildt utfärdade gravationsbevis.

ej större effektivitet kunna ernås, om i stället föreskrefves, att vid början af hvarje tingssammanträde skulle föredragas en förteckning å inskrifningsärendena, i fråga om lagfarterna t. ex. den i 20 § af II kap. af inskrifningslagen (J.B. 17: 19) omnämnda, för publikation i länskungörelserna afsedda lagfartsförteckning och för öfriga ärenden ett sammandrag af det protokoll eller diarium öfver ärenden, som inskrifningsdomaren naturligen hade att föra.[1]) Den tillgång till upplysning om lokala förhållanden, som inskrifningsdomaren helt naturligt kan tid efter annan erfordra, lärer han också synnerligen lätt kunna i samband med tingen eller eljest erhålla utan den nu föreslagna vidlyftiga apparaten.[2]) Slutligen vill det synas, som om ämbetsmän i den ställning och med de kvalifikationer, som våra domare äga, icke skulle alls vara i behof af den kontroll, som Lagberedningen framhåller såsom önsklig, då den yttrar, att framför allt den föreslagna anordningen medför den fördel, att företrädet mellan inskrifningarna kan på ett enkelt sätt bestämmas genom att hänföras till tiden för en dylik fullt kontrollerad offentlig anmälan. Då herrar domhafvande redan nu i allmänhet hafva en på förhand tillkännagifven regelbunden mottagningstid åtminstone vissa timmar i veckan, synes intet hinder, att det mottagande af inskrifningshandlingar, som då vanligen sker,

[1]) I del III af Jordabalken sid. 260 omnämnes också att man redan nu vanligen inskränker sig till att vid rätten angifva hvad lagfarts- eller inteckningshandlingen hufvudsakligen innehåller, och Lagberedningen har också i sitt sammanfattade förslag till Jordabalk numera i 14 kap. 10 § föreslagit, att endast dylikt hufvudsakligt angifvande behöfver förekomma vid Rätten, enär det finnes tillfälle att hos inskrifningsdomaren taga närmare kännedom om handlingen. Detta utgör ett än mera tydligt bevis för att publikationsintresset mycket väl kan tillgodoses utan att behålla den vidlyftiga apparaten af ärendenas handläggning vid Rätten.

Om en publikation af det af mig föreslagna eller liknande slag, t. ex. anslag på Rättens och inskrifningsdomarens dörr och publikation i ortstidningen af dylika förteckningar å inskrifningsärendena, ägde rum, vill det också synas, som om man mycket väl kunde finna en fatalietid vid lösningsrätterna samt utgångspunkt för häfdetidens löpande utan att behöfva räkna denna från någon ärendets handläggning vid själfva domstolen.

[2]) Då vid de af Lagberedningen föreslagna särskilda inskrifningstingen endast en enda nämndeman behöfver tillkallas från det tingslag, för hvilket tinget hålles, är det för öfrigt att befara, att de nödiga lokalkunskaperna ej alltid skola erhållas ens vid ärendets handläggning vid rätten.

kan lika väl som ett mottagande vid tingstillfällen göras till verkliga ämbetsåtgärder med skyldighet för vederbörande att genast förse handlingen med ett intyg om dess mottagande, på sätt f. n. är föreskrifvet för utmätningsmännen i Utsökningslagen § 57, med tillägg, att dag och tid skall antecknas. I öfrigt kunde ju äfven kontroll på det sätt vinnas, att det stadgades skyldighet att omedelbart utlämna mot lösen diariibevis, angifvande dag och tid för handlingens ingifvande. Sådana bevis lämnas f. n. alltid t. ex. af Patent- och Registreringsverket vid ansökningar tillhörande patent- och varumärkesärenden, vid hvilka ärenden som bekant prioriteten spelar en synnerligen stor roll.[1])

Skall emellertid rättens befattning med inskrifningsärendena behållas, vill det synas, som om det af Lagberedningen alternativt föreslagna aktsystemet, hvarigenom protokollet vid rätten i fråga om ansökningar i hög grad förenklas, borde vara att föredraga. De i motiven under § 9 I kap. af inskrifningslagen uttalade betänkligheter äro knappast af någon större betydelse. Erfarenheten från tillämpningen af konkurslagens föreskrifter om skyldighet att ingifva handlingar i dubbla exemplar inverkar ej afskräckande.

---

[1]) I Lagutskottets betänkande n:r 43 vid 1901 års riksdag i anledning af ett af Justitieombudsmannen väckt förslag om öfverflyttande af Häradsrätternas befattning med lagfarts- och inteckningsärenden å häradshöfdingarne heter det bl a. »Offentligheten vid nämnda ärendens behandling har visat sig äga betydelse äfven så tillvida, att särskildt bevis om emottagande af de för lagfart eller inteckning ingifna handlingarna därigenom gjorts obehöfligt; skulle ifrågavarande ärenden handläggas af häradshöfdingen å hans kansli, blefve för kontrollens skull ofta nödvändigt för parten att lösa diariibevis om handlingarnas inlämnande, hvilket sålunda komme att medföra ökad kostnad.» Häremot må erinras, att dessa kostnader icke torde hafva någon betydelse gent emot förmånen att kunna erhålla ett bevis om handlingarnas ingifvande, hvilket särskildt är af vikt för ombud, som själfva lämnat kvitto å mottagna handlingar för lagfarts eller inteckningsombesörjande, och hvilka därför i sin tur äro i behof af att kunna styrka, att de ingifvit handlingarna. Det nuvarande systemet, enligt hvilket handlingarna skola ingifvas till Rätten, har tvärtom, efter hvad det uppgifves, med sig den olägenheten, att vissa domhafvande vägra att utlämna diariibevis, och om sådant påfordras hänvisa sökanden att ingifva handlingarna till sittande rätt samt att därefter afvakta rättens protokoll, som ofta kan låta vänta på sig mycket länge. Hur otillfredsställande en dylik anordning i händelse af eldsvåda eller annan olyckshändelse i en större domsaga är, säger sig självt.

Förslaget till lag om inskrifning af rätt till fast egendom.

Efter dessa mera allmänna synpunkter på inskrifningsväsendet öfvergår jag till att något beröra själfva förslaget till lag om inskrifning af rätt till fast egendom.

Allmäna bestämmelser om inskrifning. Om fastighetsbok.

Kapitel I i lagen om inskrifning, hvilket i det i Jordabalken III sammanförda lagförslaget motsvaras af Kap. 14, innehåller en del allmänna bestämmelser om inskrifning och om fastighetsböckerna, bland annat de bestämmelser om ärendenas handläggning af såväl rätten som inskrifningsdomaren, hvilka jag i det föregående berört. Utöfver hvad jag härutinnan redan tillåtit mig anföra, må här tilläggas några erinringar af mindre betydelse.

Inskrifningsdomare i stad.

Kap. I § 2 (J.B. 14:2) föreskrifver, att fastighetsboken i stad skall föras af »den ledamot i rätten, som därtill är satt». Enligt Rättegångsbalken I: 4 består Rådstufvurätten af borgmästare och rådmän, och det kan på grund häraf ifrågasättas, om annan än rådman eller t. f. rådman kan betraktas som ledamot i rätten. I Stockholm liksom i en del andra städer hafva emellertid inskrifningsärendena plägat föredragas af stadsnotarier, och möjligen borde det nya stadgandet så formuleras, att till inskrifningsdomare i stad äfven kunde förordnas den, som ej i egentlig mening kan sägas vara »ledamot i rätten».

Förfarandet, då lagfart skall sökas vid flera rätter.

Kap. I § 10 (J.B. 14: 10) tillåter, då lagfart skall sökas vid flera rätter, att fångeshandlingen får ingifvas i afskrift till den andra rätten, men endast om den besannats af *ordföranden i den rätt, där inskrifningen först sökes.* Enligt nu gällande rätt däremot får afskriften vara besannad af *domaren eller ordföranden* i den ena af rätterna. När man betänker, att det synnerligen ofta förekommer och väl äfven under den nya lagstiftningen skall blifva vanligt, att lagfartshandlingarna på förhand ingifvas å domarekansliet, och detta måhända, innan det

är klart hvilken person, som kommer att blifva ordförande vid det tingssammanträde, då ansökningen skall anmälas, vill det synas, som om den afskrift, som är afsedd att användas vid den andra rätten, borde kunna få besannas och förses med bevis om inbetald stämpel jämväl af inskrifningsdomaren eller till och med af tjänstförrättande domhafvanden i domsagan vid tiden för hufvudskriftens ingifvande.

Inskrifnings domarens skyldighet att underrätta om beslut i inskrifningsärende.

Kap. I §§ 13 och 15 (J.B. 14: 13 och 15). I § 15 stadgas åläggande för inskrifningsdomaren att, om han finner ansökan i inskrifningsärendet icke kunna bifallas, därom underrätta sökanden eller hans ombud. Det synes icke vara klart, huruvida härmed afses endast det fall, att inskrifningsdomaren vid slutlig pröfning af ärendet finner sig böra afslå ansökningen, eller om därunder äfven inbegripes det fall, att ansökningen finnes icke kunna genast bifallas utan anses böra till att börja med påkalla t. ex. ett föreläggande enligt § 13. Den senare tolkningen torde vara den riktiga, enär det naturligen är af synnerlig vikt för sökanden att blifva underrättad om ett föreläggande, som eventuellt kan hafva till påföljd, att ansökningen afslås. Formuleringen af § 15 torde dock tarfva ett förtydligande i detta hänseende. Däremot är åläggandet för inskrifningsdomaren att »genast i rekommenderadt bref *underrätta* sökanden eller hans ombud om beslutet», möjligen affattadt i ordalag, som innefatta en alltför sträng förpliktelse. Denna torde nämligen icke böra sträckas längre än till skyldighet för inskrifningsdomaren att å posten aflämna[1]) i rekommenderadt bref meddelande om beslutet till sökanden eller hans ombud under dennes uppgifna eller eljest åtminstone i fråga om postadressorten kända adress, medan man onekligen kan ur stadgandets nu föreslagna formulering utläsa större kraf på inskrifningsdomaren. Det kan t. o. m. ifrågasättas, om icke underrättelseskyldigheten liksom i lagen om varumärken den 5 juli 1884 § 3 och lagen om aktiebolag den 28 juni

[1]) Jmfr formuleringen i Lag den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom II kap. 38 § »varde uppsägningen i rekommenderadt bref under hans vanliga adress aflämnad å posten».

1895 § 68 kunde göras beroende af om sökanden eller hans ombud uppgifvit fullständig adress.

Ansökning om rättelse af fel vid inskrifning.

Kap. I § 19 (J.B. 14: 19). Stadgandets affattning ger ej tydligt vid handen, att ansökning om rättelse af fel vid inskrifning skall i enlighet med bestämmelserna i § 8 ske vid rätten. Af motiven framgår väl, att dylik ansökan enligt Lagberedningens mening är ett inskrifningsärende, hvarför man däraf kan sluta, att § 8 skall tillämpas. Då helt säkert ej alla skola inse, att en ansökan om rättelse af fel är att likställa med ansökningar om inskrifningsåtgärder, och det för öfrigt äfven för mången skall förefalla naturligt, att begäran om rättelse skall kunna göras direkt hos inskrifningsdomaren utan den inskränkning till tiden, som ligger i bestämmelserna i § 12, torde affattningen af § 19 böra förtydligas.

Inskrifningsdomarens renovationsskyldighet.

Kap. I § 25. (J.B. 14: 26). I det i Jordabalken II intagna förslaget till § 25 fanns upptagen skyldighet för inskrifningsdomaren att till Hofrätten tid efter annan insända afskrift af hvad i fastighetsboken under viss tid införts, medan däremot i del III i Kap. 14 § 26 inskrifningsdomarens renovationsskyldighet inskränkts till afskrifter af protokoll och den särskilda förteckningen öfver hos honom omedelbart anmälda ärenden. Det måste emellertid ifrågasättas, om icke, sedan vitsordet öfverflyttats till fastighetsböckerna och deras betydelse i öfrigt blifvit utvidgad, möjligheten att vid böckernas förstörande, t. ex. i följd af eldsolycka, kunna hopfoga dublettexemplar i hög grad skulle underlättas, om afskrifter af själfva de olika inskrifningarna i böckerna funnes. Möjligen kunde man såsom en lämplig utväg för ernåendet af detta mål, en utväg, som äfven ur andra synpunkter har sina fördelar, tänka sig en anordning, motsvarande den i Tyskland praktiserade, enligt hvilken, som ofvan nämnts, domaren först så att säga verkställer en konceptinskrifning, som undertecknas och därpå införes i själfva boken samt kollationeras. De upprättade konceptarken kunde därpå lämpligen efter viss tid såsom renovationer insändas till Hofrätten för att därstädes förvaras. Under alla förhållanden är det omöjligt att

biträda Lagberedningens i del III uttalade åsikt, att en ny fastighetsbok kan på ett för det praktiska behofvet nöjaktigt sätt uppläggas, utan att renovationen usträckes till fastighetsböckerna. Naturligtvis blir den nya bok, som skulle hopfogas af de på särskilda blad gjorda afskrifter eller dubletter af inskrifningar, äfven den ofullkomlig, men den måste dock blifva mera fri från konstruktion än en ny bok på grundvalen af de handlingar, som enligt Lagberedningens förslag skulle utgöra material för boken.

Om lagfart.

2 *kap.* af inskrifningslagen, som i Jordabalksförslaget motsvarar 15 Kap., handlar om lagfart. De föreslagna bestämmelserna utgöra till sina hufvuddrag en kodifikation af nu gällande rättsprinciper, ehuru med vissa förtydliganden, tillägg och förändringar, för hvilka här icke i allmänhet kan redogöras. Endast vissa punkter skola här beröras.

Lagfartsskyldigheten.

Lagfartsskyldigheten har utsträckts så till vida, att, om dödsbodelägare genom sådan öfverenskommelse, hvarom stadgas i 11 Kap. Ärfdabalken, beslutat lefva samman i bo oskifto, lagfart för det oskiftade dödsboet såsom sådant måste enligt II: 3 (J.B. 15: 3) sökas inom den allmänna lagfartstiden, räknadt från öfverenskommelsen. Eljest inträder liksom nu i regel lagfartsskyldigheten först i och med skiftets hållande. Emellertid har det ansetts önskligt, att den rättsförändring, som ägt rum genom dödsfallet, kommer till uttryck i fastighetsboken i form af anteckning angående dödsfallet, och ett tillägg till 9 Kap. 4 § Ärfdabalken har föreslagits, enligt hvilket boupptecknings efter afliden fastighetsägare skall för sådan anteckning tillhandahållas inskrifningsdomaren. Såsom Lagberedningen framhåller, är en sådan anteckning af särskild betydelse, när äktenskap upplöses genom hustruns död och i boet finnes fastighet, däri hon ägt giftorätt. I synnerhet för det fall, att lagfart i fastigheten är meddelad endast för mannen, förekommes nämligen genom en dylik anteckning, att

mannen äfven efter hustruns död intecknar den del, som rätteligen tillhör hennes sterbhusdelägare, eller att lagfart vinnes å ett mannens obehöriga förfogande öfver denna del. I motiveringen till det föreslagna stadgandet i Ärfdabalken förutsättes, att den i boupptecknigen upptagna fastigheten blifvit lagfaren för den aflidne eller den efterlefvande maken. Hos Stockholms Rådstufvurätts deputerade har också åtminstone för några år sedan varit praxis att icke upptaga andra fastigheter i boupptecknigen än dem, å hvilka lagfart är meddelad. Då emellertid det riktiga torde vara, att hvarje fastighet, till hvilken ovillkorlig äganderätt förvärfvats, skall upptagas i boupptecknigen, kan det ifrågasättas, om och hvilken anteckning skall göras i fastighetsboken för sådant fall, att boupptecknigens uppgift om ägare icke öfverensstämmer med fastighetsbokens.[1])

Är öfverlåtelse af fast egendom beroende af villkor, skall tiden för lagfarts sökande enligt Lagberedningens förslag II: 4 (J.B. 15: 4) räknas från det villkoret blifvit uppfylldt. Om försäljning skett genom köpekontrakt, hvari bestämts, att särskildt köpebref skall utfärdas, sedan köpeskillingen erlagts, inträder således skyldighet att lagfara, först från det köpebrefvet utfärdats. Å andra sidan får enligt förslaget lagfart sökas å kontraktet, hvilket kan vara af vikt för köparen, ehuru lagfarten beviljas, först sedan köpebref företetts, eller köparen eljest styrker, att han fullgjort hvad som erfordras för köpebrefs erhållande.[2])

---

[1]) Samma spörsmål uppkommer, då vid konkurs det synnerligen vanliga förhållandet inträffar, att i konkursstaten upptagas fastigheter, till hvilka gäldenären väl förvärfvat äganderätt, men som af honom icke lagfarits. Enligt Lagberedningens på goda skäl motiverade förslag till ändring af § 9 konkurslagen skall inskrifningsdomaren efter erhållen del af konkursboupptecknig, som innehåller fast egendom, göra anteckning om konkursen i fastighetsboken.

[2]) Huruvida enligt nu gällande rätt köparen kan få lagfart beviljad på grund af köpekontraktet, eller om härför erfordras att äfven köpebrefvet företes, har varit föremål för olika meningar. Jmfr K. M:ts utslag den 2 september 1868 (Naumanns tidskrift 1869 s. 151), den 6 juli 1882 (N. J. A. s. 330), den 19 jan. 1893 (N. J. A. s. 9), den 9 okt. 1899 (N. J. A. s. 412) den 10

Så länge lagfarten icke har någon konstitutiv betydelse för själfva äganderättens öfvergång, måste medel finnas att framtvinga lagfartskyldighetens fullgörande, såväl med hänsyn till lagfartsstämpelns utkräfvande som efter min mening framför allt för att vinna ordning och publicitet i fråga om rätten till fastigheterna. *Påföljd af försummelse att söka lagfart.*

Den nuvarande lagstiftningen, enligt hvilken allmänne åklagaren eller den, hvars rätt är beroende därpå, att lagfarten sker, kan påkalla Rättens vitesföreläggande, har i praktiken visat sig synnerligen litet verksam, då det endast undantagsvis brukat hända, att åklagare ingriper, och i sådant fall oftast efter direkt påstötning från domare, som af olika anledningar intresserat sig för ett allmännare fullgörande af denna skyldighet. Måhända skulle dock redan en bestämmelse om åklagarens andel i vitet visa sig vara ett verksamt incitament i detta hänseende. Förslag härom har ock framlagts af Lagberedningen. Men härtill har lagts förslag att i viss mån återgå till det i tidigare rätt gällande bötessystemet. Härvid har dock Lagberedningen på skäl, som väl ega teoretisk giltighet, men knappast kunna anses i öfrigt öfvertygande, enligt II: 6 (J.B. 15: 16) bestämt böterna till minst tio och högst trehundra kronor i stället för att återupptaga principerna i den före 1876 gällande lagstiftningen, enligt hvilken böterna skulle till belopp motsvara den för fånget stadgade stämpelafgift, utan att därför den försumlige befriades från sin skyldighet att förse fångeshandlingen med erforderlig stämpel. Om man tager hänsyn till det faktum, att underlåtenheten att söka lagfart i rätt tid åminsone i det stora flertalet fall är beroende på en önskan att uppskjuta eller undkomma stämpelafgiften, vill det emellertid synas, som om det varit synnerligen önskligt, att böterna ställts i relation

---

nov. 1905 (N. J. A. s. 460) och den 17 dec. 1907 (N. J. A. s. 585). I följd af den risk, hvarmed det för säljaren är förenadt, att lagfart, såsom vid Stockholms Rådstufvurätt varit praxis, meddelas på köpekontraktet, förekommer det numera ej sällan, att i detta inryckes, att lagfart ej får sökas på kontraktet utan först på grund af köpebrefvet.

till köpeskillingens storlek eller, där fånget ej varit köp, till egendomens taxeringsvärde.

Den stränghet, som till äfventyrs skulle kunna anses ligga i en dylik bötestariff, skulle för öfrigt blifva mildrad genom den af Lagberedningen föreslagna äfven i samband med dess strafflatitud synnerligen beaktansvärda tilläggsbestämmelsen, att försummelse att söka lagfart icke får åtalas, sedan väl lagfart blifvit sökt.[1]) Ändamålet med detta stadgande är att förekomma hvad som kunde väntas, om straff alltid skulle utdömas, så snart lagfartstiden försuttits, nämligen att den försumlige i regel skulle vara benägen att ytterligare uppskjuta med lagfartssökandet, då han intet har att vinna genom att påskynda detsamma, utan tvärtom har intresse af att så länge som möjligt undvika straffpåföljden. Däremot är den försumlige, enligt hvad motiven utvisa, efter Lagberedningens mening underkastad bötespåföljden, äfven i det fall att efter lagfartstidens utgång någon omständighet inträffat, som medfört, att frågan om lagfart förfallit, t. ex. när ett fastighetsköp efter denna tid af någon anledning gått åter, när fångeshandlingen förstörts eller förkommit, eller när ny ägare kan erhålla lagfart, fastän hans fångesman ej lagfarit sitt fång.

Det torde väl få anses, att bötespåföljd för underlåtenhet att i rätt tid söka lagfart icke inträder, om laga förfall

---

[1]) Det ligger i sakens natur och framgår äfven af motiven, (se bl. a. Jordabalken II s. 279), att lagfartsskyldigheten icke är fullgjord därmed, att en ansökan om lagfart ingifvits till vederbörande myndighet, utan att meningen är, att ansökningen skall kunna mottagas och leda till lagfarts beviljande. Ingifves sålunda lagfartsansökan, utan att penningar till lagfartsstämpel bifogas, och myndigheten i följd häraf i enlighet med § 39 af K. F. den 18 september 1908 vägrar mottaga handlingarna (Jmfr K. M:ts utslag den 20 juni 1888 N. J. A. s. 273), har ej ansökan om lagfart i laga ordning gjorts. Likaså kan den, som efter att hafva sökt lagfart men af anledning, som omförmäles i tredje stycket af II: 14 (J. B. 15: 14), fått ansökningen afslagen, sedermera obehörigen underlåter att på nytt anmäla sitt fång till lagfart, blifva underkastad lagfartstvång. Måhända skulle dock åtskilligt missförstånd i detta afseende undvikas, om lagen mera tydligt preciserade lagfartsskyldighetens innebörd och icke allenast betecknade denna som en förpliktelse att *söka* inskrifning (II: 1; J. B. 15: 1). Jmfr äfven K. M:ts utslag den 18 mars 1892, N. J. A. s. 239, angående från hemmanet n:r 1 Stora Rödde afsöndrad jordlott.

eller t. o. m. allenast giltig ursäkt för underlåtenheten kan visas, men ett stadgande, motsvarande det i § 24 mom. 4 K. F. den 13 september 1907 angående bevillning af fast egendom samt af inkomst (jmfr § 31 mom. 4 af K. F. den 13 september 1907 om inkomstskatt) förekommande, skulle hafva gjort detta fullt klart.

Vid sidan af bötesbestämmelserna har Lagberedningen, som utgått ifrån att bötesansvar icke kan mer än en gång ådömas den försumlige, bibehållit vitesföreläggandet. Härvid har det hittillsvarande stadgandet om enskild rättsägares befogenhet att framtvinga lagfart uteslutits, enär denna befogenhet måste anses ligga i sakens natur och ej vara beroende af den allmänna lagfartsskyldigheten. Det kan dock ifrågasättas, om ej den föreslagna lydelsen i II: 6 punkt 3 (J.B. 15: 6 punkt 3) »På framställning af allmänna åklagaren må genom vite etc» är ägnad att uppväcka ovisshet i fråga om enskild persons rätt att ingripa, och om det ej vore lämpligt att i stadgandet t. ex. stipulerades, att, oafsedt enskild rättsägares rätt att påkalla skyldighet att lagfara, domstolen äger att på framställning af allmän åklagare vid vite framtvinga lagfart.

I motiven till § 6 omtalas, hurusom för tillämpning af vitesföreläggande förutsättes, icke blott att den försumlige fortfarande är pliktig att söka lagfart, utan äfven att han är i stånd att fullgöra denna skyldighet. Har han i sin ordning öfverlåtit fastigheten till annan och till denne öfverlämnat sin egen fångeshandling, så att desamma icke är för honom tillgänglig, kan vitesföreläggande mot honom icke förekomma. Däremot anses en köpare kunna föreläggas att vid vite lagfara sitt fång, äfven om han för att kunna fullgöra denna sin lagfartskyldighet skulle nödgas först ombesörja lagfart och betala stämpel för en eller flera fångesmän, som försummat att lagfara sina förvärf. Sålunda har en köpare vid vite ålagts att lagfara sitt fång, ehuru under målet upplysts, att denna lagfart förutsatte lagfart å två föregående öfverlåtelser (K. M:ts utslag den 3 februari 1902, N. J. A. s. 12). Detta gäller

äfven, då den siste köparen inropat fastigheten på exekutiv auktion, för så vidt denna försäljning skett t. ex. efter utmätning för oprioriterad fordran eller eljest för gäldande af fordran, som icke är intecknad eller är likställd med intecknad fordran (frälseränta, odlingslån, odlingsersättning etc.). Jmfr K. M:ts utslag den 28 februari 1908, N. J. A. s. 101.[1]) I följd häraf måste spekulant på sådan fastighet med nuvarande lagstiftning noggrant undersöka de olika fång, som kunna ligga emellan det sist lagfarna och hans fång, samt beräkna kostnaderna för mellanliggande lagfarter, något, som väsentligt inverkar på möjligheten för sämre belägna inteckningar att blifva täckta. Detta är, som Lagberedningen också påpekar, af viss betydelse för fastighetskrediten, men har hittills framför allt orsakat, att ej sällan äfven å exekutiv auktion inropade fastigheter åtminstone i Stockholm icke äro lagfarna och detta, ehuru man kunnat vänta, att särskildt i fråga om dylika fastigheter allmänne åklagaren skulle fullgöra sin tjänsteplikt att påkalla lagfart. Onekligen är det dock rätt hårdt för den nye ägare, som, vanligen för att rädda en fordran, nödgats inropa fastigheten, att behöfva vidkännas äfven utgifterna för föregående ägares stämpel. Och då ju icke gärna exekutiv auktion kan få komma till stånd, utan att den försäljande myndigheten pröfvat gäldenärens äganderätt till fastigheten, måste man ifrågasätta, om det varit förenadt med några verkliga vådor att föreskrifva, att å hvarje fång, som skett i den ordning utsökningslagen bestämmer, lagfart skulle få beviljas, äfven om det icke styrkts, att föregående fång lagfarits. Då emellertid Lagberedningen förklarat detta omöjligt, emedan äfven lagfartsdomstolens pröfning af gäldenärens äganderätt skulle vara en nöd-

[1]) Har den exekutiva auktionen ägt rum för gäldande af dylik fordran, för hvilken egendomen häftar, i hvems hand den vara må, är det i själfva verket en vid fastigheten häftande sakrätt, som realiserats. Redan nu har därför i praxis (K. M:ts utslag den 20 oktober 1897 N. J. A. s. 509 och den 13 november 1907, N. J. A. s. 511) antagits, att i förevarande fall köparen är berättigad till lagfart, utan hinder däraf att föregående fång icke lagfarits, och man torde för öfrigt i detta fall få anse, att han icke ens behöfver styrka företrädarens laga åtkomst till fastigheten. I § 13 mom. 2 (J. B. 15: 13 mom. 2) har Lagberedningen också infört uttryckligt stadgande i dessa afseenden.

vändighet, får man väl antaga, att krafvet på lagfart för föregående ägare kommer att uppehållas. Men i hvarje fall är det ett önskemål, att en sådan förändring i stämpelförordningen kommer till stånd, hvarigenom den nuvarande skyldigheten för den siste ägaren att öfvertaga föregående ägares förpliktelse att betala stämpel å deras fång upphäfves, och denna förpliktelse i stället uttagas af dem, på hvilken den från början skolat stanna. Såsom i det föregående antydts, finnas andra utvägar att erhålla garantier för fullgörandet af denna beskattning än den faktiska öfverflyttning på annan person, som det nuvarande systemet vållar. Det bör för öfrigt i detta sammanhang anmärkas, att det ej är ovanligt, att den flerdubbla lagfartsstämpelns utbetalande undvikes, därigenom att den inteckningshafvare, som kan väntas blifva nödsakad inropa fastigheten t. ex. genom att begära fastigheten i mät för ogulden ränta, själf arrangerar den exekutiva auktion, som eljest skulle anordnas t. ex. på initiativ af vederbörande konkursförvaltning eller af annan borgenär, som ej har sakrätt i fastigheten.

I hvad mån en köpare, mot hvilken vitesföreläggande påyrkas, kan till sitt fredande åberopa, att köpet gått åter, anser Lagberedningen vara beroende af omständigheterna i det särskilda fallet. Högsta Domstolen har i detta hänseende hittills, efter hvad det vill synas med stor liberalitet, ansett köpare fri från lagfartsförpliktelse. I ett fall, där köpebref utfärdats och åberopats under ett officiellt ägoutbyte, men därefter enligt öfverenskommelse återställts till säljaren och sedermera förstörts, har laglig grund ansetts saknas för att ålägga köparen att söka lagfart (K. M:ts utslag den 21 mars 1898, N. J. A. s. 129).[1]) I ett annat fall hafva A och B först sålt fastigheten till C och denne öfverlåtit köpet å D, samt därefter öfverenskommelse mellan alla kontrahenterna träffats, att köpet och öfverlåtelsen skulle få återgå, hvarefter afhandlingen därom öfverkorsats och fastigheten genom ny köpehandling af A och B sålts till D. Ansökan om förpliktelse för C att söka

[1]) Jmfr dock numera K. M:ts utslag den 22 september 1909. N. J. A. sid. 447.

lagfart har äfven här förklarats sakna laglig grund. (K. M:ts utslag den 31 juli 1899, N. J. A. s. 346.) Det vill synas, som om åtminstone i det första fallet den publicitet, som köpeaftalet erhållit genom handlingens åberopande vid offentlig förrättning, och den tillämpning af köpeaftalet, som därvid förekommit, bort föranleda lagfartsskyldighet.

Alla de ömtåliga och onekligen synnerligen svårlösta frågorna om lagfartsskyldigheten och dess genomförande förfalla emellertid, när man en gång kommer så långt, att köpets giltighet blir beroende af inskrifningen på ett eller annat sätt.

Af offentlig myndighet förrättad auktion å fast egendom.

I II § 7 mom. 2 (J.B. 15: 7) föreskrifves, att, om egendomen köpts å offentlig auktion, såsom fångeshandling skall gälla protokoll öfver auktionen, därest denna förrättats af *offentlig myndighet*. Det framgår ej af lagtext eller motiv, huruvida härvid med offentlig myndighet afsetts endast förrättningsman af exekutiv auktion, i hvilket fall intet är att erinra mot stadgandet, eller om därmed jämväl menas s. k. auktionsverk i stad, som på privat uppdrag förrättar auktionen. Är det senare meningen, vågar jag hålla före, att stadgandet knappast kan tillstyrkas, då de s. k. auktionsverken i städerna[1]) endast undantagsvis kunna anses så kvalificerade, att deras protokoll i fråga om auktion å fast egendom kunna tillmätas absolut vitsord.

Därest offentlig myndighet tolkas på af mig sistberörda sätt, vill det för öfrigt — oafsedt nyssnämnda erinran — synas, som om för auktionsprotokollets giltighet såsom fångeshandling bör föreskrifvas, att detsamma upptager afskrift af ett från ägaren lämnadt, skriftligt, bevittnadt bemyndigande att försälja fastigheten. Det är nämligen eljest att befara, att åtskilliga auktionsmyndigheter skola allt fortfarande såsom för närvarande, — då saken emellertid är af mindre vikt, eftersom köpebref måste utfärdas af säljaren

[1]) Jmfr Almén, T. Om auktion såsom medel att åvägabringa aftal I. Uppsala 1897, sid. 150 ff.

efter auktionen —, låta sig nöjas med muntliga eller skriftliga uppdrag af utredningsmän i dödsbon eller andra förtroendemän, hvilka ofta själfva sakna skriftlig fullmakt.

Vid öfverlåtelse undantagna områden.

I motiven till 2 kap. 10 § (J.B. 15: 10) framhålles, hurusom, när vid öfverlåtelse af fastighet å landet visst område undantages från öfverlåtelsen, lagfart på grund af öfverlåtelsen icke får meddelas, förrän det sålunda undantagna området blifvit i stadgad ordning afskildt till särskild fastighet.[1]) För det fall, att det undantagna området är det till arealen väsentligt mindre, och ägostyckning ej lämpligen kan ifrågakomma, har det visat sig viss svårighet att på ett enkelt sätt lagligen ordna dylika undantag. En utväg, som ej sällan begagnas, är ju, att den säljande hemmansägaren förut eller samtidigt gör en skenförsäljning af det undantagna området, som därpå afsöndras och återtransporteras på honom. Detta är dock en omväg och orsakar dubbla lagfarter. I fråga om förbehållna områden vid upplåtelser före den 1 januari 1897 har också åtminstone vid vissa häradsrätter förekommit, att lagfart beviljats icke blott för den nye ägaren å den fastighet, som upplåtelsen omfattat, d. v. s. den eller den hemmansdelen med undantag af ett visst närmare beskrifvet, från upplåtelsen undantaget område, utan äfven för den gamle ägaren af hemmanet, t. ex. »å visst angifvet område, tillhörande ¼ mantal Hedgården, som han vid försäljning af samma hemman för sig undantagit». Den gamle ägaren erhöll sålunda ny lagfart å ett område, hvarå han redan hade lagfart. Jämväl ifråga om områden, som undantagits vid upplåtelser efter den 1 januari 1897 brukar dylik dubbel lagfart förekomma, sedan Konungens Befallningshafvande fastställt afsöndring i det undantagna området. Då något nytt fång ej

---

[1]) Genom den omformulering af stadgandet, som gjorts i Jordabalken III anser sig Lagberedningen äfven i själfva lagrummet hafva utmärkt, att, där afsöndring skett men ännu ej fastställts, lagfart ej heller å stamfastigheten, må beviljas. Se motiven sid. 266. Fråga är dock, om lagrummets formulering är i detta hänseende tydlig.

föreligger vid dylikt undantag från försäljning, är emellertid den nya lagfarten en oegentlighet. För öfrigt kräfves ej heller sådan lagfart för att få fastighetsförhållandet ordnadt, utan synes det vara fullt tillräckligt, att afsöndringsfastställelse meddelas å det undantagna området, samt att detta därefter erhåller särskilda upplägg i jordregister och fastighetsbok såsom en från stamfastigheten vederbörligen skild ny fastighet,[1]) på hvilken den gamle ägaren af stamfastigheten angifves såsom fortfarande ägare ehuru med anteckning om den skedda förändringen. Med hänsyn till ordalagen i § 27 af lagen den 27 juni 1896 om hemmansklyfning, ägostyckning och jordafsöndring kan det emellertid möjligen vara tveksamt, om fastställelse för närvarande får meddelas å en afsöndring, som icke uppkommit på sådant sätt, att densamma skall blifva föremål för lagfart. Det vill därför synas, som om såväl lagfarts- som jordafsöndringsbestämmelserna i dessa afseenden tarfva förtydligande tillägg.

Lagfart å tomter å ort, hvarest tomtindelning såsom i stad finnes.

Nu gällande lagfartslag stadgar, att föreskriften om att vid lagfart å tomt i stad skall styrkas, i hvilket kvarter och vid hvilka gator tomten är belägen, äfvensom tomtens ytinnehåll och längden af dess särskilda sidor, samt att lagfart å visst frånsåldt område ej må beviljas, förr än området blifvit från tomten afstyckadt, skall gälla om köping och annan därmed jämförlig ort, hvarest tomtindelning såsom i stad finnes, dock endast i de fall, då konungen sådant förordnar. Dylikt förordnande har emellertid icke i allmänhet hittills utverkats,[2]) hvarför också afsevärd oreda och bristande öfverensstämmelse mellan de lagfarna lägenheterna och den fastställda tomtindelningen mångenstädes föreligger. I följd häraf måste man med tillfredsställelse mottaga Lagberedningens förslag i II: 11

---

[1]) Jmfr Axel Östergren, Om häradshöfdingarnas medverkan vid jordregistrets upprättande, sid. 18.

[2]) Enligt för mig tillgängliga upplysningar ha endast köpingen Arvika (K. Br. den 7 februari 1902) och municipalsamhället Gårda (K. Br. den 17 oktober 1902) erhållit sådant förordnande.

(J.B. 15: 11), enligt hvilket bestämmelserna för stad i detta hänseende ovillkorligen skola gälla om köping och annan ort, hvarest tomtindelning såsom i stad finnes. Såsom i motiven erinras, torde emellertid denna föreskrift behöfva kompletteras genom ett tillägg till byggnadsstadgan för rikets städer, innefattande skyldighet för vederbörande samhällsstyrelse att till inskrifningsdomaren, för att i rättens arkiv förvaras, öfversända ett exemplar af den öfver tomtindelningen upprättade kartan jämte beskrifning, hvilken jämväl skall innefatta uppgift om de beteckningar, under hvilka före tomtindelningens tillkomst lagfart beviljats å de däri ingående områdena eller dessa intagits i fastighetsregistret. Den nya ordningen lärer nämligen ej kunna träda i kraft, annat än i den mån den fastställda tomtindelningen genomföres och tillämpas och inskrifningsdomaren genom tillgången till kartan med beskrifning sättes i tillfälle att följa de gamla lägenheternas förändring till tomter.

I särskilda författningsförslag har Lagberedningen jämväl hemställt, att för delning af självständig *tomt* å dylik ort ej längre skola tillämpas de för jorddelning å landet gällande föreskrifter, utan att därvid skall förfaras, som för stadstomter är stadgadt.[1])

Om s. k. lagfartskungörelse.

Beträffande rätt till s. k. lagfartskungörelse intager lagförslaget i II: 12 (J.B. 15: 12) den ståndpunkt, att sådan får utfärdas, om sökanden ej kan visa fångesmannens åtkomst, och icke den nya fastighetsboken eller den enligt nu gällande lag förda lagfartsbok på landet eller fastighetsbok i stad utvisar, att för annan än fångesmannen lagfarits med egendomen. Är det senare fallet måste på vanligt sätt kedjan mel-

---

[1]) För afskiljande af lägenheter, som bildas å jord inom *stads* jurisdiktion, s. k. afstyckning, saknas särskild lagstiftning, ehuru sådan torde vara erforderlig. Att de i lagen den 27 juni 1896 om hemmansklyfning, ägostyckning och jordafsöndring förekommande bestämmelserna angående jordafsöndring icke anses vara tillämpliga å fast egendom inom stads jurisdiktion framgår af K. M:ts utslag den 30 mars 1909. N. J. A. sid. 178.

lan fångesmannen och den, som senast erhållit lagfart, slutas, innan lagfart kan beviljas, dock med det undantag, att kungörelse får utfärdas, om sökanden visar sannolika skäl, att fångeshandlingen för *fångesmannen* förstörts eller förkommit, och att hinder mött för utförande af talan mot den, för hvilken egendomen sist lagfarits, eller hans rättsinnehafvare. Om däremot samma situation inträdt för en lagfartssökande, så att denne t. ex. endast är i stånd att förete bevittnad afskrift af sin fångeshandling och i följd af dödsfall, emigration eller liknande orsaker icke kan genom rättegång eller öfverenskommelse få saken ordnad, så skall denne icke kunna få lagfartskungörelse. Lagberedningen har nämligen ansett det icke böra ifrågakomma att på lagstiftningens väg ingripa för att befria *förvärfvaren* ur det trångmål, hvari han sålunda blifvit försatt, enär det oftast är hans egen försumlighet, som därtill gifvit anledning. Det kan dock ifrågasättas, om icke denna synpunkt bör vika för det olämpliga i att egendomen i följd af en dylik situation, som dock ingalunda behöfver vara självförvållad, för all framtid faktiskt sättes utanför fastighetsbokföringen och dess rättsverkningar.[1]) Bristen på rätt till någon slags lagfartskungörelse i detta och liknande fall för förvärfvaren skall åtminstone komma att föranleda, att denne blir nödsakad att verkställa skenförsäljning för att sålunda, genom att för sin köpare betinga rätt till kungörelse, på en omväg, som dock blir både dyrbar och oegentlig, slutligen erhålla lagfart.

De närmare bestämmelserna angående lagfartskungörelsen öfverensstämma i hufvudsak med de nu gällande. Måhända skulle dock större effektivitet ernås genom föreskrift om kungörelsens intagande i länskungörelserna, dess anslående å tingshuset och framför allt dess införande i tidning inom orten (jmfr § 99 Utsökningslagen). Å andra sidan torde bestämmelsen om

[1]) Jmfr K. M:ts utslag den 9 december 1909, N. J. A. s. 642, angående lagfart å Riddarhuset i Stockholm. Enligt nu gällande rätt får lagfartskungörelse äga rum endast för det fall, att lagfartsansökning förklarats hvilande på den grund att förre ägarens åtkomst ej blifvit styrkt. Jmfr K. M:ts utslag den 19 mars 1895 (N. J. A. s. 171) och den 14 juli 1902 (N. J. A. s. 237).

kungörelsens uppläsande i kyrka, om den ens behöfver bibehållas alls, kunna inskränkas till kyrkan för den församling, där egendomen är belägen. Den nuvarande i förslaget återgifna föreskriften om kungörelsens uppläsande, — när tingslaget består af mer än en församling, — i kyrkorna för angränsande, inom tingslaget belägna församlingar, kan mycket väl tänkas föranleda, att rättegång om lagfartens upphäfvande kunde väckas, blott af den anledning, att kungörelsens uppläsande försummats i någon enda liten kapellförsamling, som med något område gränsar till församlingen, där egendomen är belägen. I fråga om de mål, som omförmälas i § 19 i K. F. den 30 december 1880 om jordägares rätt öfver vattnet å hans grund, har åtminstone försummelse i dylikt hänseende användts som grund för att få ärendet återupptaget till ny pröfning. (Jmfr K. M:ts utslag den 2 april 1909 N. J. A. s. 198.)

Påföljd af hinder för lagfarts beviljande.

I § 10 af nu gällande lagfartslag stadgas, att, om hinder mot bifall till lagfartsansökning möter, och detta icke är af beskaffenhet att ansökningen genast bör afslås, ansökningen skall förklaras hvilande i afbidan på hindrets undanröjande. Lagberedningen har däremot i II kap. § 14 (J.B. 15: 14) föreslagit, att med vissa angifna undantag alltid viss tid skall utsättas, inom hvilken sökanden har att visa, att hindret undanröjts, och fullfölja ansökningen, vid äfventyr att ansökningen eljest afslås. Beredningen har härvid särskildt fäst sig vid den af åtskilliga landtdomare framhållna angelägenheten af att såvidt möjligt förhindra, att ansökningar om lagfart under obegränsad tid kvarstå oafgjorda, och påvisar, hurusom olägenhet i olika hänseenden kan uppkomma däraf, att böckerna innehålla anteckningar angående sväfvande lagfartsfrågor. Då äfven enligt Beredningens förslag föremålet för lagfartsansökan icke alltid skall sammanfalla med en å särskildt upplägg i fastighetsboken upptagen fastighet, utan jämväl ideell andel i fastighet är föremål för sådan inskrif-

ning,[1]) kan sålunda äfven enligt den nya lagstiftningen en ansökan om lagfart å viss andel i hemman inverka på andra hemmansdelägares rätt. Det blir nämligen ofta omöjligt att med säkerhet utröna, hvilken särskild del af hemmansnumret afses med sådan ansökan och med inteckningsansökan, som grundas å lagfartsansökningen. Och är lagfartsansökningen, om än icke uppenbarligen af beskaffenhet att böra genast afslås, dock i själfva verket obefogad, blir enligt Beredningens mening fastighetens rätte ägare försatt i stora svårigheter och vidlyftigheter, därest det skall ligga i sökandens fria skön, om och när ärendet kommer till vidare behandling. För att få fastighetsboken fri från anteckningen om den obehöriga ansökningen kan han blifva nödsakad att därom utföra talan vid domstol, och detta innefattar, äfven när omständigheterna äro sådana, att hinder icke möter af sökandens bortovaro eller annat förhållande, alltid besvär och kostnad.

Har däremot i stället sökanden förelagts att inom viss bestämd tid, vid äfventyr att ansökningen eljest afslås, visa, att hindret för lagfarten undanröjts, kommer icke — fortsätter Lagberedningen i motiven — att från rättsägarens sida påkallas någon åtgärd för att få boken fri från anteckningen; med nämnda tids utgång kommer all verkan af densamma att upphöra, enär ansökningen då afslås.

Det är oförnekligt, att genom en dylik anordning redan i fastighetsböckerna blir större, och ehuruväl åtminstone för vissa fall andra anordningar skulle tillgodose detta intresse lika väl, utan att vara förenade med vissa här nedan antydda olägenheter, är förslaget ur denna synpunkt mycket tilltalande, i synnerhet som dess genomförande måhända för framtiden kommer att medföra större försiktighet vid fastighetsaftalens ingående. Från den ståndpunkt af ytterlig respekt för själfva aftalet såsom konstituerande moment för äganderättens öfvergång, som Lagberedningens förslag eljest intager, måste dock

[1]) Såsom förut antydts, skall fastighetsandel afföras till nytt upplägg, först då densamma efter vederbörlig delning (hemmansklyfning, ägostyckning eller fastställd afsöndring) erhållit särskild jordregisterbeteckning.

ifrågasättas, om icke det föreslagna stadgandet är väl mycket ägnadt att gynna säljaren på köparens bekostnad och för öfrigt lätteligen kan föranleda en oreda af annan beskaffenhet, nämligen i fråga om den materiella rätten till fastigheterna. Äfven om lagfarten afslås, lärer man nämligen knappast få anse annat, än att köparen af andelen i hemmanet gent emot säljaren fortfarande är ägare af fastighetsandelen, samt att säljaren följaktligen icke är berättigad vare sig att försälja sitt hemman utan att göra förbehåll för den förut frånsålda andelen eller att utan vidare inteckna den odelade fastigheten. Och därest så sker, samt köparen i sin tur gent emot ny ägare af hemmanet eller innehafvare af inteckning i hela hemmanet får offra sin andel i fastigheten, måste han väl anses berättigad till skadestånd af sin ursprungliga säljare. Tager man hänsyn till dessa förhållanden och därtill bemärker, att dock säljaren lika väl som köparen är skulden till den oreda, som uppkommit, och att det alltså bör ankomma på dem båda, att genom gemensamma åtgärder skapa en sådan situtation, att lagfart kan erhållas, blir man onekligen tveksam, om icke det nuvarande stadgandet är att föredraga. I motiven till den Äldre Lagberedningens betänkande,[1]) hvilket förordade väsentligen samma bestämmelser, som de nuvarande, heter det också bl. a.: »När lagfart är sökt, har dess ofvan uppgifna egentliga ändamål, fångets offentliggörande, blifvit uppfylldt. Lagfarten fordras icke för att i egendomen skapa någon ny sakrätt; denna är redan vunnen genom äganderättens öfvergång i och med själfva fånget. Man synes således ej hafva giltigt skäl att bestämma en viss preskriptionstid för lagfartens fullföljd, om hinder därvid möter, emedan man genom en sådan bestämmelse förvandlar lagfarten, utöfver hvad ändamålet och sakens natur kräfva, från ett medel att göra den nya äganderätten känd till ett villkor för dess bibehållande. Äganderätten, en gång åtkommen och offentliggjord, bör ej kunna, utan dens frivilliga samtycke, som densamma förvärfvat, gå förlorad an-

[1]) Jmfr Förslag till Giftermåls-Balk, Ärfda-Balk, Jorda-Balk och Byggninga-Balk. Stockholm 1847. Motiven s. 77.

norledes, än genom laga dom; men om sökt lagfart förfölle genom blotta underlåtenheten af dess fullföljd inom bestämd tid, skulle det kunna hända, att egendomens förre ägare gjorde en öfverlåtelse, på grund hvaraf ny lagfart söktes af annan person, än den, som förut varit sökande, och att denne därigenom ginge miste om sin lagligen fångna äganderätt.» Och med anledning af den reservation, som professoren Schlyter den 25 oktober 1847 till Äldre Lagberedningens protokoll afgaf i ungefärlig samma riktning som det nu afgifna förslaget, yttrade expeditionssekreteraren Richert[1]), hvilken för öfrigt författat äfven här ofvan nyss citerade motiv, följande: »Man kan föreställa sig åtskilliga olägenheter, som möjligen — ehuru, efter hvad jag tror, sällan nog — skola uppkomma derigenom, att en lagfartsansökan, som ej genast kan bifallas, får hvila på obestämd tid; men dessa olägenheter kunna, efter min öfvertygelse, alldeles icke jämnföras med den våda för en genom lagfartsansökningen redan offentliggjord äganderätt, som en sådan ansöknings afskärande genom preskription skulle medföra. Att äganderätten kan förloras, om man underlåter att i tid söka lagfart och derigenom förekommes af någon annan, är en ovillkorlig följd af den antagna grundsatsen, att fånget endast egenom offentliggörandet får sin verkan mot tredje man. Detta ligger således i sjelfva naturen af det system för äganderättssäkerheten, som man hos oss, likasom i flera andra länder, funnit nödigt att införa; men att man skulle, sedan man en gång sökt lagfart och sålunda uppfyllt systemets ändamål (fångets offentliggörande), kunna ånyo blottställas för äganderättens förlust, genom misstag i afseende på lagfartsansökningens fullföljd, är ett ytterligare äfventyr, som jag anser ej böra äga rum. Det är egentligen för enfaldigt folk d. v. s. för den stora menigheten, som detta skulle blifva farligt. För den åter, som förstår konsten att genom klagan öfver Rättens beslut och ny lagfartsansökan i samma stund den förra förfaller, hålla sin rätt öppen, är äfventyret visserli-

[1]) Se förslag till Giftermåls-Balk, Ärfda-Balk, Jorda-Balk och Byggninga-Balk Stockholm 1847. Protokoll s. 134—136.

gen litet eller intet; men detta bevisar ock, att de förespeglade olägenheterna minst kunna afvärjas, der de mest äro att befara.»

Synnerligen goda skäl kunna alltså åberopas för båda de anordningar, om hvilka här är fråga, och det är svårt att säga, hvilkendera, som är förenad med de minsta olägenheterna. Men om man också kan finna det mindre riskabelt att *för framtiden* införa det af Lagberedningen nu förordade alternativet, så blir man mera än tveksam, för såvidt man måste tänka sig, att äfven de nu hvilande lagfarterna skola underkastas de nya bestämmelserna. Enligt § 13 af förslaget till Lag om hvad iakttagas skall i afseende å införande af lagen om inskrifning af rätt till fast egendom (§ 19 af promulgationslagen till Nya Jordabalken), skall visserligen, om ansökan om lagfart, då nya lagen träder i kraft, är beroende på pröfning, rätten att erhålla lagfart bedömas enligt äldre lag, men ärendet behandlas enligt nya lagen. Om således en hvilande lagfartsansökan, efter det nya lagen trädt i kraft, återupptages, kan sökanden blifva föremål för föreläggande att inom viss tid undanrödja hinder för lagfarten, vid äfventyr att densamma afslås. Nu är förhållandet, att antalet hvilande lagfartsansökningar är synnerligen stort. Dels har mångenstädes inägojord för eget bruk eller för komplettering af egendom på många håll blifvit köpt under sådana omständigheter, att lagfart knappast kan erhållas, och dels förekomma inköp af skogsmark, som af olika anledningar ej kunna så utredas, att lagfart för närvarande är möjlig, och i båda dessa afseenden är det nog att befara, att materiella rättsförluster skola inträda i följd af det nya stadgandet. Visserligen lärer det endast vara sökanden, som kan upptaga den hvilande lagfartsansökningen, men oafsedt att domstolen icke har möjlighet att kontrollera, att en ansökan i sådant syfte verkligen härleder sig från sökanden, kan man mycket väl tänka sig, att denne skall af oförstånd komma att af därtill intresserad person förmås att fullfölja en ansökning, som hellre bort förblifva hvilande, till dess ett verkligt ordnande af de förhållanden, som hindra lagfart, kunnat genomföras.

Kollision mellan fång från samme ägare.

Det är redan i det föregående antydt, att Lagberedningen i II Kap. 15 § (J.B. 15: 15) upptagit bestämmelsen i § 12 af nu gällande lagfartslag. Denna bestämmelse har dock i viss mån utvecklats. Sålunda stadgas väl, att om, då någon öfverlåtit samma egendom till tvenne, lagfart blifvit tidigare dag sökt på grund af den senare öfverlåtelsen än å den först skedda, den senare öfverlåtelsen har företräde. Men detta skall enligt lagförslaget hänföra sig icke allenast till förhållandet mellan de två, som omedelbart från öfverlåtaren förvärfvat fastigheten. Har, utan att senare köparen lagfarit sitt fång, någon, till hvilken egendomen må hafva öfvergått från honom,[1]) sökt lagfart tidigare, än lagfart sökts för förste köparen eller för någon, som från honom härleder sin rätt, skall denna lagfartsansökan medföra samma verkan, som om lagfarten sökts för sökandens fångesman. Verkan af den tidigare sökta lagfarten är enligt förslaget såsom enligt gällande praxis beroende af god tro. För att i största möjliga grad skydda det redliga förvärfvet har Lagberedningen härvid föreslagit, att det icke skall vara nödvändigt, för att en senare ägare skall få behålla fastigheten, att den, för hvilken fastigheten först lagfarits, skall hafva varit i god tro, när han åtkom egendomen. Äfven om denne varit i ond tro, är ett förvärf från honom, som skett i god tro, skyddadt af den första lagfarten. Å andra sidan är det enligt förslaget nog, att den, för hvilken fastigheten lagfarits, eller där mellan honom och senare ägare fastigheten ägts af annan, denne för sitt fång kunnat åberopa god tro. Den omständigheten, att den, som därefter förvärfvat fastigheten, känner till, att densamma en gång varit föremål för dubbelförytting, kan således icke förminska den sista ägarens rätt. En motsatt regel skulle leda till, att den, som i god tro förvärfvat fastigheten, men sedermera erhållit kännedom om dubbelförytringen, faktiskt blefve hindrad att sälja fastigheten, såvida

[1]) Det kan t. ex. tänkas, att sådan ansökan sker på den grund, att »senare köparens» fångeshandling förkommit, och att lagfartskungörelse i följd häraf sökes å dennes fång.

han icke ville förtiga det förhållande, hvarom han senare erhållit kännedom.

Om häfd.

Enligt nu gällande K. F. om tjuguårig häfd den 22 april 1881 beredes såtillvida skydd för ett ursprungligen olagligt fång till fast egendom, att viss tids besittning under angifna villkor kan gent emot rätte ägaren anses hafva öfvergått till genom häfd skyddad äganderätt. Enligt modern grundboksrätt är en dylik häfdelagstiftning endast undantagsvis nödig, då ju redan inskrifningen i grundboken skyddar förvärf i god tro. Enligt tysk rätt har dock föreskrifvits, att en hvar, hvilken under trettio år varit inskrifven såsom ägare af en fastighet, utan att protest däremot inskrifvits, och under denna tid oafbrutet haft egendomen i sin besittning, förvärfvar äganderätt till fastigheten, ehuru icke någon materiell rätt låg till grund för inskrifningen. Med hänsyn till den omläggning af fastighetsböckerna och därmed genomförd specialisering af fastigheterna, som skulle vinnas genom Lagberedningens förslag, har Beredningen äfven på detta område beredt vägen för en omläggning af hittillsvarande rättsgrundsatser. I stället för att grunda häfdeinstitutet på viss tids besittning såsom det primära har sålunda Lagberedningen låtit häfdens uppgift blifva att låta en i den nya fastighetsboken verkställd inskrifning af lagfart [1]) under vissa villkor efter tio år [2]) erhålla sådant vitsord, att den på denna lagfart grundade äganderätt ej kan angripas. Härigenom har Lagberedningen på ett efter min me-

---

[1]) Enligt § 15 af den föreslagna lagen om hvad iakttagas skall i afseende å införande af lagen om inskrifning af rätt till fast egendom (§ 22 af Promulgationslagen till Nya Jordabalken), skall med lagfart enligt nya lagen vara likställd äldre lagfart, för såvidt den, som erhållit sådan lagfart, blifvit vid den nya fastighetsbokens upplåggande däri införd såsom ägare. I § 6 af samma förordning (§ 14 mom. 2 af Promulgationslagen till Nya Jordabalken), lämnas föreskriftar om att vid upplåggandet af den nya fastighetsboken å upplägget för hvarje egendom skall anmärkas bl. a. namn och åtkomst för den dåvarande ägaren. Häfdetid enligt nya lagen får dock icke räknas från tidigare tidpunkt, än den dag då lagen träder i kraft.

[2]) Att det finnes goda utsikter, att denna tid snart skall kunna förkortas, är tidigare antydt, se s. 49.

ning synnerligen lämpligt sätt jämnat vägen för det slutliga målet, fastighetsbokens absoluta vitsord för den redlige förvärfvaren. Af nödig omsorg om kontinuiteten i lagstiftningen har Lagberedningen emellertid så till vida tagit hänsyn till besittning af fastigheten, i II: 16 (J.B. 15: 16), att såsom förutsättning för den 10 åriga häfden föreskrifvits, att egendomen kommit *ur den rätte ägarens besittning*, samt *att den under hela häfdetiden varit ur hans hand*. Åtminstone under en lämplig öfvergångstid, under hvilken den svenska allmänheten får vänja sig vid fastighetsbokens vitsord äfven gent emot faktiska oriktigheter, synes ett sådant stadgande vara synnerligen försvarligt. I öfrigt lär det väl mycket sällan ifrågakomma, att lagfart enligt nya lagen kommer till stånd på ett obehörigt förvärf, medan den rätte ägaren sitter kvar å egendomen, och, om så sker, synes det, som om den rätte ägarens intresse af att få sin med besittning förenade äganderätt skyddad vore större än den med orätt såsom ägare inskrifnes eller hans rättsinnehafvares, äfven om dessa äro i god tro. Annorlunda ställer sig spörsmålet, om man tager hänsyn till inteckningshafvare i god tro, ett spörsmål, hvartill jag sedermera återkommer.

Beträffande förutsättningarna i fråga om god tro vid häfd har Lagberedningen i viss mån mildrat de stränga fordringarna i 1881 års förordning. För närvarande kan i det fall, att fastigheten från den, som däråt först fått lagfart, öfvergått till annan, häfd åberopas endast såvida den, som *vid häfdetidens utgång* innehar fastigheten eller ock någon *senare* innehafvare af fastigheten åtkommit densamma i god tro. Är detta icke fallet, hjälper det icke, att förste förvärfvaren eller någon hans efterträdare varit i god tro. Om däremot den, som i god tro förvärfvat fastigheten och fortfarande innehar den vid häfdetidens utgång, under häfdetiden fått kännedom om annans bättre rätt, utgör detta ej hinder för åberopande af häfd. Då han emellertid ej heller bör vara nödsakad att, om han vill afyttra fastigheten, förtiga hvad han vet, för att den, som vid häfdetidens slut förvärfvat densamma, skall vara i god tro, har Lagberedningen föreslagit, att häfd skall kunna göras gällande,

så snart någon af dem, som innehaft fastigheten, åtkommit densamma i god tro.[1])

Lagberedningen har icke föreslagit något stadgande, motsvarande den tyska lagens 30-års häfd. Möjligen hade en liknande bestämmelse dock varit önskvärd för att erhålla reda i fastighetsförhållandena.[2])

Anteckning om förbehåll vid gåfva eller testamente.

§ 18 i II kap. (J.B. 15:17) innehåller föreskrifter om anteckning i fastighetsboken af förbehåll vid gåfva eller testamente, som inskränker förvärfvarens rätt att öfverlåta eller inteckna egendom, äfvensom föreskrift, att anteckning jämväl skall göras, då det sedan visas, att förbehållet förfallit.

Af motiven framgår, att enligt Lagberedningens förslag, likaväl som enligt gällande rätt, föreskriften om anteckning i fastighetsboken om inskränkning i förvärfvarens rätt att öfverlåta och inteckna fastigheten icke innebär, att antecknandet är förutsättning för giltigheten mot tredje man af dylik inskränkning. Detta synes dock vara att allt för litet beakta omsättningens kraf på skydd för i god tro företagna transaktioner. Såväl den möjligheten, att en förvärfvare af en fastighet, hvilken förlitat sig på ett utdrag ur fastighetsboken, som icke omförmäler en dylik inskränkning, skulle kunna blifva frånvunnen sin fastighet, som ock framför allt den eventualiteten,

---

[1]) I Jordabalken III har Lagberedningen i 15: 16 vidtagit den ändring, att häfdetiden skall räknas icke från dagen för lagfartens beviljande, d. v. s. inskrifning i fastighetsboken utan från det ansökningen om lagfart gjordes vid rätten eller, där denna förklarats hvilande eller eljest först efter fullföljd bifallits, från det ärendet sista gången förekom vid rätten. Denna förändring är en konsekvens af Lagberedningens uppfattning, att endast handläggning af inskrifningsärende vid rätten bereder sådan offentlighet, att den kan bilda utgångspunkt för en fatalietid. Mina betänkligheter emot denna mening har jag tidigare anfört. Se det föreg. sid. 52 ff.

[2]) I detta samband må erinras därom, att Lagberedningen i Jordabalken III framhållit, att institutet *urminnes häfd* icke för framtiden bör upprätthållas. I motiven till § 27 af Promulgationslagen till den Nya Jordabalken, hvilket lagrum föreskrifver, att genom den nya lagen ej sker inskränkning i den rätt, som på grund af urminnes häfd enligt äldre lag må någon tillkomma, återfinnes en mycket värdefull framställning af institutet och skälen för dess borteliminerande ur lagstiftningen.

att den, som öfvertager en formellt riktig inteckning, sedermera skulle blifva beröfvad sin rätt till denna handling, därför att en tidigare öfverlåtelsehandling innehållit ett förbud för inteckning, utgöra brister i inskrifningsväsendet, som borde kunna hafva undanröjts genom den nya lagstiftningen. Jmfr det följande s. 93 ff.

Föreskrifterna i § 18 lära afse bl. a. fideikommissegendom, men fråga är, om icke några särskilda stadganden erfordras beträffande de villkor, under hvilka vederbörande underrätter äga aflyfta fastigheter deras fideikommissegenskap, sedan K. M:t i enlighet med K. F. den 3 april 1810 därtill gifvit tillstånd. Såsom villkor brukar K. M:t föreskrifva vid försäljning af fideikommissfastighet, att köpeskillingen skall mottagas af gode män, hvilka därefter hafva att på angifvet sätt förfara med köpeskillingen, och vid byte, dels att sökanden hos vederbörande häradsrätt styrker sin äganderätt till den i utbyte erbjudna fastigheten samt visar, att den är gravationsfri, dels att K. M:ts utslag införes i häradsrättens lagfartsprotokoll och att i lagfartsböckerna göres anteckning om fideikommissegenskapens öfverflyttning, och dels att å sökandens fångeshandlingar antecknas underrättelse om den å fastigheten öfverflyttade fideikommissrätten. I allmänhet lära nog vederbörande häradsrätter synnerligen noggrant tillse, att fideikommissets rätt blifvit fullt skyddad, innan den dittillsvarande fideikommissfastigheten befrias från fideikommissegenskapen. Men exempel saknas icke därpå, att häradsrätten t. ex. ansett det tillräckligt att taga kännedom om K. M:ts utslag och därefter på grund af kvitteradt köpebref från fideikommisarien meddelat lagfart å fastighet för ny ägare, utan att förvissa sig om att köpeskillingen verkligen blifvit enligt K. M:ts utslag öfverlämnad till utsedda gode män. Det må här lämnas å sido hvilken rättslig situation i dylikt fall inträder, men visst är, att erfarenheten gifver vid handen, att direkta föreskrifter i detta hänseende äro erforderliga.

Är särskildt lagfartsbevis nödigt?

Lagberedningen har ansett nödigt att lagfästa det hittillsvarande bruket att, när lagfart beviljas, utfärda särskildt bevis om lagfarten och därom upptagit föreskrift i § 19 af Kap. II (J. B. 15: 18). I själfva verket är det dock svårt att förstå, hvarför sådant bevis fortfarande skall behöfva utfärdas. Redan med den nuvarande lagstiftningen kunde man godt undvara detsamma och låta sig nöjas med protokollet. Meningen med den nya lagstiftningen är ju, att rättsförhållandet skall grunda sig på själfva fastighetsboken, och då det är endast dess innehåll, som får vitsord, kan det tänkas, att komplikationer uppkomma, om något annat än afskrift af fastighetsboken blefve den handling, efter hvilken man har att bedöma fastighetens rättsförhållanden. Skulle äfven i detta hänseende i själfva verket hänsynen till herrar domhafvandes inkomster å lösen spela någon roll, torde äfven därutinnan utjämning få ske genom tilllräckligt stor lösen å afskrifterna från fastighetsboken. — Däremot har jag icke kunnat återfinna ett efter min mening önskvärdt stadgande om skyldighet och rättighet för inskrifningsdomaren att om inskrifningsåtgärden teckna bevis å af sökanden ingifven fångeshandling eller afskrift däraf, då sådan får förekomma. — Då i § 19 af Kap. II (J.B. 15: 18) föreskrifves, att vid köp i lagfartsbeviset köpeskillingen skall anmärkas, förutsätter detta, att denna alltid är angifven i köpehandlingen. I den föreslagna lagen om köp, byte och gåfva af fast egendom 1 Kap. 1 § (J.B. 4 kap. 1 §) föreskrifves emellertid, enligt min mening på fullgoda skäl, såsom form för köp allenast, att »säljaren utfärdar skriftlig handling, hvarigenom egendomen öfverlåtes till köparen». Mot denna bestämmelse har jag för min del ej annat att erinra, än att densamma måhända uttryckligen bort innehålla föreskrift därom, att öfverlåtelsehandlingen skall angifva fångets karaktär af köp. Köpeskillingen behöfver däremot icke för köpets giltighet angifvas. Af stämpelhänsyn kan dock en bestämmelse om skyldighet att vid lagfartsansökningen på heder och samvete uppgifva köpeskillingen vara välbetänkt, enär eljest vid försäljning där köpeskillingen är högre än taxeringsvärdet, helt säkert skall skapas en praxis, motsvarande den vid far-

tygsförsäljningar ofta förekommande. Afhandlingar, innefattande dylika försäljningar, innehålla nämligen högst sällan uppgift om köpeskillingen, och detta af den anledning, att enligt stämpelförordningen dylika afhandlingar skola vid utgifvandet förses med stämpel af 60 öre för hvarje fulla 100 kronor af köpesumman, men, där sådan icke är till bestämdt belopp angifven, af 15 öre för hvarje ton af fartygets dräktighet, hvilket senare alternativ i regel ställer sig afsevärdt billigare.

Om penninginteckning.

(Lag om inskrifning af rätt till fast egendom. III kap. J.B. 16 kap.)

Inteckning för fordran och s. k. grundskuld.

Genom 1875 års inteckningsförordning bekräftades den redan tidigare i praxis erkända befogenheten för en fastighetsägare, som inlöst en inteckning, att åter utställa densamma med fortfarande inteckningsrätt, och i särskilda fall erkänner gällande rätt, att inteckningsrättens bestånd är oberoende icke blott af den ursprungliga fordringens fortvaro utan ock af befintligheten af en fordran öfver hufvud. Sålunda möter ju icke för närvarande hinder för ägare af fastighet att själf erhålla inteckning för af honom utfärdade skuldebref, fastän i sådant fall skuldebrefvet i själfva verket icke representerar ett redan bestående skuldförhållande utan endast är afsedt att bilda underlag för ett framtida lån. Denna grundsats om inteckningens karaktär af en självständig rätt önskar nu Lagberedningen bestämdt lagfästa. Inteckning skall sålunda enligt förslaget III:1 (J.B. 16:1) meddelas icke blott såsom nu på grund af inteckningsmedgifvande i fastighetsägarens skuldebref med personlig betalningsskyldighet, utan äfven på grund af en skriftlig utfästelse af fastighetsägaren, att hans fasta egendom skall häfta för ett visst belopp i penningar, hvilken senare utfästelse icke är förenad med personlig ansvarighet. Ett institut, motsvarande den tyska rättens Grundschuld, skulle alltså vinna insteg i vår rätt. Förslaget är fullkomligt följdriktigt och dess genomförande skall säkert medföra en teoretisk stadga åt den nuvarande praxis' uppfattning af inteckningen samt klarare än hittills mo-

tivera inteckningsrättens självständighet. Emellertid vågar jag knappast antaga, att inteckning utan samband med skuldebref skall här i Sverige blifva ett mera använd institut än Grundschuld i Preussen, hvarom det af erfarna grundboksdomare uppgifves, att, ehuru institutet existerat i Preussen sedan 1872, knappast mer än en Grundschuld kan beräknas komma på ett tusen hypotek.[1]) Då den med personlig fordran icke förbundna inteckningen ej i och för sig innebär någon särskild förmån framför den på ett skuldebref beviljade inteckningen, och denna i sin tur genom fordringspreskription och dylikt utan vidare kan öfvergå till att blifva så kallad grundskuld, finnes ju ej heller något skäl, hvarför icke den gamla formen för inteckning i trots af det nytillkomna lagbudet skall blifva den allmänt använda. Helt säkert skola också låneinrättningarna i regel hålla på, att den personliga betalningsskyldigheten åtminstone från början skall vara förenad med inteckningen.

Ägarehypotek.

Är sålunda det nyss omförmälta förslaget af mera teoretisk betydelse, så har däremot en annan af Lagberedningen genomförd konsekvens af inteckningsrättens självständighet så mycket större praktisk vikt. Jag åsyftar erkännandet af det s. k. *ägarehypoteket.* För närvarande kan väl, såsom ofvan antydts, fastighetsägaren efter infriandet af en inteckning ånyo utsätta densamma med oförändrad förmånsrätt,[2]) men så länge sådant icke skett, hvilar inteckningsrätten, och kommer det till exekutiv auktion, lämnas inteckningen alldeles ur räkningen. Senare inteckningshafvare få utan hänsyn till densamma betalning ur köpeskillingen, och endast det möjligen uppkommande öfverskottet, sedan alla förmånsrättsägande borgenärer fått sitt, redovisas till ägaren eller dennes konkursbo. [K. M:ts dom den 16 januari 1874 (N. J. A. s. 19) och utslag den 5 april 1895 (N. J. A. s. 223)]. Lagberedningen har däremot upptagit den tyska rättens förut omnämnda Eigenthümerhypothek, Eigenthü-

[1]) Jämför Gyldén, E. Öfversikt öfver det tyska grundboksväsendet, Stockholm 1905 samt Endemann, Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts II. Berlin 1905, sid. 712 n. 3.

[2]) Bestämmelse härom är också upptagen i det nya förslaget III: 27 (J.B. 16: 27).

mergrundschuld.[1]) I följd häraf skall enligt förslaget III:28 (J.B. 16:28) fastighetsägaren, respektive hans konkursbo, vid egendomens exekutiva försäljning, åtnjuta den å en inteckning grundade rätt, som icke tillkommer någon annan. Är å belopp, hvarför egendom häftar på grund af inteckning, gjord afbetalning, eller är inteckningshafvaren eljest icke berättigad att utbekomma mer än en del af intecknade beloppet, har likaledes fastighetsägaren enligt III:29 (J.B. 16:29) ägarehypotek för det belopp, som sålunda är fritt; dock att inteckningshafvaren äger företräde för sin fordran. För det fall, att *fastighetsägaren* gjort afbetalning å intecknadt belopp, skall dessutom inteckningshafvaren enligt III:30 (J.B. 16:30), där ej annat förbehåll skett,[2]) vara skyldig att under vissa former medverka till att fastighetsägaren skall kunna få den frigjorda inteckningsrätten öfverflyttad på annan handling, hvaraf han sedan kan begagna sig såsom af annan inteckning. Att tillämpningen af detta lagstadgande kommer att möta svårigheter ifråga om gemensamma inteckningar, har Lagberedningen själf påpekat (se s. 368 af motiverna till Jordabalk II).

En inskränkning ifråga om fastighetsägarens rätt till icke belånad inteckning har Lagberedningen i III:28 (J.B. 16:28) föreslagit, nämligen att, där ränta i inteckningshandlingen är förskrifven, sådan ej må räknas ägaren till godo. Till stöd härför anför Beredningen, att det, då fastighetsägaren själf uppbär afkastningen af sin egendom, vore otillbörligt, om han finge räkna sig till godo ränteafkastningen å den därur utbrutna inteckningen, samt att det, äfven när förvaltningen af egendomen undandrages honom genom exekutiv åtgärd eller till följd af konkurs, vore billigt, att afkastningen främst användes till andra inteckningshafvares förnöjande. Det kan dock knappast medgifvas, att dessa skäl fullt motivera denna inskränkning i

[1]) Jämför det föregående sid. 13.

[2]) När dylikt förbehåll får anses hafva skett, skall nog ej sällan blifva föremål för olika meningar, särskildt med hänsyn till de s. k. generella pantförskrifningsklausulerna i bankernas reversformulär. Af det föreslagna lagrummets formulering framgår, att någon utbrytning af fastighetsägarens andel i hypoteket icke får ske, när inteckningshandlingen från början belånats för endast en del af inteckningsbeloppet, samt att endast afbetalning, som skett af fastighetsägaren själf, får tagas i betraktande.

ägarehypoteket, och för den, som har att före en exekutiv auktion göra nödiga beräkningar, skulle saken onekligen ställa sig enklare, om han hade att någorlunda bestämdt följa de vanliga föreskrifterna om rätt till ränta, än om han skall behöfva fästa afseende vid den möjligheten, att ränteberäkning i visst fall ej skall förekomma och i detta hänseende behöfva stödja sig på upplysningar, som till slut måhända skola visa sig vara vilseledande.

Lagberedningen har icke i lagförslaget eller motiven närmare ingått på den teoretiska konstruktionen af vare sig den panträtt, som genom själfva inteckningen uppkommer, eller af den utfästelse till inteckning, som af fastighetsägaren göres, och hvarigenom han medgifver skapandet af den självständiga inteckningsrätten. Af ett uttalande i motiven till III:4 af inskrifningslagen (J.B. 16:4) vill det dock synas, som om en utfästelse till inteckning utan samband med personlig skuldförbindelse icke af Lagberedningen skulle betraktas som en obligatorisk utfästelse underkastad preskription. Då emellertid själfva sakrätten ju uppkommer först genom intecknandet, är det svårt att förstå annat, än att ifrågavarande utfästelse måste i nämnda hänseende likställas med ett å ett skuldebref tecknadt vanligt inteckningsmedgifvande. Fara värdt är för öfrigt, att saknaden af bestämmelser i detta hänseende skall för framtiden vålla svårighet just för det fall, att fråga uppkommer om intecknings utfästelses giltighet, då själfva skuldförbindelsen är preskriberad.

Inteckningsförnyelsens borttagande.

En på många håll mycket eftersträfvad och för fastighetskrediten synnerligen viktig nyhet är borttagandet af den obligatoriska förnyelsen af penninginteckning. Härom yttrar Lagberedningen, att, så länge inteckningsprotokollet varit den enda lagliga källan för vinnande af upplysning om, huru en fastighet är besvärad med inteckning, har anordningen med förnyelseplikt varit oundgängligen nödvändig. »Att med någon grad af säkerhet utröna, huru dessa gravationer gestalta sig, skulle vara praktiskt omöjligt, om man därvid hade att taga hänsyn till en obegränsad tid. Genom förnyelseplikten har nu denna tidrymd begränsats så, att systemet blifvit möjligt att tillämpa. Annor-

lunda ställer sig saken, därest fastighetsboken varder hufvudurkund och hvarje fastighet däri erhåller sitt särskilda upplägg. Med en sådan anordning är icke att befara ett sådant hopande af inskrifningar, att icke öfversikten äfven för en längre tidrymd skall ställa sig lätt. Det afgörande skälet för förnyelsepliktens bibehållande har därmed bortfallit.» Emellertid framhåller jämväl Beredningen, att, om förnyelseplikten borttages, annan utväg måste beredas att utan inteckningshandlingens företeende få inteckningen häfd i sådana fall, där handlingen icke kan skaffas till rätta. Ett dylikt mortifikationsförfarande är för öfrigt enligt Lagberedningens mening påkalladt äfven i inteckningshafvarens intresse, då den, som förlorat en inteckning, bör sättas i tillfälle att trots förlusten komma i utöfning af sin å handlingen grundade rätt. Föreskrifter angående mortifikationsförfarandet hafva också föreslagits, men dessa föreskrifter, hvilka under medverkan af Lagberedningen utarbetats af särskilda kommitterade, äro af långt allmännare räckvidd och skola därför inrymmas i en särskild lag, hvartill från inskrifningslagen i § 22 (J.B. 16:22) hänvisas. Till de föreslagna bestämmelserna i denna lag återkommer jag härnedan. Genom den utväg, som sålunda beredts, att få en inteckningshandling utan dess uppvisande dödad, uppstår emellertid ett visst äfventyr för innehafvare af inteckningar, och det är naturligtvis af vikt, att detta äfventyr nedbringas till minsta möjliga mått. I detta syfte har Lagberedningen i Inskrifningslagen III:23 (J.B. 16:23) föreslagit en bestämmelse, som berättigar innehafvare af inteckning att blifva såsom sådan upptagen i fastighetsboken. En dylik anmärkning medför för honom den trygghet, att, efter det anmärkning skett, dödning icke kan ske utan hans hörande. Enär ifrågavarande anteckning i fastighetsboken icke inverkar på inteckningsrätten och ej heller berör kommande inteckningshafvare, har Lagberedningen icke ansett det erforderligt, att bevis om anteckningen skulle för detta fall åtecknas inteckningshandlingen. Måhända skulle dock föreskrift om dylikt bevis icke vara utan sin nytta, särskildt som förefintligheten af beviset helt säkert skall mana en efterföljande försiktig innehafvare af inteckningen att i sin tur uppvisa densamma för ny anmärkning i fastighetsboken.

I promulgationslagen hafva föreslagits vissa öfvergångsbestämmelser, hvilka gå ut på, att före den nya lagens ikraftträdande beviljade inteckningar måste i viss ordning förnyas och införas i den nya fastighetsboken, innan desamma komma i åtnjutande af friheten från förnyelseskyldighet.

Förslaget till lag om dödande af bortkomna handlingar.

Föreskrifter angående dödande (mortifikation) af inteckningar och andra handlingar hafva föreslagits i särskilda »Förslag till lag om dödande af bortkomna handlingar äfvensom till lag angående ändrad lydelse af 167 § Sjölagen, afgifna af därtill utsedda kommitterade» Stockholm 1908. De handlingar, som enligt lagen om dödande af bortkomna handlingar skola kunna dödas, då de förstörts eller förkommit, utgöras af löpande handlingar, d. v. s. förskrifningar ställda till innehafvaren eller till order, inteckningar i fast egendom, äfven om de äro ställda till viss man utan rätt att öfverlåta desamma, växlar, checker, konnossement, aktier, försäkringsbref eller andra handlingar, vid hvilka viss rättighet är bunden, d. v. s. i hvilka den förpliktade såsom villkor för sin prestationsskyldighet betingat sig eller enligt allmänt bruk har rätt att fordra handlingens företeende och vid fullständigt bruk dess återställande (s. k. presentationspapper) t. ex. bankdepositionsbevis, samt handlingar, enligt hvilka den förpliktade äger med befriande verkan prestera till innehafvaren utan att därmed åt denne såsom sådan gifvits ovillkorlig rätt att fordra fullgörelse (s. k. legitimationspapper, t. ex. sparbanksmotböcker).

Gent emot den rent formella redaktionen af § 1, må ifrågasättas, om det icke varit lämpligare att i lagrummet direkt omnämna äfven check. Då uppräkningen af de handlingar, som få dödas, i öfrigt är tämligen fullständig, vill det nämligen synas, som om det vore olämpligt, att man just ifråga om checker skulle vara hänvisad till ett studium af annan lag (§ 13 af Checklagen den 24 mars 1898) för att få visshet om, att checken dödas i samma ordning som växeln.

Banksedlar äro med hänsyn till den kredit, de ovillkorligen behöfva, undantagna från dödningsmöjlighet.

Af praktiska skäl hafva äfven undantagits ränte- och vinstkuponger. Beträffande kuponger till obligationer eller andra skuldförbindelser till innehafvaren anses ju, att dessa hafva gällande kraft, äfven om hufvudfordringen upphör, och att såsom en följd häraf utfärdaren af förbindelsen är berättigad att, om vid hufvudhandlingens infriande de därtill hörande kupongerna icke återställas, innehålla det belopp, hvarmed han är skyldig inlösa dem. De allra flesta obligationer hafva också i texten förbehåll om rätt för utgifvaren att vid deras infriande å inlösningsbeloppet göra afdrag, motsvarande summan af alla obligationen ej åtföljande, icke förfallna kuponger.[1]) I fråga om kuponger, som icke äro gällande i innehafvarens hand, hvilket är fallet med det stora flertalet aktiekuponger, föreligger egentligen ej något behof af självständighet dödande i annan mån än ifråga om sådana kuponger, som i följd af sin formulering kunna anses vara att hänföra till s. k. legitimationspapper, så att aktiebolaget har rätt men icke plikt att inlösa kuponger hos dess innehafvare. Att införa dödningsinstitutet i fråga om dylika kuponger har ej ansetts erforderligt, i synnerhet som i fråga om aktiekuponger dödande icke skulle kunna afse andra kuponger än sådana, som hänförde sig till redan förfallen vinstutdelning. Aktiekuponger, som icke förfallit till betalning, torde nämligen blifva ogiltiga i och med dödandet af själfva aktien, äfven om de äro innehafvarepapper.

Såsom en ersättning för ränte- och vinstkupongernas undantagande från dödande hafva kommitterade i § 13 af lagen föreslagit, att, om ränte- eller vinstkupong gått förlorad, och före den lagstadgade preskriptionstidens utgång anmälan om förlusten gjorts hos utställaren, den anmälande är berättigad att efter nämnda tidpunkt lyfta betalning för kupongen under förutsättning, dels att densamma ej företetts till inlösen före preskriptionstidens utgång, dels ock att den anmälande inom natt och år därefter gör framställning om utbekommande af valutan för kupongen.

---

[1]) Jmfr det mål, som afgjorts genom K. M:ts dom den 20 december 1909. N. J. A. s. 646, hvilket mål dock icke har någon direkt betydelse för här behandlade spörsmål.

I den tyska rätten hafva från dödande undantagits en del i det dagliga lifvet förekommande förbindelser, hvilka, vanligen utfärdade i större antal, utan utförligt angifvande af rättighetens föremål, berättiga innehafvaren att taga del i tillgodonjutandet af vissa förmåner, som utställaren å bestämd tid fullgör, t. ex. biljetter till fortskaffningsmedel, inträdeskort till nöjen och muséer, matpoletter, garderobsmärken och dylikt. Kommitterade hafva däremot ansett obehöfligt att undantaga dylika handlingar, enär deras dödande skulle förbjuda sig själft, i det dessa handlingar ofta sakna individualiseringstecken, prestationens värde i regel ej är tillräckligt högt för att uppväga besväret och kostnaden för dödandet, och prestationstiden för öfrigt nästan aldrig nog aflägsen, för att dödandet dessförinnan skall kunna medhinnas. Detta kommitterades uttalande håller måhända ej fullt streck, då fall nog kunna tänkas, i hvilka dödning äfven af dylika förbindelser kan anses vara både praktisk och genomförbar, t. ex. ifråga om s. k. biljettböcker, om vissa dyrbarare årskort samt särskildt ifråga om ordentligt numrerade garderobsmärken och bevis från kommunikationsanstalter å mottaget, poletteradt resgods eller fraktgods, — i fall nu dylika bevis få anses vara legitimationspapper. Å andra sidan vill det synas, som om möjligheten att få dylika handlingar dödade gärna må stå öppen, hvilket den också utan tvifvel gör, om kommitterades förslag antages.

Kommitterade hafva utgått ifrån, att dödande af en icke löpande handling i andra fall än de här ofvan antydda icke skulle vara erforderligt, och kommitterade hafva ej heller upptagit vissa främmande lagars föreskrifter därom, att gäldenär, om en förskrifning till viss man gått förlorad, vid infriandet kan fordra, jämte kvitto, ett af vederbörlig myndighet bestyrkt erkännande från borgenärens sida, att skulden upphört. En utsträckning af rätten att få icke löpande handlingar dödade eller ett införande af en anordning, motsvarande sist omförmälda, har dock goda skäl för sig. Erfarenheten gifver nämligen vid handen, att svårigheter och obehag kunna vållas den, som nödgas prestera utan fordringsbevisets återställande. Det är t. ex. en utbredd föreställning hos allmänheten, att kvitton å af advo-

kater och andra mottagna handlingar, äfven om den försiktigheten vidtagits, att kvittot innehåller förbehåll om återställande, icke behöfva återställas, utan kunna ersättas af s. k. motkvitton vid handlingarnas återlämnande. Emellertid händer ej sällan, att förnyadt kraf på utbekommande af handling göres med stöd af det lämnade, men ej återställda kvittot, och utsikten att freda sig beror då af att det vid prestationens fullgörande erhållna motkvittot kan uppvisas. Missbruk af det af gäldenären lämnade kvitto eller fordringsbevis låter också tänka sig, exempelvis så, att borgenären skaffar sig valuta för detsamma hos någon gäldenärens ställföreträdare eller filial och sedan kräfver gäldenären själf, under påstående att beviset förkommit. Säkert är, att det kan inträffa fall, då den, som presterat utan att återfå beviset, har behof af att få detta dödadt eller att åtminstone få motkvittot intaget i någon myndighets protokoll eller på annat sätt bevaradt till mötande af förnyade kraf.

Enligt kommitterades förslag utgör det ett villkor för rätten att få handling dödad, att »ej i handlingen gjorts annat förbehåll». Hvarje utfärdare af handling, som eljest skulle kunna dödas, kan alltså genom ett i själfva handlingen intaget förbud häremot förhindra tillämpning af dödningslagen. Det skall ej förnekas, att tillfällen kunna gifvas, då det kan vara önskvärdt, att handlingar undandragas från dödande, såsom beträffande de af kommitterade omförmälda obligationer med utländsk marknad eller ifråga om pantkvitton. Men att göra dylikt undantag uteslutande beroende på utfärdarens goda vilja torde vara alltför riskabelt, då denne endast undantagsvis, såsom t. ex. ifråga om hos fastighetsägare inneliggande inteckning, har något intresse af dödning, men däremot i regel har den lugnaste positionen, om han icke behöfver prestera annat än mot förbindelsens återställande. Det kan därför mycket lätt tänkas, att ett lagstadgande som det nu föreslagna för med sig, att t. ex. bankerna vid utfärdande af postväxlar och depositionsbevis begagna sig af rätten att göra dylikt förbehåll, liksom att det inryckes i de tryckta konnossementformulären. I följd häraf torde rätten att få göra dylikt förbehåll böra in-

skränkas antingen till vissa fall eller göras beroende på Kungl. Maj:ts i Statsrådet pröfning.

Samma betänkligheter, som nu anförts, gälla emot den rätt, som kommitterade i motiven konsekvent tillägga utfärdaren, nämligen att, äfven om han vill medgifva dödning, skärpa villkoren för denna dödnings utverkande genom att uppställa ökade fordringar utöfver de af lagen bestämda. En dylik skärpning bör nämligen ej heller få vara beroende på utfärdarens af handlingen godtycke.

Att en lindring i lagens fordringar ej kan förekomma ligger i sakens natur.

I samband härmed må slutligen erinras om att lagen icke alls yttrar sig om, huruvida och i hvad mån i bolagsordningar eller andra före lagens trädande i kraft upprättade handlingar förekommande stipulationer om rätt till dödande af handlingar skola äga giltighet under den nya lagen. Likaså förekomma ofta i bolagsordningarna föreskrifter om rätt till dödande af kuponger, hvilka ju i den nya lagen äro undantagna från dödande. Huru man har att förfara med dylika handlingar, hvilka innehålla från lagen afvikande bestämmelser, lärer emellertid icke vara visst, åtminstone i åtskilliga fall, hvarför någon bestämmelse härutinnan vore önskvärd.

Angående formaliteterna för att ernå dödande af handling finnas detaljerade föreskrifter i §§ 2—12 af lagen. Ansökan göres hos viss domstol, som först pröfvar de för handlingens säkra igenkännande nödiga uppgifterna.[1]) Finnes ansökningen vid denna pröfning kunna upptagas, skall den, innan beslut i ärendet meddelas, genom sökandens försorg delgifvas den förpliktade, samt, då fråga är om dödande af inteckning i fast egendom, dels fastighetens ägare, dels den, som fått inteckningen sig meddelad, och dels den enligt 3 kap. 23 § af lagen om inskrifning (J.B. 16: 23) senast antecknade innehafvaren. Vid lifförsäkringsbref skall ansökningen äfven delgifvas den försäkrade. Anmärkas må, att någon form för del-

[1]) Den genom handlingen förpliktade skall enligt förslaget vara skyldig att i sådant afseende tillhandagå sökanden med de upplysningar, till hvilka han har tillgång, men är berättigad till ersättning för kostnad, som därigenom må uppkomma för honom.

gifningen ej finnes föreskrifven, hvadan man måste antaga, att personlig delgifning afsetts. Det vill dock synas, som om delgifning i samma ordning som delgifning af stämning skulle vara tillräcklig, åtminstone ifråga om andra intressenter än innehafvare af inteckning i fastighet. Rätten har tillagts viss befogenhet att verkställa utredning samt att ålägga sökanden edgång. Visar sökanden sannolika skäl, att handlingen för honom förstörts eller förkommit, utfärdar rätten offentlig stämning,[1]) som skall på visst sätt kungöras. Synnerligen lycklig förefaller härvid den föreslagna bestämmelsen, att kungörelsen bl. a. skall vara införd en gång i *första numret* för januari, april, juli eller oktober månader, en bestämmelse, som kommer att betydligt underlätta de efterforskningar om ansökningar om dödande af handlingar, som gifvetvis särskildt blifva af vikt ifråga om inteckningar. Annons i tidning inom orten är beroende af rättens pröfning, men borde måhända vara ovillkorligt föreskrifven, då ju Post- och Inrikestidningar endast granskas af särskildt intresserade.

Ägare af fastighet, som sökt dödande af i fastigheten intecknad förskrifning, har rätt att få offentlig stämning utfärdad, fastän han ej kunnat visa sannolika skäl, att handlingen för honom förstörts eller förkommit, under förutsättning likväl att tjugu år förflutit, efter det enligt anteckning i fastighetsboken handlingen blef uppvist enligt 3 kap. 23 § lagen om inskrifning (J.B. 16: 23) eller eljest blef företedd i inteckningsärende.

Till dödningssökandens ytterligare skydd är i förslaget stadgad, att, om den handling, hvarför dödande sökes, är löpande eller sådan, att förpliktelsen må fullgöras till handlingens innehafvare, rätten äger att på sökandens begäran meddela den förpliktade förbud att, innan ansökningen slutligen pröfvats, till innehafvaren af handlingen utgifva hvad däri är utfäst. Sådant förbud utgör däremot ej hinder för inlösen af kupong,

[1]) I denna stämning kallar rätten innehafvare af handlingen att uppvisa den vid rätten inom viss tid, från det stämningen sista gången var införd i allmänna tidningarna. Särskilda bestämmelser om tidpunkten för den offentliga stämningens utfärdande äro gifna för de fall, att dödningsansökningen afser räntefri förskrifning med viss förfallodag, växel samt premiefritt lifförsäkringsbref.

som utlämnats före förbudet, men kan innefatta förbud att utlämna ny kupong eller talong.

Sedan den i stämningen föreskrifna tid gått, utan att handlingen uppvisats, samt sökanden fullföljt ansökningen, ger rätten utslag, hvarigenom handlingen dödas. Utan hinder däraf att han icke innehar handlingen, äger sökanden därefter mot gäldenären samt vid inteckning mot fastighetsägaren göra gällande den rätt, som å handlingen kunnat grundas. Om sökanden det äskar, är den förpliktade också skyldig att utställa ny handling att gälla i den dödades ställe. Har fråga varit om inteckning, kan nu fastighetsägaren, om han varit sökande, begära inteckningens dödande hos inskrifningsmyndigheten. Är annan sökande, är fastighetsägaren pliktig att lämna ny utfästelse till inteckning, hvarefter inteckning får meddelas att gälla med samma rätt som den dödade handlingen.

Anmälan om ansökning om dödande af inteckning i fast egendom samt rättens slutliga utslag i ärendet skola af rätten anmälas hos inskrifningsdomaren för anteckning i fastighetsboken.

Om formellt giltiga inteckningar, som måste vika i följd af godkänd klandertalan å äganderätten till fastigheten.

Det är redan tidigare antydt, hurusom lagförslagen upptagit de i §§ 59 och 60 af gällande inteckningslag förekommande reglerna, att tvist om fordrans giltighet må lagligen pröfvas utan hinder af inteckning, samt att, om egendomen genom klander återvinnes, inteckning, som, sedan egendomen kom ur rätte ägarens hand, blifvit fastställd, är ogill. De undantag från dessa regler, som meddelats till förmån för i god tro varande innehafvare af inteckning, hafva bibehållits och i viss mån utvidgats. Sålunda stadgar III: 9 (J.B. 16: 9) för det fall, att en fastighet öfverlåtits till tvenne, och den, som därå fått lagfart, måste vika för den andre, — hvilket inträffar endast under förutsättning, att öfverlåtelsen till honom skett senare, och han icke var i god tro, när öfverlåtelsen ägde rum, — att icke desto mindre den inteckningsrätt, som härledes från den såsom ägare obehörigt inskrifna, skall blifva beståndande, såvida inteckningssökanden varit i god tro, när inteckningen söktes eller någon sedermera i god tro blifvit innehafvare af inteckningen. Likaså bestämmer III: 10 (J.B. 16: 10), i huf-

vudsaklig öfverensstämmelse med hvad som nu är stadgadt i 4 § af K. F. den 22 april 1881 om tjuguårig häfd, att, om fast egendom, som efter klander återvinnes, då klandret instämdes varit ur rätte ägarens hand mer än tio år, efter det för annan därå söktes lagfart enligt den nya lagen, eller, där ansökningen ej genast bifallits, ärendet senast förekom vid rätten, inteckning i egendomen, som tillkommit, sedan egendomen blef rätte ägaren afhänd, men innan klandret instämdes, skall vara beståndande, om den, som sökt inteckningen, var i god tro, när ansökningen gjordes, eller sedermera annan i god tro åtkommit inteckningen. Det sistberörda stadgandet kompletteras af vissa öfvergångsbestämmelser i § 15 af promulgationslagen.

Slutligen hänvisar lagförslaget till det särskilda stadgandet i K. F. den 27 november 1854 angående verkan af efter dödförklaring tillkommen inteckning i egendom, då egendomen återlämnas till den, som förklarats död, men sedermera finnes vara vid lif. Som bekant bibehåller nämnda lagrum innehafvare af inteckning, som i god tro åtkommit densamma, vid hans rätt, och hänvisar den rätte ägaren att på skadeståndsväg betäcka sig för den genom inteckningen uppkomna förlusten.

Onekligen hade det varit i hög grad önskligt, att Lagberedningen ansett sig kunna i ännu vidsträcktare grad skydda dens rätt, som i god tro blifvit innehafvare af en formellt riktig inteckning. För vår fastighetskredit är detta spörsmål af den allra största vikt, och det behöfves — såsom förut antydts — troligen blott att uppmärksamheten en enda gång blefve mera allmänt upptagen af ett fall, där en i god tro varande kreditgifvare går förlustig sin rätt enligt en formellt giltig inteckning, för att förtroendet till inteckningssäkerheten skulle blifva i högst betänklig grad rubbadt. Lyckligtvis har något mera eklatant exempel å rättsförluster af detta slag ännu ej förekommit. Men exempel på det nuvarande tillståndets faror kunna dock anföras. Det mål, som afgjordes genom K. M:ts dom den 24 november 1891 (N. J. A. sid. 505), afhandlar sålunda ett fall, där domstol meddelat lagfart å fastighet på grund af testamente samt däruppå fastställt inteckning, hvilken, belånad hos tredje man, emellertid i särskild rättegång

förklarades ogiltig, på den grund att testamentet rätteligen ansetts icke medföra äganderätt till fastigheten i fråga. Man måste förvåna sig öfver, att dylika händelser ej oftare upprepas ifråga om fastighetsfång genom testamenten, då det i alla fall råder så olika meningar om, huruvida den i testamenten ofta gifna föreskriften om dispositionsrätt eller dylikt för testamentstagarens lifstid skall anses såsom liktydig med äganderätt och således medföra rätt till lagfart och inteckning eller icke.[1])

Ett annat exempel kan hämtas från åtskilliga lagfarter å upplåtelser från K. M:t och Kronan, hvilka domstolarna tidigare behandlat som äganderätt, men som sedermera vid rättegång befunnits medföra blott besittningsrätt. Så har förhållandet varit med åtminstone en af de tomter, som upplåtits å till Drottningsholms slott ursprungligen hörande ägor. Ännu större betydelse får detta spörsmål, för den händelse det skulle visa sig, att de anspråk, som från statens sida tid efter annan framställas å vattenfall eller skogar, skulle af domstolarna gillas, med påföljd att inteckningar, som fastställts i vattenbyggnader med tillhörigheter eller skogsfastigheter, blifva ogiltiga, utan att vederbörande kreditgifvare kunna erhålla betäckning af annan låntagarens egendom. Slutligen må erinras, om de konsekvenser, som kunna blifva en följd af olika tolkningar om, hvad som är att hänföra under förbudet i lagstiftningen mot förbehåll vid köp om att påkalla köpets återgång. I en del af städer utgifna köpebref, å hvilka lagfart beviljats, förekommer sålunda bestämmelsen, att köparen skall inom vissa år bebygga tomten, vid påföljd att den eljest skall återfalla till staden utan rätt för köparen att återfå köpeskillingen eller njuta ersättning för nedlagda kostnader. Enligt Lagberedningens förslag till lag om köp, byte och gåfva af fast egendom är det nog otvifvelaktigt, att lagfart å ett dylikt köpebref ej skulle medgifvas, förr än åren gått och bebyggande visas hafva skett. Den nuvarande ordalydelsen af J.B. I: 2 gör där-

[1]) Jämför bl. a. K. M:ts utslag den 19 oktober 1900. N. J. A. s. 425 med hänvisningar samt K. M:ts domar den 8 juli 1904, N. J. A. s. 224, den 31 oktober 1904, N. J. A. s. 382 och den 7 oktober 1909, N. J. A. s. 464.

emot frågan tvistig. Svea Hofrätt har dock i ett fall anslutit sig till den meningen, att J.B. 1: 2 under ifrågavarande omständigheter ej är tillämplig, samt förklarat, att staden i trots af lagfarten är berättigad återtaga fastigheterna utan vidare.[1]) Bekräftas en dylik dom, lär emellertid däraf blifva en följd, att fastigheterna graverande, af nya ägare uttagna inteckningar förklaras vara ogiltiga, och sålunda inteckningarnas i god tro varande innehafvare blifva beröfvade sin realsäkerhet. Till sist kan beröras det tänkbara fall, att en offentlig auktion å fastighet, hvaråt följt lagfart och inteckning, förklaras vara förrättad af obehörig myndighet, med påföljd att lagfart och inteckningar undanröjas. Jmfr underrätternas och minoritetens i Högsta Domstolen mening i det rättsfall, som afgjordes af K. M:t den 24 februari 1891. N. J. A. s. 272.

Det är gifvet, att händelser som de nyss relaterade eller andra af ännu mera typisk beskaffenhet kunna innefatta den största våda för inteckningars belånbarhet.

Med hänsyn härtill hade som sagdt måhända en mera ingående utredning af denna fråga, än som skett, bort förekomma. Vid öfvervägandet af å ena sidan intresset hos den rätte ägaren till fastigheten, som dock i de flesta fall i någon mån genom vissa åtgärder eller genom viss passivitet vid vården af eller iakttagandet af det rättsliga skyddet af sin fastighet kan anses hafva medverkat till den uppkomna situationen, och å andra sidan intresset hos kreditgifvaren, som icke gärna kan göra annat än ägna inteckningen en normal formell granskning, vill det synas, som om den senares intresse, hvarmed sammanhänger det allmänna intresset för fastighetskrediten, ovillkorligen borde tillerkännas företräde. Såsom tidigare (se sid. 20) antydts, blifver ju äfven denna fråga tillfredsställande ordnad i och med införandet af det moderna fastighetsbokssystemet, men i afvaktan på detta kräfves en någorlunda tillfredsställande provisorisk lösning. Huru långt man i detta hänseende nu skulle kunna gå, fordrar ett noggrant

[1]) Jämför Svea Hofrätts dom den 23 december 1908 i mål mellan Södertälje stad och Frälsningsarméns Förlagsaktiebolag.

öfvervägande. Att det icke är mycket vunnet med en föreskrift, som gåfve giltighet åt hvarje inteckning efter förloppet af en viss tid, torde vara klart, åtminstone i fall denna tid sättes till någon längre tidrymd, såsom tre eller fem år. Ett sådant stadgande skulle nämligen tvärtom göra inteckningshandlingens belånbarhet ännu mindre, då stadgandet helt säkert skulle medföra, att försiktiga långifvare icke godkände yngre inteckningar. Redan nu utgöra föreskrifterna om ogulden köpeskillings förmånsrätt ett hinder för fastighetskrediten, som ej sällan vållar svårigheter.

Måhända finnes ej annan lösning än att af hänsyn för omsättningen så till vida offra den rätte fastighetsägarens intresse, att denne måste vika för inteckningshafvare i god tro, försåvidt icke inteckningen tillkommit på grund af en förfalskad inteckningsutfästelse eller i följd af annat tredje mans brottsliga förfarande, i hvilka senare händelser den, som närmast tillfogats skada genom brottet, får såsom i andra fall blifva den lidande. Frånser man sistnämnda eventualitet, torde omsättningens säkerhet kräfva, att innehafvare i god tro af inteckning blir skyddad, äfven om fastighetsägaren icke skulle i skadeståndsväg kunna blifva betäckt. Skulle staten komma att ikläda sig garanti för ämbetsfel ifråga om inskrifningsväsendet, blefve för öfrigt fastighetsägarnes risk i någon mån minskad, försåvidt nämligen inteckningens eller lagfartens olagliga tillkomst verkligen kunde anses vara beroende på ämbetsfel. I de ej sällan återkommande fallen, då lagfarten eller inteckningen tillkommit efter en rättstillämpning, som dock haft goda skäl för sig, ehuru ett senare på en annan rättsdeduktion grundadt domslut upphäfver det föregående inskrifningsbeslutet, synes fastighetsägarens skyldighet att vika för kreditgifvaren icke vara förenad med några betänkligheter.

Med det nu anförda har jag icke afsett att framlägga något som helst positivt förslag utan endast velat göra gällande, huru i hög grad önskvärd en ingående behandling af dessa frågor är för inteckningsväsendet och fastighetskrediten.

I det föregående (sid. 79) är redan framhållen önskvärdheten af att Lagberedningen genom att föreskrifva anteckning

i fastighetsboken om inskränkning i rätt att inteckna fastighet som villkor för dylik inskränknings giltighet mot tredje man i god tro hade skyddat inteckningar, som tillkommit i trots af dylikt förbehåll, då detta ej blifvit i fastighetsboken antecknadt. Till frågan om inteckningars giltighet vid fastighetsägares konkurs skall jag härnedan återkomma.

Inteckningsrättens karaktär vid icke löpande förskrifning.

I sin kommentar till Lagfarts- och inteckningslagarna[1]) gör professor E. V. Nordling på anförda skäl gällande, att inteckningsrätten jämväl på grund af inteckning för icke löpande skuldsedel enligt gällande rätt skulle vara oberoende af invändningar, som kunna hämtas från fordringsförhållandet. Detsamma uttryckes af en författare därmed, att »äfven om fordringshandlingen icke varit af löpande natur, blir dock inteckningen sådan».[2]) Jämför äfven dåvarande justitierådet Annerstedts yttrande i det mål, som afgjordes genom K. M:ts dom den 14 maj 1884 N. J. A. s. 261. Lagberedningen däremot synes vara af en annan mening. Är handlingen icke af löpande egenskap, »skulle» — yttrar Beredningen bl. a. — »med tillämpning af de vanliga reglerna för öfverlåtelser, oberoende af denna, hvarje invändning, som kunnat framställas mot en tidigare innehafvare, kunna göras gällande också mot en senare, såväl hvad angår det personliga skuldförhållandet som i fråga om inteckningsrätten». Efter omnämnande af att man utan stöd af något lagbud velat göra gällande, att en inteckningshandling, såvidt angår inteckningsrätten, alltid bör betraktas såsom ett löpande papper, påpekar Beredningen därefter, att denna uppfattning icke blifvit i praxis erkänd, samt citerar till stöd härför K. M:ts ofvanberörda dom af den 14 maj 1884 N. J. A. s. 261. Någon verkligt

---

[1]) Lagfarts- och inteckningslagarna af den 16 juni 1875 med tillhörande författningar, utlagda af d:r E. V. Nordling, prof. Ord. Uppsala 1888, sid. 196 ff.

[2]) Se artikeln Inteckning af C. O. M-n i Nordisk Familjebok, 7 band sid. 729.

ingående utredning af gällande rätt i detta hänseende har emellertid Lagberedningen icke lämnat, något, som är så mycket mer att beklaga, som det citerade rättsfallet knappast är uttryck för en verkligt genomförd rättsståndpunkt hos domstolarna,[1]) och som den allmänna uppfattningen nog har en viss benägenhet att snarare anknyta sig till den mening, som af professor Nordling gjorts gällande, än till den mera försiktiga och helt säkert striktare mening, hvartill 1884 års prejudikat ansluter sig. Lyckligtvis äro dock icke-löpande inteckningshandlingar för närvarande en sällsynthet, ehuru de nog förekomma, och för öfrigt torde vederbörande låneinrättningar i regel vägra att acceptera sådana, utan att fastighetsägaren försett dem med påskrift om, att de gälla i innehafvarens hand. Men eljest är det nog så, att det finns en viss benägenhet att anse, att alla formellt giltiga inteckningar äro att betrakta som löpande handlingar.

Lagberedningen har också utan tvekan ansett en förändring i denna riktning vara af verkligt behof påkallad, dock icke så, att en till viss man ställd inteckningshandling skulle i hvarje hänseende blifva af löpande natur, utan så (III: 17, J. B. 16: 17) att i fråga om rätten att *ur fastigheten* uttaga det intecknade beloppet, sedan handlingen blifvit från en till annan öfverlåten, endast sådana invändningar mot inteckningsrätten få göras, som grundas å handlingens beskaffenhet eller eljest kunnat framställas, därest förskrifningen varit löpande. I fråga om rätten till själfva handlingen liksom beträffande den fordringsrätt, hvartill inteckningsmedgifvandet kan ansluta sig, böra däremot enligt Lagberedningens mening gälla de allmänna reglerna om öfverlåtelse. Liksom vid växlar och konossement har för öfrigt jämväl beträffande själfva inteckningsrätten bestämts, att det står fastighetsägaren fritt att i handlingen göra förbehåll mot öfverlåtelse

---

[1]) Förutom den afvikande meningen hos justitierådet Annerstedt uti det genom K. M:ts dom den 14 maj 1884 (N. J. A. s. 261) afgjorda målet torde observeras vissa vota i mål, som afgjorts genom K. M:ts domar den 21 mars 1877 (N. J. A. s. 181), den 27 februari 1878 (N. J. A. s. 70), den 12 januari 1893 (N. J. A. s. 5) samt K. M:ts utslag den 10 mars 1886 (N. J. A. s. 181).

(»icke till order»), i hvilket fall den, till hvilken handlingen ändock öfverlåtits, icke äger bättre rätt att ur egendomen erhålla betalning än den, till hvilken handlingen är ställd. Det är ju möjligt, att de sålunda föreslagna bestämmelserna komma att medföra, att inteckningshandlingarna hädanefter i allmänhet komma att utställas på viss man för att därefter liksom växlar och konnossement vid användandet blancoindosseras, en anordning, som ju ur vissa synpunkter kan hafva sina fördelar. Men det måste dock ifrågasättas, om det ej varit en naturligare konsekvens af den hittillsvarande svenska rättsutvecklingen att taga steget fullt ut och tillerkänna hvarje intecknad handling karaktären af en löpande handling.[1])

Inteckningshafvares ställning vid fastighetsägarens konkurs.

Om egendom, hvari inteckning för fordran är sökt, afträdes till konkurs, medan ansökningen är på pröfning beroende, skall enligt § 15 af nu gällande inteckningslag ansökningen pröfvas utan hinder af konkursen, men verkan af inteckning, som under sådana förhållanden beviljas, bestämmes enligt föreskrifterna i 2 och 3 mom. af 17 kap. 9 § Handelsbalken. Enligt dessa föreskrifter, är en inteckning under vissa förhållanden utan verkan, om konkurs börjas inom en månad, efter det inteckningen söktes, och saknar under alla förhållanden giltighet, om den sökts samma dag, då konkurs *börjats* eller därefter.

Då konkurs skall anses börjad den dag, ansökning därom ingifvits, och då, om ansökningen gjorts af borgenär, ganska lång tid kan förflyta, innan i anledning däraf offentlig stämning utfärdas, innebär det en allvarsam fara för rättssäkerheten, att sålunda den, som vid en tidpunkt, då gäldenären ännu äger råda öfver sig och sitt gods, af honom mottagit en i laga ordning tillkommen inteckning, skall vara sin rätt förlustig, endast därför att en annan borgenär före inteckningsansökningen gjort ansökan om gäldenärens försättande i konkurs, och sådan sedermera följer å ansökningen. Lag-

[1]) En kompletterande förändring af 10 § 3 mom. i promulgationslagen till utsökningslagen har i sammanhang med stadgandet i III: 17 (J.B. 16: 17) föreslagits.

beredningen har till fullo beaktat denna stora oegentlighet och utgått ifrån, att en dylik inteckning lika litet som en under denna tid af gäldenären gjord försäljning af fast eller lös egendom bör vara ogiltig, med mindre förutsättningarna för återvinningstalan äro för handen. Däremot bör enligt Lagberedningens mening gäldenären, sedan han själf ingifvit sin konkursansökning eller sedan i anledning af borgenärs ansökan offentlig stämning utfärdats, lika litet kunna låta inteckna sin egendom, som han kan försälja eller annorledes förfoga öfver densamma. I öfverensstämmelse härmed föreslår Beredningen i III: 11 (J. B. 16: 11), att, om inteckning sökes i egendom, som är afträdd till konkurs eller samma dag afträdes till konkurs, inteckningsansökningen skall afslås, samt att, om inteckningen icke desto mindre kommit att beviljas, densamma skall vara utan verkan.[1]) Antagligen är i detta förslag liksom i gällande rätt närmast afsedt det fall, att den fastighetsägare, om hvars konkurs är fråga, har lagfart å fastigheten, samt att inteckning sökes på grund af förskrifning från denne. Fråga är emellertid hvad som skall gälla om rätten till i god tro åtkommen inteckning, som i följd af förskrifning af tidigare ägare uttages i fastighet, efter det person, som reellt är ägare till fastigheten, ehuru han icke sökt lagfart å densamma, enligt gällande lag sökt i konkurs och enligt förslaget afträdt sin egendom till konkurs. Särskildt under de senaste krisåren har det icke varit utan exempel, att personer för att stärka sin dåliga ställning hos bankinrättningar eller andra långifvare, användt den utvägen att af någon bankrutt husbyggare här i Stockholm inköpta ett hus till pris, väsentligt understigande taxeringsvärdet, hvarvid dock husbyggaren-säljaren fått i köpekontraktet utfästa sig att i samband med köpet utfärda nya inteckningsreverser upp till nämnda värde, hvilka sedermera användts till förstärkning af köparens hypotek. Köparen dröjer därefter i afvaktan på bättre tider med sin lagfartsansökan. Köparen för-

[1]) När detta senare förhållande styrkes, skall anteckning därom göras i fastighetsboken.

sättes emellertid i konkurs, innan innehafvaren af inteckningsreverserna, hvilken ju kan vara i god tro vid deras öfvertagande, sökt och erhållit inteckning. Reverserna blifva därefter intecknade, och inteckningarna vandra så i lånemarknaden, tills det en dag finnes, att fastigheten redan vid inteckningarnas fastställande materiellt, ehuru ej formellt, ägdes af ett konkursbo. Huru skall en dylik situation förenas med lagens ordalag, att, om inteckning meddelas i egendom, sedan den blifvit afträdd till konkurs, inteckningen är utan verkan? Är det meningen, att lagen skall tillämpas äfven på dylika fall, och skall skyddet för godtrosinnehafvare af inteckning äfven för dessa fall ligga i den tidigare[1]) omnämnda, af Lagberedningen föreslagna bestämmelsen i § 9 Konkurslagen om anteckning i fastighetsboken om i konkursboupptecknig upptagen fastighet? Nu är dock, såsom förut omnämnts, förhållandet, att det ej sällan först efter boupptecknigens ingifvande utrönes, att rätteligen äganderätten till viss fastighet skall anses tillhöra konkursboet, och med hänsyn härtill blir faran för inteckningssäkerheten i sanning nästan oöfverskådlig, om man skall anse lagens föreskrifter vara tillämpliga äfven under här angifna omständigheter.

Med den, frånsedt dessa erinringar, synnerligen värdefulla bestämmelsen i III : 11 (J. B. 16 : 11) bör sammanställas det tillägg till konkurslagens 36 § 4 mom., hvarigenom i stället för de invecklade och svårtolkade bestämmelserna i Handelsbalken 17 kap. 9 § 2 och 3 mom. föreslagits stadganden om rätt för borgenärerna att, under samma förutsättningar, under hvilka de i allmänhet äga att till konkursboet återvinna lös pant, genom inom viss tid anställd särskild återvinningstalan få inteckning förklarad utan verkan mot borgenärerna. Förutom i andra hänseenden medför denna ändring — såsom Beredningen i motiven påpekar — den fördelen, att, om den borgenär, mot hvilken återvinningstalan anställts, icke längre skulle vara innehafvare af inteckningen, utan denna kommit i godtroende innehafvares hand, denne senare är skyddad

[1]) se not å sid. 60.

i sin rätt, och konkursboet får söka ersättning för sin förlust af den förstnämnde. Detta skulle vara en följd af innehållet i 6 mom. af § 36 Konkurslagen. Det kan dock ifrågasättas, om ej det föreslagna tillägget till mom. 4 bort erhålla en formulering, som tydligare angifver, att mom. 6 afser äfven det fall, som detta tillägg innefattar, och om ej därför uttrycket »inteckningshafvaren» i mom. 4 bör utbytas mot annan beteckning.

Formerna för fastställande af inteckning.

I fråga om inteckning för ogulden köpeskilling hafva i nu nämnda hänseenden gifvits särskilda bestämmelser.

Beträffande formerna för fastställande af inteckning ansluter sig lagförslaget i hufvudsak till gällande rätt, ehuruväl med vissa förändringar och tillägg, för hvilka här icke kan redogöras.

Den enda art af de hittillsvarande s. k. tvångsinteckningarna, som bibehållits, är inteckning för ogulden köpeskilling. Det företräde framför annan köparens gäld, som dylik inteckning skall medföra, därest den sökes inom rätt tid, inträder dock allenast under förutsättning, att fordringens beskaffenhet af ogulden köpeskilling blifvit i fastighetsboken anmärkt. Jmfr föreslagen ny lydelse af mom. 1 17 kap. 9 § Handelsbalken.

I stället för den hittillsvarande föreskriften i § 2 af inteckningsförordningen om tvångsinteckning i visst fall för skadestånd, som ej genast är till betalning förfallet har Lagberedningen föreslagit ett tillägg till 6:te kap. Strafflagen, innefattande en allmän föreskrift om skyldighet att ställa säkerhet för dylikt skadestånd.

Ett nytt slag af tvångsinteckningar har införts för fordringar, som omförmälas i 4 kap. 22 §, 5 kap. 12 § och 7 kap. 6 § af Nya Jordabalken, hvilka lagrum afse dels rätt för köpare af fast egendom, att, då egendomen af någon anledning skall återgå till säljaren, få säkerhet för återbekommande af köpeskillingen, i den mån densamma af honom guldits, samt för den ersättning för nedlagd kostnad å egendomen, som kan vara honom tillerkänd i domen, och dels säkerhetsrätt i egendomen för viss kostnadsersättning åt den, hvilken

fast egendom frångår efter klander. Liksom vid förmånsrätt för ogulden köpeskilling är den särskilda förmånsrätten äfven i dessa fall beroende af att anmärkning gjorts i fastighetsboken. Jmfr Handelsbalken 17 kap. 9 § mom. 1.

Lagberedningen har bibehållit den hittillsvarande formen för inteckningshandlingarna, så att dessa äfven för framtiden skulle komma att utgöras af den privata handling, hvarå ansökning grundats, försedd med inskrifningsdomarens bevis om inteckningen. Beredningen har sålunda icke upptagit mönstret från den tyska rätten med dess bokhypotek och hypoteksbref. Orsaken härtill angifver Beredningen vara, att omsättningen af dylika panträtter måste iklädas former, som med de hos oss hittills rådande vanor skulle kännas alltför betungande. Onekligt är också, att ett införande af de förut (se noten sid. 12) omnämnda föreskrifterna angående öfverlåtelse af de tyska hypoteken icke alls skulle lämpa sig för våra förhållanden, medan man å andra sidan har svårt att tänka sig, att af domstol utfärdade inteckningshandlingar, utan en tämligen invecklad lagstiftning om förbud för utfärdande af dubletter samt andra försiktighetsmått, skulle kunna gifvas samma omloppskraft som våra hittillsvarande inteckningar. Emellertid är det onekligen ett önskningsmål, att de privata inteckningshandlingarna erhålla ett mera likformigt och prydligt utseende.[1]) Möjligen skulle någon förbättring i de hittillsvarande förhållandena ernås genom ett stadgande, att K. M:t äger gifva närmare föreskrifter angående det papper och de formulär, som må användas af sökande

---

[1]) Jämför bl. a. arkitekten Wilh. Klemmings föredrag vid fastighetsägarekongress i Stockholm den 12 och 13 juli 1909 (protokollet tryckt å O. L. Svanbäcks boktryckeri 1909), hvari framhålles behofvet från fastighetskreditens synpunkt af prydligare och tydligare inteckningshandlingar än de nu ofta förekommande, å hvilka belysande prof finnas affotograferade. Herr Klemmings förslag om införande af räntekuponger innehåller nog ett beaktansvärdt uppslag, ehuru det å andra sidan måste ifrågasättas, om införandet af dylika kuponger låter förena sig med ett modernt ordnande af vår fastighetskredit, hvarmed väl kommer att följa belånande af inteckningar i stor skala i utlandet. För närvarande torde någon afskrifning af ränta ej göras vid inbetalning af sådan åtminstone å med bästa rätt liggande inteckningar, som ju vanligen innehefvas af kassor eller banker.

i inteckningsärenden. I följd af ett dylikt stadgande kunde man därefter vänta sig, att K. M:t föreskrefve viss tillämpning af gällande stadganden om normalpapper m. m. samt äfven utfärdade vissa formulär för inteckningshandlingar.

Om utbyte af inteckningshandlingar.

Af stor praktisk betydelse äro de af Lagberedningen föreslagna bestämmelserna angående *utbyte* af inteckningshandling III:19 (J. B. 16:19). För närvarande kan en inteckningshandling icke ersättas med en ny på annat sätt, än att den inteckning, som beviljats för den gamla handlingen, dödas, och en ny inteckning meddelas. Därest under tiden andra inteckningar i egendomen tillkommit, går emellertid härigenom den bättre förmånsrätt, som gällde för den gamla inteckningen, förlorad. Genom det af Beredningen föreslagna stadgande lämnas däremot möjlighet att i stället för en inteckningshandling, som till följd af ålder eller andra förhållanden tarfvar utbyte, sätta en annan med samma rätt som den förra eller att i stället för en inteckning, som lyder å visst större belopp, sätta flere andra å tillsammans nämnda belopp, hvarigenom alltså jämväl behofvet af inteckningars delning tillgodoses. Dylikt utbyte kan ske på begäran af fastighetsägaren, och, med dennes samtycke, jämväl af inteckningshafvare.

Inteckningsutsträckande i fråga om ränta.

I III:13 (J. B. 16:13) har Beredningen föreslagit, att om i förskrifning, hvarför inteckning meddelats, ränta ej är utfäst eller ränta skall utgå efter lägre räntefot än sex procent, inteckning må, utan hinder däraf att under tiden annan fått inteckning i egendomen, utsträckas till att gälla ränta efter nämnda räntefot. Det torde dock vara tvifvelaktigt, om något verkligt behof af ett dylikt stadgande kan anses föreligga, då allmänheten redan vant sig att icke föreskrifva inteckningar med lägre ränta än sex procent, utan tvärtom under de senaste krisåren, då t. o. m. första inteckningen kräft minst sju procent ränta, brukat inteckna efter ännu högre räntefot. Tager man för öfrigt hänsyn till möjligheten af att långifvare vid beräkning af ränta å föregående inteckningar skulle kunna förbise tillvaron af ett lag-

rum, som det nu föreslagna, måste man hålla före, att detsamma i stället för att gagna möjligen kan komma att öka osäkerheten i inteckningsförhållandena.

Rätt till ränta och kostnader på grund af inteckning.

I fråga om rätten att i den ordning utsökningslagen bestämmer ur fastigheten utbekomma det intecknade har lagförslaget i III : 14 mom. 1 (J. B. 16 : 14) stadgat en inskränkning i nu gällande rätt, därutinnan att rätten att utbekomma ränta ur fastigheten inskränkts till en tid af tre år före den dag, utmätning sker, eller konkurs börjas. För närvarande gäller ifrågavarande inskränkning som bekant endast själfva förmånsrätten, hvaremot inteckningshafvares panträtt kvarstår äfven i fråga om ränta, som före de tre åren upplupit. Med hänsyn till det gängse bruket att lämna inteckningshandling som pant för omslagsrevers, samt att räntorna i de flesta fall ej afskrifvas å själfva inteckningshandlingen synes den nu berörda inskränkningen i inteckningsrättens innehåll med hänsyn till intresset för ny ägare af fastigheten komma att verka tryggande för omsättningen.

Tveksam måste man däremot ställa sig mot den utsträckning af inteckningsrätten, som Lagberedningen i III : 14 mom. 2 (J. B. 16 : 14) föreslagit, genom att tillerkänna inteckningshafvare rätt att utan särskild inteckning ur fastigheten uttaga den kostnad, han får vidkännas för bevakande af sin rätt till betalning ur egendomen. Åtminstone torde stadgandet tarfva ett noggrannare angifvande af hvilka kostnader, som skola ersättas, samt hvilken myndighet, som äger bestämma deras belopp.

Rätt till brandskadeersättning.

Ett länge kändt behof har Lagberedningen tillgodosett genom att föreslå bestämmelser om inteckningshafvares rätt till brandstodsmedel vid brandskada å intecknad fastighets åbyggnader. Gällande lag innehåller icke någon bestämmelse härom, och då brandskadeersättning tillkommer fastighetsägaren allenast på grund af ett särskildt slutet aftal, har dylik rätt ansetts icke kunna tillerkännas inteckningshafvaren. (K. M:ts dom den 30 december 1899, N. J. A. s. 570, hvarmed bör jämföras K. M:ts dom den 28 februari 1882, N. J. A. s.

77, i hvilket senare fall åbyggnaden dock nedbrunnit, efter det egendomen afträdts till konkurs).

Emellertid hafva brandförsäkringsanstalterna i stor utsträckning erkänt och sökt skydda inteckningshafvarnes rätt genom bestämmelser i sina reglementen eller i försäkringsaftalen. I nära anslutning till dessa i praxis vidtagna anordningar, har nu Lagberedningen föreslagit, att brandskadeersättningen ej må utbetalas till fastighetsägaren, med mindre inteckningshafvaren det medgifver eller ock säkerhet ställes för beloppets återbäring, i händelse skadan ej inom skälig tid afhjälpes.

Brandstodsmedel, som icke inom viss tid lyftats eller hvilka återburits, skola nedsättas hos öfverexekutor, som lagligen fördelar beloppet mellan fastighetsägaren och inteckningshafvarne. Utfaller härvid betalning å hufvudstol af intecknad gäld, är därefter inteckningen till motsvarande belopp utan verkan. Bestämmelse härom har införts till skydd för efterföljande inteckningshafvares rätt. När brandstod i stället för att användas till skadans bättrande utlämnats till gäldande af en inteckningshafvares fordran, måste nämligen fastighetens värde anses vara i motsvarande mån minskadt, och på grund häraf bör icke fastighetsägaren äga rätt att ånyo utsätta en med brandstoden inlöst inteckning. Om de förändringar inteckningsförhållandena i följd af dylik disposition af brandstodsmedlen undergått, skall naturligtvis anteckning ske i fastighetsboken.[1]) Om brandskadeersättningen icke öfverstiger en tiondedel af försäkringssumman, skola de nya bestämmelserna icke

---

[1]) Liknande bestämmelser föreslås i § 25 (J.B. 16: 26), då enligt expropriationslagen eller lagen om ändring eller utrifning af vattenverk allenast en del af intecknad egendom afträdes och vid löseskillingens fördelning betalning utfaller å hufvudstol af inteckning, eller då afbetalning å inteckningens kapitalbelopp gjorts af ersättning, som utgår för skada eller intrång vid ett vattenafledningsföretag, eller lösen erlägges för mark, som afträdes till grufägare, äfvensom vid likvid, som enligt föreslagna bestämmelser i utsökningslagen skall äga rum, då afkastning af fastigheten eller medel, som influtit under tvångsförvaltning, eller som erlagts af en försumlig inropare, fördelas mellan rättsägarne och likvid därvid utfaller å hufvudstolen af intecknad gäld. Jmfr det följande sid. 119.

äga tillämpning, utan får ersättningen i sådant fall lyftas af fastighetsägaren.

Rätt att, när fastighet öfverlåtits, söka förre ägaren.

I III:18 (J. B. 16:18) har Beredningen upptagit en bestämmelse, motsvarande stadgandet i § 13 Utsökningslagen men med utsträckning äfven till det allmänna rättegångsförfarandet, så att, då inteckningshafvare vill söka betalning ur intecknad egendom, den, som sist har lagfart å densamma, alltid må sökas, äfven om fastigheten öfverlåtits till ny ägare. Samma rätt som i nu nämnda fall stadgats i fråga om delgifning af stämning eller lagsökning har i förslaget utsträckts till att jämväl gälla uppsägning af intecknad gäld. Särskildt det sistberörda af dessa förslag torde komma att visa sig vara af stor praktisk betydelse.[1])

Inverkan på inteckningsrätten af fastighetens exekutiva försäljning.

Vid III: 24 (J. B. 16: 24) har Lagberedningen ägnat en synnerligen ingående behandling åt frågan om den inverkan, som inteckningsrätten röner af fastighetens exekutiva försäljning. Då denna fråga är af synnerligen stor praktisk betydelse, anser jag mig böra här lämna ett jämförelsevis vidlyftigt utdrag ur Beredningens framställning.

De ursprungliga bestämmelserna i denna fråga i 1875 års inteckningslag (§ 23) visade sig snart vara mycket otillfredställande. Den, som å exekutiv auktion inropat fastighet, var visserligen berättigad att, sedan han fått lagfart och köpeskillingslikviden vunnit laga kraft, påkalla dödning af inteckning, som ej kunnat gäldas ur köpeskillingen vid auktionen, och detta äfven om han icke — såsom eljest för sådan åtgärd erfordras — var i tillfälle att uppvisa inteckningshandlingen i hufvudskrift. Men han ansågs också oförhindrad (jämför K. M:ts utslag den 28 augusti 1890. N. J. A. s. 349) att, sedan han kommit i besittning af dylik inteckning, ånyo utsläppa den med återupplifvad inteckningsrätt. Med hänsyn härtill var väl stadgadt, att, då ägaren påkallade dödning utan handlingens företeende, ansökningen icke kunde bifallas, utan

---

[1]) I § 13 Utsökningslagen har föreslagits en det nu omnämnda stadgandet motsvarande förändring.

att rätten först genom utfärdande af s. k. ediktalsstämning sökt förvissa sig om att inteckningen icke sålunda ånyo blifvit utsläppt. Något verkligt skydd mot bedrägligt begagnande af dylika inteckningar utgjorde dessa stadganden icke. Dels förekom det, att dylika inteckningar utan att vara ånyo utsläppta af den nye ägaren gingo från hand till hand, ehuru de i själfva verket voro fullkomligt värdelösa. Men äfven om inteckningsrätten i fråga om dylik inteckning blifvit återupplifvad af nye ägaren, var samma eller blifvande ägare af fastigheten faktiskt oförhindrad att påkalla dödande af inteckningen utan handlingens uppvisande, och därest inteckningshafvaren, i saknad af kännedom om den i så fall utfärdade ediktalstämningen eller af annan anledning, försummade att häremot göra invändning eller han ej kunde styrka, att handlingen blifvit af den nye fastighetsägaren utgifven, blef han förlustig sin inteckningsrätt. Upplysning om exekutiv försäljning var också endast undantagsvis att vänta ur gravationsbeviset. Endast när fastighet utmättes för annan än intecknad fordran skulle enligt § 86 Utsökningslagen och § 38 Inteckningslagen bevis om utmätningen insändas till domaren eller rätten, hvarefter anteckning om utmätningen skulle göras i inteckningsprotokollet. Då i de ojämförligt flesta fall exekutiv försäljning sker för gäldande af intecknad fordran, kunde denna bestämmelse, som i öfrigt var gifven i helt annat syfte, endast i mycket ringa mån tjäna som varning för långifvaren.

Genom lag den 1 juli 1898, som trädde i kraft den 1 januari 1899 utfärdades också nya bestämmelser, genom hvilka en bättre ordning i flera hänseenden genomförts. Sålunda stadgas i § 23 af Inteckningsförordningen, att inteckning för fordran, som antingen alldeles icke eller endast delvis kunnat gäldas ur köpeskillingen för den exekutivt försålda fastigheten, skall vara utan verkan, så att en sådan inteckning alltså icke vidare kan ånyo utsläppas af den nye fastighetsägaren. Då på grund häraf för dödande af inteckning ediktalstämning ej vidare är erforderlig, har bestämmelsen härom uteslutits, så att inteckning, utan att handlingen behöfver företes, får dödas på begä-

ran af ny ägare, som erhållit lagfart och genom gravationsbevis och lagakraftvunnen köpeskillingslikvid styrker förhållandet med inteckningen.

I § 86 (nuvarande § 85) af Utsökningslagen och i §§ 38 och 61 af Inteckningsförordningen föreskrefs vidare, att, när utmätning af en fastighet skett, vare sig för intecknad eller för annan fordran, eller förordnande om fastighetens försäljning enligt § 28 Utsökningslagen, eller enligt § 51 Konkurslagen af konkursbo begärts exekutiv försäljning, bevis därom genast skall insändas till rätten eller domaren, hvarefter beviset antecknas i inteckningsprotokollet och anmärkes i fastighetsboken. Äfven innan sådan anteckning hunnit verkställas, skall, enligt K. K. den 1 juli 1898 angående hvad i vissa fall skall vid utfärdande af gravationsbevis iakttagas, i gravationsbeviset anmärkas hvad i förevarande hänseende blifvit upplyst genom det rätten eller domaren tillhandakomna beviset. Härigenom erhåller eventuell långifvare en anmaning att med anledning af den uppkomna frågan om fastighetens eventuella försäljning iakttaga nödig försiktighet. I § 38 af Inteckningslagen föreskrefs slutligen, att, om det visas, att utmätningen upphäfts, eller att frågan om egendomens försäljning eljest förfallit, detta skall antecknas i inteckningsprotokollet och inteckningsboken. För det fall, att exekutiv försäljning kommit till stånd, stadgades däremot rätt för nye fastighetsägaren att i fråga om inteckning för fordran, som vid den exekutiva försäljningen kunnat fullt utgå, få detta förhållande antecknadt i inteckningsprotokoll och bok, sedan han erhållit lagfart och hos rätten företett gravationsbevis och lagakraftvunnen köpeskillingslikvid. Sistnämnda stadgande har tillkommit för att underlätta den nye ägarens möjligheter att få belåna de af honom inlösta inteckningarna i fastigheten, i det man ansett, att inteckningsdomstolen i detta fall borde åläggas en granskningsskyldighet, för hvilken en eventuell långifvare helt visst i många fall skulle draga sig.

Ehuru genom de sålunda vidtagna lagändringarna åtskilliga brister blifvit afhjälpta, kvarstå dock allvarsamma

olägenheter. Redan vid granskning af förslaget till 1898 års lagändringar framhöll sålunda justitierådet Skarin[1]) med instämmande af justitierådet Herslow bland sådana olägenheter: »att en exekutivt såld fastighet fortfarande icke kan, äfven om den till fullo kontant betalts, öfverlämnas gravationsfri till köparen utan fortfarande besväras af däri befintliga inteckningar, intill dess desamma blifvit i vederbörlig ordning dödade; att under tiden meddelade gravationsbevis icke kunna lämna tillförlitlig upplysning om de fastigheten verkligen vidlådande gravationer; att nödiga åtgärder för inteckningarnes dödande, hvilket det fortfarande är öfverlämnadt åt köparen själf att ombesörja, icke kunna af honom vidtagas, förrän den honom alldeles icke vidkommande köpeskillingsfördelningen vunnit laga kraft; samt att, om en eller flera genom den erlagda köpeskillingen till fullo betäckta inteckningar ej tillhandahållas, det kan varda för köpare omöjligt, åtminstone under en ganska lång tid, att få dylika af honom dock till fullo guldna inteckningar dödade». Från annat håll har särskildt anmärkts, att föreskrift saknas, att anteckning skall ske i inteckningsprotokollet därom, att inteckning alls icke eller endast delvis kunnat gäldas af köpeskillingen för den exekutivt sålda fastigheten, hvarför också sådan inteckning, om dess dödande ej begärdes af nye ägaren, fortfarande komme att upptagas i gravationsbeviset såsom gällande och jämväl kan tid efter annan förnyas. Ehuruväl den i beviset förekommande upplysning, att en exekutiv åtgärd vidtagits med afseende på fastigheten, utgör en mening att ej taga hvarje inteckning för god, innebär detta dock en stor fara för missbruk af värdelösa inteckningar. En annan olägenhet är att med den nuvarande formuleringen af § 38 Inteckningslagen anteckning om utmätning och därmed jämförlig åtgärd får afföras från inteckningsprotokollet endast, då utmätningen upphäfts eller frågan om försäljning eljest förfallit. En fastighetsägare, som låtit döda samtliga de inteckningar, hvilka genom exekutiv försäljning

[1]) Se N. J. A. afd. II 1899, n:r 1, s. 17 ff.

förlorat sin verkan, så att utmätningen, som föranledt försäljningen, saknar betydelse, har sålunda ej möjlighet att få anteckningen om densamma borttagen. När anteckning skett i inteckningsprotokollet om utmätningsåtgärd, men denna sedermera icke ledt till exekutiv försäljning och alltså ej haft någon inverkan på fastighetens inteckningar, är det också på grund af gällande lags formulering i vissa fall icke möjligt att få dylik anteckning undanröjd, utan anteckningen måste kvarstå utan nytta, men orsakande svårigheter och omgång vid inteckningars belånande. I utslag af den 28 april 1902 (N. J. A. s. 176) har sålunda K. M:t förklarat begäran af köpare till exekutivt såld fastighet att, sedan i inteckningsprotokollet före den exekutiva försäljningen gjorts anteckningar därom, att fastigheten dels dömts i mät för intecknad gäld som sedan ej af köpeskillingen betäckts, dels tagits i mät för ointecknad sådan, i protokollet måtte anmärkas, att de exekutiva åtgärder, berörda anteckningar afsåge, genom den exekutiva försäljningen förfallit, icke kunna mot innehållet i § 38 Inteckningslagen bifallas.

I skrifvelse af den 22 april 1903 anhöll också Riksdagen, att K. M:t täcktes taga i öfvervägande om och i hvad mån ändring af inteckningsförordningen och därmed sammanhängande författningar kunde ske, i syfte att anteckningar i inteckningsprotokollet rörande exekutiva åtgärder måtte lämna för hvarje fall tillräckliga och tillförlitliga upplysningar angående nämnda åtgärders betydelse för giltigheten af de inteckningar, som däraf kunde beröras. Denna skrifvelse öfverlämnades till Lagberedningen, som, med beaktande af behofvet af snara förändringar, redan den 11 december 1903 med skrifvelse till Kungl. Maj:t framlade förslag för afhjälpande af de anmärkta olägenheterna. Enligt detta förslag skulle ny ägare af å exekutiv auktion inköpt fastighet vara berättigad, att, därest samtliga de inteckningar, som i följd af exekutiv försäljning af den intecknade fastigheten vore utan verkan, blifvit dödade, få ur inteckningsprotokollet affördа däri gjorda anteckningar om exekutiva åtgärder. Däremot föreslogs, att nu gällande

stadgande om rätt för nye ägaren att i fråga om inteckningar, som kunnat till fullo gäldas af köpeskillingen, få detta i inteckningsprotokollet anmärkt, skulle borttagas, enär sistnämnda stadgande enligt Beredningens mening dels ej längre vore behöfligt, dels ej lämnade tillfyllestgörande upplysning om inteckningarna i fråga och dels i viss mån motverkade det allmänna intresset af att de inteckningar, hvilka genom den exekutiva auktionen voro utan verkan, blefve dödade. Mot Lagberedningens förslag framställdes inom Högsta Domstolen, hvars utlåtande infordrades, åtskilliga anmärkningar. Anteckningen i inteckningsprotokoll och gravationsbevis hade — enligt dessa anmärkningar — betydelse för hindrande af obehörigt bruk af jämväl andra inteckningar än sådana, som till följd af försäljningen blefve utan verkan. Ej sällan inträffade, att en inteckning, hvars belopp med hänsyn till inteckningens plats i förmånsrättsordningen skulle kunna till fullo utgå ur köpeskillingen, antingen utgjorde säkerhet för fordran å lägre belopp än det intecknade och förty ej för innehafvaren medförde rätt att ur köpeskillingen utfå mer än den mot hans fordran svarande del af inteckningsbeloppet, eller ock ej vore belånad utan innehades af fastighetsägaren själf eller dennes konkursbo samt för den skull alls icke toges i beräkning vid köpeskillingens fördelning. En inteckning, hvars belopp af dylik anledning icke eller endast till någon del utginge ur köpeskillingen, syntes ej kunna inbegripas bland dem, som jämlikt 23 § Inteckningsförordningen saknade verkan och på begäran af ny ägare till fastigheten finge utan inteckningshandlingens uppvisande dödas. Väl följde af 114 § Utsökningslagen, att inteckningen ej kunde göras gällande mot nye ägaren, med mindre denne i en eller annan form åtagit sig ansvarighet för densamma. Men så länge inteckningen ej blifvit i vanlig ordning, d. v. s. efter handlingens uppvisande vid rätten, dödad, komme den att i inteckningsprotokoll och gravationsbevis framträda såsom gällande för sitt fulla belopp. Då det nu vore tänkbart, att den, som under angifna förhållanden innehade en inteckning i exekutivt försåld fastighet, underlåte att till den exekutiva myn-

digheten aflämna inteckningshandlingen för att tillhandahållas inroparen och i stället öfverläte handlingen å tredje person, hvilken, i saknad af kännedom om de exekutiva åtgärderna och i förlitande på gravationsbeviset, för inteckningen lämnade full valuta. Så länge däremot en anteckning om de exekutiva åtgärderna funnes i gravationsbeviset, hade förvärfvare af inteckning anledning vara vaksam. En dylik anteckning kunde för öfrigt vara af betydelse jämväl med afseende å inteckning, som vid köpeskillingslikvid förklarats skola med hela sitt belopp jämte ränta utgå ur köpeskillingen. Om den, som vid köpeskillingslikviden innehade en dylik inteckning, i följd af okunnighet eller annan anledning underlåte att vid likviden bevaka sin rätt eller att omedelbart därefter lyfta det honom tillagda beloppet, kunde förlust komma att drabba honom såväl därutinnan, att jämlikt 127 § Utsökningslagen ränta ej beräknades för mer än ett år, fastän den i verkligheten innestode för längre tid, som ock till följd däraf, att det inteckningen tillagda beloppet finge räntelöst innestå i ränteriet eller, om det insattes i penninginrättning, afkastade lägre ränta än i inteckningshandlingen förskrifvits. Och om i gravationsbeviset ej inflöte någon anteckning om de exekutiva åtgärderna, kunde denna förlust lätt blifva öfverflyttad å annan person, hvilken mottoge inteckningen, i tanke att den kunde göras gällande i fastigheten.

Med anledning af de inom Högsta Domstolen framställda anmärkningarna blef Lagberedningens nämnda förslag ej föremål för lagstiftninggsåtgärd.

Om de af Lagberedningen föreslagna ändrade bestämmelser angående dels inskrifningsväsendet och dels fastighetsexekutionen[1]) genomföras, skall det enligt Beredningens mening blifva möjligt att mera fullständigt afhjälpa här ofvan antydda olägenheter. Beredningen har föreslagit, att III:24 (J. B. 16:24) skall erhålla följande lydelse: »Sker försäljning af fast egendom i den ordning Utsökningslagen bestämmer,

[1]) En summarisk redogörelse för Lagberedningens förslag härutinnan lämnas i det följande. Jämför s. 179 ff.

då skall, sedan auktionen vunnit laga kraft och köpeskillingen erlagts, egendomen icke vidare häfta för intecknadt belopp, som enligt borgenärsförteckningen faller utom hvad af köpeskillingen täckes, ej heller för belopp, som af köpeskillingen täckes men faller utom det för försäljningen bestämda lägsta budet, där ej beloppet af köparen öfvertagits i afräkning å köpeskillingen; och åligge inskrifningsdomaren att därom, sedan till honom inkommit handling, som visar köpeskillingens fördelning, göra anteckning i fastighetsboken». Genom detta stadgande samt de nya bestämmelser, som föreslås angående fastighetsauktionen, har Lagberedningen ansett sig kunna bereda ett på en gång effektivt och jämväl afsevärdt mycket snabbare ordnande af det osäkerhetstillstånd, som exekutionen medför i fråga om inteckningarna i fastigheten. Enligt gällande lag blir det först genom en laga kraftvunnen köpeskillingslikvid utredt, om och i hvilken mån inteckningarna i den försålda fastigheten kunna täckas af köpeskillingen, och då en tvist om fördelningen af köpeskillingen stundom räcker åratal, kan den nye köparen genom en sådan blifva utestängd från möjligheten att under mycket lång tid begagna sin fastighet för kreditändamål. Han kan ej formellt befria den från inteckningar, som äro utan verkan, och han får ej heller i sin hand de inteckningar, som fortfarande böra gälla, enär desamma icke torde utlämnas af auktionsförrättaren, innan fördelningen vunnit laga kraft. I öfrigt skulle nog köparen, äfven om inteckningarna till honom utlämnades, i de flesta fall få svårt att belåna dem, då han endast genom de ofta vidlyftiga exekutionshandlingarna kunde för en eventuell långifvare ådagalägga inteckningarnas giltighet. Med det nuvarande systemet torde det äfven möta svårigheter att föreskrifva skyldighet för de exekutiva myndigheterna att ex officio ombesörja fullständiga anteckningar i inteckningsprotokollet af exekutionens inverkan på inteckningarna, enär denna kan vara beroende af utgången af besvär öfver myndigheternas beslut i exekutionsärendet samt af särskilda rättegångar om vissa hos myndigheter nedsatta

belopp med flera andra omständigheter, som de exekutiva myndigheterna för närvarande knappast lära kunna åläggas att hålla reda på.

De nu föreslagna lagändringarna afse däremot att så ordna dessa angelägenheter, att fastigheten, sedan auktionen vunnit laga kraft och köparen fullgjort sin betalningsskyldighet, till honom öfverlämnas fri från andra gravationer än dem han genom afräkning å köpeskillingen öfvertagit. Genom den af Beredningen föreslagna anordningen af exekutionen[1]) vinnes redan vid auktionen utredning om inteckningsförhållandena. Hvar i sin ordning upptagas inteckningarna i borgenärsförteckningen, i hvilken tillika angifves, hvilka belopp skola kontant erläggas af köparen, och hvilka inteckningar skola innestå i egendomen. Någon ändring härutinnan kan icke inträda, med mindre klagomål, som riktas mot själfva auktionens bestånd, vinner bifall, eller köparen efter inropet träffar öfverenskommelse med vederbörande inteckningshafvare om öfvertagande af en inteckning, som eljest skolat kontant betalas. I sistnämnda fall erhåller auktionsförrättaren vid köpeskillingens erläggande kännedom om ändringen. Den enklaste utvägen hade nu varit att stadga, att de inteckningar, hvilka enligt bestämmelse i borgenärsförteckningen eller på grund af öfverenskommelse med vederbörande inteckningshafvare öfvertagas af köparen, skulle forfarande äga giltighet, men att alla öfriga — de, som kontant gäldas eller ock ej täckas af köpeskillingen — blefve utan verkan. Beredningen har emellertid ansett en jämkning i denna regel böra göras så till vida, att inteckning inom det för auktionen bestämda lägsta budet alltid skall blifva gällande, äfven om därå, såsom i vissa undantagsfall kan ske, utfaller kontant likvid.

Sedan inteckningsförhållandena sålunda blifvit klargjorda, bör regleringen i fastighetsboken omedelbart verkställas. Och denna reglering skall enligt Beredningens förslag

---

[1]) Se det följande s. 184.

föranstaltas af auktionsförrättaren, hvilken, äfven om auktionen öfverklagas, måste taga kännedom om utgången af dessa klagomål för att eventuellt utfärda köpebref, sedan det afgjorts att auktionen skall stå fast. I Utsökningslagen har därför af Beredningen införts bestämmelse, att, sedan auktionen vunnit laga kraft, köpeskillingen erlagts och sammanträde för köpeskillingens fördelning hållits,[1]) auktionsförrättaren skall ofördröjligen göra anmälan hos inskrifningsdomaren och insända nödiga handlingar.

Efter mottagen anmälan har inskrifningsdomaren att i fastighetsboken anmärka, dels att exekutionen, som förut är antecknad i boken, slutförts, och dels huruvida af de i borgenärsförteckningen upptagna inteckningar någon eller några genom den exekutiva försäljningen helt eller delvis förlorat sin verkan. Härigenom kommer all vidare verkan af den gjorda anteckningen om utmätningen att upphöra.

Beredningen erinrar till sist, att de af Högsta Domstolen framställda anmärkningar mot borttagandet af anteckning om exekutiv åtgärd icke torde kunna göras mot den nu föreslagna anordningen. Då enligt Beredningens förslag, som ju hvilar på grundsatsen om genomförandet af inteckningsrättens fulla själfständighet och det s. k. ägarehypoteket (jämför det föregående sid. 83 ff.), hvarje inteckning skall vid auktionen tagas i beräkning till fulla beloppet, föreligga sålunda inga betänkligheter ifråga om inteckning, som vid den exekutiva försäljningen finnes i fastighetsägarens hand eller är endast delvis belånad. Ej heller hvad inom Högsta Domstolen framhållits angående det skydd, som genom anteckningen är beredt mot öfvertagande af en inteckning, hvilken medför rätt till betalning ur köpeskillingen, anser Beredningen kunna åberopas mot förslagets ståndpunkt. Inteckning, som ligger utom lägsta budet, kommer nämligen att afföras ur fastighetsboken,

---

[1]) Att anmälan skall ske, först efter det sammanträde hållits, motiverar Beredningen därmed, att det ansetts lämpligt, att auktionsförrättaren må kunna hänvisa till förrättningsprotokollet.

samtidigt därmed att anteckningen om exekutionen borttages. Inteckningar, som falla inom lägsta budet däremot, skola endast i undantagsfall erhålla kontant likvid, och i så fall föreligger ett yrkande om betalning, eller en utredning, som gör den berättigade uppmärksam på, att han har att lyfta betalning, och möjligheten att genom öfverlåtelse å annan af en sådan inteckning åsamka denne ränteförlust kan enligt Beredningens mening anses vara, praktiskt sedt, utesluten.

De af Lagberedningen sålunda föreslagna bestämmelserna komma till användning endast i det fall att det exekutiva förfarandet inledts först efter det nya lagen trädt i kraft. De öfverklagade olägenheterna kvarstå alltså i oförminskad grad i fråga om sådana exekutiva försäljningar, hvarå den nya lagen ej är tillämplig, och i fråga om sådana gör sig alltså behofvet af en utväg att ordna saken allt fortfarande gällande. Detta behof är så tvingande, att det icke kunnat vid införande af en ny lagstiftning i ämnet lämnas utan beaktande.

Enligt Beredningens tanke finnes här ingen annan utväg att komma till rätta än den i Beredningens ofvan omförmälda skrifvelse af den 11 december 1903 förordade; detta har därför blifvit i hufvudsak i promulgationslagen till inskrifningslagen § 19 upptaget. Fastighetsägaren äger alltså att, sedan de inteckningar, hvilka genom försäljningen förlorat sin verkan, blifvit dödade, få anteckningen om den föregående utmätningen eller åtgärden afförd ur fastighetsboken. På grund af ofvan nämnda anmärkningar i Högsta Domstolen har emellertid härtill fogats den bestämmelse, att fastighetsägare, som begär anteckningens afförande, skall i fråga om de inteckningar, till hvilkas täckande köpeskillingen lämnat tillgång, och som icke sedermera dödats eller förfallit, visa att lyftning af däråt belöpande utdelning skett eller att på grund af nye ägarens åtagande inteckningen skall gälla för fulla beloppet. Den af Högsta Domstolen framhållna faran att inteckning, som vid den exekutiva försäljningen varit inneliggande hos gäldenären eller belånad för endast ett lägre belopp, skulle kunna missbrukas, är enligt Lagberedningens mening

därmed aflägsnad. Hänsyn har tillika tagits till den möjlighet, som enligt den före 1899 gällande lagstiftningen stod ny ägare af exekutivt försåld fastighet öppen, att ånyo utställa en inteckning, till hvars gäldande köpeskillingen icke lämnat tillgång. Däremot har det icke ansetts nödigt att, såsom i det tidigare förslaget skett, för anteckningens afförande också fordra dödning af de i följd af försäljningen förfallna inteckningar för nyttjanderätt och andra rättigheter, då dylika inteckningar icke äro föremål för omsättning och den med anteckningen afsedda maningen till försiktighet därför i fråga om sådana inteckningar icke är behöflig.

Då det ligger utom planen för dessa anteckningar att mera ingående genomtränga de föreslagna bestämmelserna om exekutiv auktion och hvad därmed har samband, vågar jag ej afgifva något yttrande om, huruvida Beredningens nu senast afgifna förslag kunna anses tillfredsställande, utan har här inskränkt mig till ett vidlyftigt referat af dess framställning, under förhoppning, att förslaget från sakkunnigt håll skall erhålla sin värdesättning. Det första intrycket af förslaget jämte motsvarande bestämmelser i Utsökningslagen synes dock gifva vid handen, att detsamma innebär en afsevärd förbättring af hittillsvarande lagstiftning på området.

Inverkan af expropriation m. m.

I III: 25 och 26 (J. B. 16: 25 och 16: 26) äfvensom i föreslagna ändringar i expropriationsförordningen samt i gällande bestämmelser om ändring i eller utrifning af vattenverk lämnas föreskrifter, om och på hvad sätt inteckningarna beröras af, att fastighet eller del af sådan afträdes i enlighet med nämnda två lagar. Frågan härom är till en del berörd i det föregående. (Jämför not. å sid. 107.) Beträffande egendom, som i dess helhet afträdes, föreskrifves, att, sedan löseskillingen blifvit nedsatt å behörig ort, hvad sålunda afträdts ej vidare skall häfta för inteckning, som meddelats i egendomen, samt att det åligger inskrifningsdomaren att efter mottagen anmälan om löseskillingens nedsättande göra vederbörliga anteckningar i fastighetsboken.

Rätt till omedelbar betalning, när pantsäkerheten minskas.

Enligt § 31 af nu gällande lag äger inteckningshafvaren, oberoende af aftalad uppsägnings- eller förfallotid, njuta betalning ur egendomen, i händelse denna blifvit af *ägaren* vanvårdad eller fördärfvad, så att inteckningshafvarens säkerhet märkligen minskas. Däremot kan stadgandet icke åberopas, om värdeminskningen beror af en olyckshändelse. Lagberedningen har emellertid ansett, att giltig rättsgrund saknas för en dylik begränsning af stadgandets tillämplighetsområde, samt därför i III: 34 (J.B. 16: 34) föreslagit, att inteckningshafvaren skall åtnjuta betalning före förfallodagen, så snart den intecknade egendomen *genom vanvård eller annorledes* så försämrats, att hans säkerhet märkligt minskats. Till förmån för detta ändringsförslag talar onekligen långifvarens intresse af att icke behöfva afvakta den bestämda förfallotiden, då förutsättningen för den honom lämnade kredittiden, nämligen beskaffenheten af säkerheten, ej längre är densamma, ändringen må nu hafva sin grund i fastighetsägarens åtgärd eller icke. Emellertid måste man ifrågasätta, om ej billighetsskäl tala för att fastighetsägaren i senare fallet, då säkerhetens minskning icke är att tillskrifva något hans förvållande, utan allenast en olyckshändelse eller därmed jämförlig orsak, bör få åtnjuta åtminstone någon, låt vara kortare uppsägningstid.

Om dödande af inteckning.

Innan 1875 års inteckningsförordning blef gällande, kunde dödning af inteckning äga rum, så snart inteckningshandlingen för detta ändamål vid rätten uppvisades. I 22 § af nämnda förordning infördes däremot det stadgande, att, därest åtgärden äskades af annan än fastighetens ägare, dödandet ej finge beviljas utan ägarens samtycke. Efter upprepade motioner i riksdagen fick emellertid genom lagändring af den 30 oktober 1885 stadgandet om fastighetsägarens samtycke som villkor för dödningen bortfalla. Huruvida fastighetsägarens samtycke för dödning skall erfordras eller icke har sålunda varit föremål för olika meningar. Å ena sidan har man ansett, att väsentliga olägenheter skulle uppstå för fastighetsägaren, om han t. ex. tänkt sig att för en ny belåning använda en inteckning, men funne sig genom en af den hittillsvarande intecknings-

hafvaren utan hans vetskap företagen dödningsåtgärd urståndsatt att på nämnda sätt använda inteckningen. Å andra sidan har man gjort gällande, att skyldigheten att anskaffa fastighetsägarens medgifvande för dödande af inteckning i åtskilliga fall kunde blifva afsevärdt betungande, enär åtkomsthandlingar måste företes för den person, hvilken såsom fastighetsägare vid tiden för dödandet lämnat medgifvande. Därtill komme, att, sedan inteckningen beviljats, fastigheten kunde hafva blifvit på flere sätt styckad, hvarför samtycke skulle behöfva införskaffas från ett stort flertal ägare.

Om de lagändringar, som Beredningen i III: 28 och 29 (J. B. 16:28 och 29) föreslagit med afseende å fastighetsägarens rätt, när han inlöser en inteckning eller däråt gör afbetalning (jämför det föreg. s. 83 ff.), blifva genomförda, kommer frågan enligt Beredningens mening i ett förändradt läge. Enligt gällande lag tillkommer ägaren i dessa fall icke någon annan rätt än att åter utsätta handlingen med oförändrad inteckningsrätt, och vid exekutiv auktion kommer belopp, som skulle utfalla å en hos fastighetsägaren inneliggande inteckning eller å den del af en utelöpande, som motsvarar en gjord afbetalning, att tillfalla efterföljande inteckningshafvare. Enligt Beredningens förslag skall däremot beloppet med hänsyn till inteckningsrättens självständighet och det s. k. ägarehypoteket tilldelas fastighetsägaren eller i fall af konkurs hans oprioriterade fordringsägare. Under sådana förhållanden bör icke denna inteckningsrätt kunna utan samtycke af fastighetsägaren eller hans konkursbo efter ansökan af annan person tillintetgöras eller minskas. I III: 20 (J. B. 16: 20) af förslaget har därför återupptagits villkoret om samtycke af fastighetsägaren för dödning.[1])

[1]) Enligt III: 21 (J.B. 16: 21) skall hvad i § 20 är stadgadt i fråga om inteckning dödande äga motsvarande tillämpning, då någon vill låta inteckning under annan nedsättas (postponeras).

I mom. 2 af § 21 har Beredningen tillika för lösande af en fråga, som nu kan vara föremål för olika meningar (jmfr K. M:ts utslag den 1 oktober 1890, N. J. A. s. 383, hvarmed kan sammanställas K. M:ts dom den 4 novemser 1904, N. J. A. s. 342) föreslagit den bestämmelsen att, om fastighet är besvärad af flera inteckningar, ej någon af dem må sättas efter annan, med

I ett fall har dock fordringen kunnat i det nya lagförslaget eftergifvas, nämligen ifråga om dödning af gemensam inteckning i stamfastighet och sådan därifrån afsöndrad lägenhet, som enligt här nedan omförmälda bestämmelser endast svarar subsidiärt för inteckningen. Sådan inteckning må nämligen enligt III: 45 (J. B. 16: 44), såvidt den besvärar *lägenheten*, dödas, ändå att lägenhetens ägare icke visas hafva samtyckt till åtgärden. De skäl, som eljest betinga fastighetsägarens bifall till dödning af en inteckning i hans fastighet, föreligga här icke, i det något ägarehypotek i vanlig mening icke kan vid en dylik inteckning uppkomma för lägenhetsägaren.

I ännu ett afseende har man ansett sig kunna underlätta åtgärden att döda gemensam inteckning i dylik afsöndrad lägenhet, en lättnad, som till och med redan kunnat införlifvas med vår nuvarande inteckningslagstiftning. Genom lag den 25 juni 1909[2]) har nämligen Lagberedningens förslag till vissa detaljändringar i inteckningslagen promulgerats. En af dessa ändringar, införd i § 37 mom. 3 af nuvarande inteckningslag, och upptagen i III : 45 (J. B. 16 : 44) af Lagberedningens förslag, innefattar, att, då innehafvare af inteckning, för hvilket stamfastighet och lägenhet ansvara på sätt i § 37 mom. 2 sägs (se härom härnedan), vill medgifva dödande af inteckningen, såvidt den besvärar lägenheten, inteckningshandlingen må uppvisas vid annan underrätt än den, hvarunder lägenheten lyder.

Själfva dödningsåtgärden skall väl ske genom inskrifningsmyndigheten i den ort, där fastigheten är belägen, för att blifva antecknad i vederbörande protokoll och fastighetsbok. Men för att icke inteckningshafvaren, därest han eljest är villig att medgifva dödandet, skall afböja begäran om relaxation till följd af det besvär och den risk, som skulle vara förenade

---

mindre den tillika sättes att gälla efter den eller de inteckningar, hvilka äga lika eller bättre rätt än denna. Är fråga allenast om att låta två inteckningar byta plats, utan att mellanliggande inteckningar skola genom åtgärder beröras, kan enligt förslaget förändringen åstadkommas genom utbyte enligt § 19. Jmfr det föreg. sid. 105.

[1]) Denna lag trädde i kraft den 1 januari 1910 och skall tillämpas jämväl i fråga om inteckning, som tillkommit före nämnda dag, men icke beträffande afsöndring, som därförinnan skett.

med inteckningens uppvisande för en måhända aflägset boende inskrifningsmyndighet, har det föreskrifvits, att medgifvandet kan styrkas genom inteckninghandlingens företeende inför hvilken underrätt som helst. Sedan sådant uppvisande skett, och handlingen försetts med bevis om ändamålet med uppvisandet, får protokollet i ärendet ingifvas till rätten i den ort, där lägenheten ligger, med samma giltighet, som hade inteckningshandlingen dit ingifvits.

Om gemensam inteckning[1]) i stamfastighet och afsöndrad lägenhet.

Som ofvan nämnts, får mellertid inteckningshandlingen uppvisas vid annan rätt endast under villkor, att stamfastighet och lägenhet ansvara för densamma på sätt i § 37 mom. 2 Inteckningslagen sägs. Detta sammanhänger med en synnerligen viktig lagändring, som, föreslagen af Lagberedningen, likaledes genom lag den 25 juni 1909 införts i Inteckningslagen.[2]) I § 37 mom. 2 har nämligen föreskrifvits, att, om afsöndring efter den 1 januari 1910 äger rum från intecknad fastighet, den afsöndrade lägenheten skall endast subsidiärt ansvara för den gemensamma inteckningen. Inteckningshafvaren äger dock att på en gång söka betalning ur stamfastigheten och lägenheten. Äro från stamfastigheten flere lägenheter afsöndrade, skall lägenhet, hvarå lagfart senare är sökt, gå i betalning före den, hvarå lagfart sökts tidigare. Har å samma dag lagfart sökts å flere lägenheter, eller är fråga om lägenheter, hvarå lagfart ej blifvit sökt, skall den, som senare öfverlåtits, gå före i betalning. Äro lägenheterna öfverlåtna samma dag, skall ansvaret dem emellan fördelas efter de grunder, som i §§ 32—34 i gällande inteckningslag äro stadgade för gemensamma inteckningar i allmänhet. Skulle någon af de gemensamt intecknade egendomarna blifva särskildt utmätt för annans fordran eller blifva afträdd till konkurs, har innehafvaren af den gemensamma inteckningen rätt att i den ordning som i 36 § Inteckningslagen säges, erhålla *utmätning* jämväl af lägen-

[1]) I fråga om gemensamma inteckningar i allmänhet har Beredningen ej funnit anledning frångå det hos oss nu gällande systemet utan i III: 35—37 (J.B. 16: 35—37) upptagit samma bestämmelser som i §§ 32—34 i gällande inteckningslag.

[2]) Angående tiden för lagens trädande i kraft m. m., se not. å s. 122.

het, som för inteckningen svarar först *efter*[1]) den egendom, som blifvit särskildt utmätt eller afträdd till konkurs. Såsom komplement till dessa föreskrifter har i § 104 af Utsökningslagen införts det stadgandet, att, om från egendom, däri inteckning beviljats, lägenhet afsöndrats och denna lägenhet enligt nyss refererade bestämmelser i § 37 mom. 2 af inteckningsförordningen endast subsidiärt ansvarar för inteckningen, denna endast i det fall må föranleda försäljning af den afsöndrade lägenheten, att vid utropet af stamfastigheten den därför bjudna köpeskillingen funnits icke förslå till fulla gäldandet af inteckningshafvarens fordran samt att icke lägenhetens ägare genast erlägger hvad däri brister.[2])

[1]) Att inteckningshafvare har rätt att, när afsöndrad lägenhet särskildt utmätts för annan fordran eller afträdts till konkurs, få *stamfastigheten* och, eventuellt, lägenheter, som *före* nämnda lägenhet ansvara för gälden, *utmätta och sålda*, framgår redan af stadgandet i 36 § inteckningslagen, hvilket stadgande naturligtvis fortfarande gäller äfven sådana inteckningar, som blifvit gemensamma i följd af den intecknade egendomens styckning genom afsöndring.

[2]) Lagberedningen erinrar därom, att, då fastigheterna svara i en viss ordning, den inteckningshafvaren medgifna rätten måste utöfvas med beaktande häraf. Om från stamfastigheten A äro afsöndrade lägenheterna a, b, c och d, hvilka svara i nu nämnd ordning, samt b särskildt utmätes, kan inteckningshafvaren icke begära försäljning af a, om han ej tillika begär försäljning af stamfastigheten A, liksom icke af denna senare utan att jämväl a medtages. Först om stamfastigheten och lägenheten a ej förslå till inteckningens gäldande, får något uttagas ur lägenheten b. Under förutsättning att stamfastigheten A och lägenheten a medtagas, kan inteckningshafvaren däremot begära försäljning af c utan att göra dylik ansökan angående lägenheten d.

Enligt sakens natur och § 36 mom. 2 Inteckningslagen äger inteckningshafvaren, om en lägenhet exekutivt säljes, utan att inteckningshafvaren äskat försäljning af stamfastigheten, icke utfå någon del af intecknade beloppet ur lägenheten. Vid dylik försäljning af endast en af gemensamt intecknade fastigheter, skall nämligen enligt § 36 icke utgå mer än det belopp, hvarför den sålda fastigheten i första hand svarar, och då lägenheten endast är subsidiärt ansvarig enligt § 37 mom. 2, blir densamma, då den sålunda icke har något första hands ansvar, genom den exekutiva försäljningen fri från all ansvarighet. Men häraf följer också, att ej heller de lägenheter, som senare än den exekutivt försålda skolat gå i betalning, vidare häfta för inteckningen. Därigenom att innehafvaren af den gemensamma inteckningen icke påkallat försäljning af stamfastigheten, har han gjort det omöjligt för sig att konstatera någon brist, och han kan alltså ej hålla sig till lägenheter, som endast svara för bristen. (Jämför analogien i § 35 mom. 1 Inteckningslagen.)

Om af flere afsöndrade lägenheter, hvilka såsom öfverlåtna samma dag enligt § 37 mom. 2 *sinsemellan* ansvara efter de hittills gällande reglerna i §§ 32—34, en särskildt utmätts eller afträdts till konkurs, men innehafvaren af den gemensamma inteckningen underlåter att enligt § 36 få äfven de andra utmätta och sålda, blir, för den händelse de fastigheter, som ansvara *före*

Genom nu omförmälda lagstiftning[1]), som enligt Lagberedningens förslag skulle upptagas äfven i den Nya Jordabalken, har i viss mån förverkligats önskemålet att bereda innehafvare af jordlott större trygghet mot de vådor, som tillvaron af inteckningar, gemensamma för jordlotten och den fastighet, hvartill den hört, ovedersägligen kan medföra. Härvid har det naturligen icke ansetts möjligt att meddela några bestämmelser i sådant syfte ifråga om hemmansdelar, som uppkommit genom ägostyckning, då de lotter, i hvilka en fastighet genom en sådan förrättning delas, äro inbördes alldeles likställda, hvadan om sådana lotter måste gälla detsamma som om gemensamt intecknade fastigheter i allmänhet. Då ägostyckningsinstitutet på sin tid just infördes för att befrämja egnahemssträfvandena och äfven mångenstädes vunnit afsevärd användning, är detta emellertid onekligen att beklaga. Fråga är också, om icke svårigheterna att erhålla relaxering i genom ägostyckning frånskilda tomter komma att ytterligare ökas genom den nya lydelse, som § 35 af Inteckningslagen erhållit, och som Lagberedningen föreslår skola ingå äfven i den nya lagen. Till detta spörsmål återkommer jag emellertid i det följande.

Annorlunda ställer sig däremot saken i fråga om afsöndrade lägenheter, hvilka ju i förhållande till stamfastigheterna intaga en i viss mån underordnad ställning. Angående dessa har

---

dessa lägenheter såsom en helhet betraktade, indragits i exekutionen, följden, att inteckningshafvaren väl äger ur den särskildt utmätta eller till konkurs afträdda lägenheten utfå det på denna lägenhet enligt §§ 32 och 33 beräknade primära bristbelopp, men ej hvad som icke kan utgå af de på de andra lägenheterna fallande primära bristbelopp.

[1]) Lagen af den 25 juni 1909 har äfven infört ett af Lagberedningen föreslaget, sedan länge erforderligt tillägg till § 33 inteckningsförordningen rörande ansvaret för gemensam inteckning för det fall, att någon af fastigheterna saknar taxeringsvärde, när exekutiv auktion skall hållas. För sådan händelse skall fördelningen af ansvaret numera bestämmas efter de värden, som enligt Utsökningslagens bestämmelser skola af utmätningsmannen åsättas egendomarna. Såsom nödvändig följd af detta stadgande har i § 79 af Utsökningslagen föreskrifvits, att, då fast egendom, som skall utmätningsvis säljas, är intecknad gemensamt med andra egendomar, af hvilka någon icke är särskildt taxerad, utmätningsmannen är pliktig värdera jämväl egendom, som ej skall säljas, hvarvid underrättelse enligt § 60 Utsökningslagen skall lämnas denna egendoms ägare om förrättningen.

före den 1 januari 1910 tillämpats det allmänna stadgandet i § 37 mom. 1 inteckningsförordningen. Enligt detta stadgande häftar en afsöndrad lägenhet dels, ovillkorligen, för viss del af det intecknade beloppet, dels ock, eventuellt, för hvad af det å stamfastigheten hvilande ansvarsbeloppet icke kan ur köpeskillingen för denna fastighet utgå. Dessutom äger innehafvaren af den gemensamma inteckningen, då stamfastigheten särskildt utmätes för annans fordran eller afträdes till konkurs, rätt att, för utrönande huruvida sådan brist i den afsöndrade lägenheten uppstår, som bör falla stamfastigheten till last, få jämväl den afsöndrade lägenheten utmätt och *såld*. Äfven om afsöndringens innehafvare fått från köpeskillingen för densamma afdraga en mot det belopp, hvarför lägenheten häftar, svarande del, är han ingalunda därigenom fullständigt tryggad mot rättsförlust. Särskildt i fråga om mindre afsöndringar torde för öfrigt dylikt afdrag oftast ej vara utfäst, utan köparen af lägenheten får åtnöjas med säljarens åtagande i köpehandlingen att ansvara för, att ingen förlust skall uppstå för köparen, samt att så snart ske kan relaxera de gemensamma inteckningarna. I följd häraf har dylik lägenhetsinnehafvare kunnat utsättas för exekutiv auktion t. o. m. i fall, då sådant ej varit erforderligt. Genom införande af subsidiärt ansvar för afsöndringen på sätt nu skett, förringas icke säkerheten för inteckningshafvaren, hvilken, om stamfastigheten ej lämnar tillgång till fordringens gäldande, äger hålla sig äfven till lägenheteten. Men dennas ägare tryggas emot att, oaktadt han erlagt hela köpeskillingen utan afdrag för inteckningar, nödgas, oberoende af stamfastighetens tillräcklighet för den intecknade gäldens betäckande, i första hand svara för en del af gälden. Härtill kommer, att det icke vidare skall finnas någon grund att medgifva innehafvaren af gemensamma inteckningar rätt att, då annan söker betalning ur stamfastigheten, ovillkorligen framtvinga lägenhetens försäljning, utan måste hans intresse anses vara tillgodosedt genom rätten att få samtliga fastigheter, som kunna tagas i anspråk för gäldande af hans fordran, utmätta, när helst utmätning ågår nå-

gon af dem[1]), och försålda endast i den mån sådant erfordras för att täcka hans fordran. En annan påtaglig fördel lärer med visshet kunna förväntas af den nya principens genomförande, nämligen att lägenhetsägaren med vida större lätthet än hittills skall erhålla inteckningshafvarens medgifvande att få inteckningen relaxerad i lägenheten. Då inteckningen i första hand till hela sitt belopp hvilar på stamfastigheten, och relaxation i lägenheten således icke medför den i 35 § af inteckningsförordningen stadgade påföljd, att, om den, som fått gemensam inteckning i flera egendomar, låtit inteckningen i någon af dessa dödas, förfalla eller nedsättas, han ej är berättigad att utan särskildt aftal för det ansvarsbelopp, som skulle falla å den egendomen, hålla sig till de andra egendomarna, kan inteckningshafvaren utan risk medgifva relaxation, så snart han är öfvertygad, att stamfastigheten skall förslå till hans fordrans gäldande.

Som ofvan antydts, har bestämmelsen om det subsidiära inteckningsansvaret tillämpning allenast på afsöndringar, som ske efter den 1 januari 1910.[2]) Däremot framgår det af lagens ordalag, att lagfart icke behöfver vara sökt å afsöndringen. Det erfordras icke ens, att Konungens Befallningshafvandes fastställelse erhållits å densamma. Alldeles oberoende af om afsöndringen är af den beskaffenhet och det omfång, att den kunnat fastställas eller icke, skall afsöndringen åtnjuta för-

---

[1]) I alla de fall, då den utmätta stamfastigheten kan förväntas lämna tillgång till inteckningens fulla gäldande, lärer inteckningshafvaren ej ens besvära sig med en ansökan om samtidig utmätning eller förordnande om försäljning i den ordning § 28 Utsökningslagen stadgar af därifrån afsöndrade lägenheter. Någon ökad fara för talrika utmätningar torde därför den nya ordningen icke medföra.

[2]) Stadgandena i de nya momenten 2 och 3 af § 37 Inteckningslagen afse icke blott afsöndringar från hemman och hemmansdelar utan äfven afsöndringar från en förut afsöndrad lägenhet. Hvad, som återstår af denna senare, är stamfastighet i förhållande till underafsöndringarna. Det är äfven att märka, att bestämmelserna endast afse sådana före afsöndringen tillkomna inteckningar, som blifvit gemensamma till följd af styckningen. Skulle det fall föreligga, att, efter det afsöndring redan skett och lagfarits, men afsöndringen åter kommit i stamfastighetsägarens hand, inteckning meddelas i båda fastigheterna på grund af den senares utfästelse, gälla de vanliga reglerna för gemensamma inteckningar.

månen i fråga. Så snart alltså, innan en exekutiv auktion vunnit laga kraft, företes en före auktionsdagen dagtecknad fångeshandling beträffande en afsöndring, skola de i § 37 mom. 2 Inteckningslagen och § 104 Utsökningslagen gifna föreskrifter till skydd för afsöndringen vinna tillämpning. Jag fruktar emellertid, att denna långt gångna hänsyn för afsöndringarna skall komma att medföra stora vanskligheter. Redan vid granskningen i Högsta Domstolen af ett tidigare förslag till den nu antagna lagen framhölls betänkligheter i detta hänseende. Justitierådet Quensel hemställde sålunda, att,[1]) då frågan om den ordning, hvari en afsöndring må gå i betalning för den i stamhemmanet intecknade gäld, icke kan anses uteslutande röra de båda fastigheternas ägare, utan — såsom inverkande på det exekutiva förfarandet — är af betydelse för såväl fordringsägaren som de verkställande myndigheterna, för inträdande af den subsidiära beskaffenheten af lägenhets ansvarighet borde förutsättas, att lagfart å lägenheten blifvit sökt, eller, där lagfart ännu ej sökts, — i analogi med § 82 i Utsökningslagen — att någon försummelse därutinnan ej ligger lägenhetens ägare till last, och att han före auktionen företett sin fångeshandling.

Lagberedningen gjorde gällande, att inteckningshafvarens intresse skulle vara tillgodosett genom den honom tillerkända rätten att få samtliga fastigheter utmätta, samt ansåg, att hänsynen för de verkställande myndigheterna icke förtjänade afseende. Vid förnyad granskning af ett omarbetadt förslag vidhöll justitierådet Quensel[2]) emellertid sin anmärkning, och påpekade särskildt, att, om det är tillräckligt, att ägare af afsöndrad lägenhet, innan auktionen vunnit laga kraft, medelst företeende af sin fångeshandling styrker, att afsöndring ägt rum, inteckningshafvaren uppenbarligen kan obehörigt uppehållas i sin rätt till betalning. Dessutom påpekade nämnda justitieråd, att det dödande i lägenheten af den gemensamma inteckningen, som man genom den nya lagstiftningen velat un-

[1]) Jämför N. J. A. afd. II 1909, art. 7, sid. 19.
[2]) Jämför N. J. A. afd. II 1909, art. 7, sid. 33.

derlätta, i hvarje fall ej kunde ske, innan lägenheten blifvit genom lagfart eller åtminstone medelst fastställelse rättsligen individualiserad såsom särskild fastighet. En hvar, som verkligen praktiskt tagit befattning med exekutiva auktioner, vare sig som förrättningsman eller för att bevaka inteckningshafvares eller lägenhetsägares rätt vid dylik förrättning, har anledning att på det allra kraftigaste understryka befogenheten af de af justitierådet Quensel gjorda anmärkningarna.

I regel torde det nämligen vara så, att den, som har att förrätta en exekutiv auktion, där några som helst komplikationer kunna väntas uppkomma, på förhand noggrant genomgår handlingarna och genomtänker de olika möjligheter, som kunna inträffa. Och för inteckningshafvaren är detta ännu mera nödvändigt, då han har att öfverväga de åtgärder, som måste vidtagas för att bevaka hans rätt. Han har sålunda eventuellt att bereda sig på att inköpa en eller flera fastigheter samt har att öfverväga, huru långt han i detta hänseende behöfver gå för att skydda sin fordran mer eller mindre. Han har att härpå träffa aftal med andra inteckningshafvare och banker, att utrusta sig med borgensförbindelser eller kontanter eller eventuellt att beräkna att af honom innehafda inteckningar med hänsyn till taxeringsvärden, af utmätningsmannen åsatta värden och inropssummor skola vara tillräckliga att vid enskilda eller gemensamma utrop, vid utrop allenast i uppslag, vid utrop i upp- och afslag, vid utrop med förbehåll af nyttjande- eller servitutsrätter och vissa rättigheter enligt II. kap. 2 § Jordabalken och vid utrop utan sådant förbehåll användas såsom likvid enligt § 107 Utsökningslagen. Att bevaka inteckningar vid exekutiv auktion anses också för ett af de svåraste och ömtåligaste uppdrag, som den praktiserande juristen har att ombesörja för sina klienter. Redan före 1909 års lagändring har det visserligen kunnat förekomma, att hänsyn måst tagas till afsöndringar, som icke vid tiden för auktionen varit fastställda,[1])

[1]) Jämför Kungl. Maj:ts utslag den 18 juli 1904, N. J. A. s. 272. Uti ifrågavarande fall hade dock redan vid tiden för auktionen lagfart sökts å det frånsålda området, och vid målets föredragande i Högsta Domstolen var

och inteckningshafvarens rätt till betalning kunde i följd häraf, om en dylik afsöndrings tillvaro först i samband med klagomål öfver auktionen styrktes, blifva i hög grad fördröjd. Faran härför blir naturligtvis ännu större med den nya lagen. Men framförallt äro olägenheter att befara ur synpunkten af omöjligheten för auktionsförrättarne att på förhand genomgå handlingarna för auktionsformernas öfvervägande och i all synnerhet för inteckningshafvarne och andra rättsägande att på betryggande sätt planera för auktionen. I öfrigt har man icke blott att räkna med den eventualiteten, att vid auktionstillfället alldeles opåräknade — eventuellt utan verklig öfverlåtelseafsikt upprättade — öfverlåtelsehandlingar företes och förrycka de ofta med rätt stort besvär uppgjorda beräkningarna angående de inrop, som skolat göras, samt de träffade aftalen med tidigare inteckningshafvare och låneinrättningar, utan äfven med den omständigheten, att dessa öfverlåtelsehandlingar kunna afse öfverlåtelser, som sedermera i själfva verket icke alls kunna fastställas som afsöndringar och sålunda ej heller blifva föremål för särskild lagfart, något, som naturligtvis — oafsedt andra olägenheter — kan åstadkomma den allra största villervalla vid den slutliga regleringen af inteckningarna. Utan tvifvel hade det därför varit till stor praktisk nytta, om justitierådet Quensels anmärkningar godtagits, eller om det åtminstone hade föreskrifvits, att hänsyn blott finge tagas till afsöndringar, som varit fastställda, och det är att hoppas att, då stadgandet i samband med granskningen af det nya jordabalksförslaget ånyo blir föremål för ompröfning, detsamma icke förblir oförändradt.

Särskild värdering af afsöndrad lägenhet.

I en Riksdagens skrifvelse af den 8 maj 1900 liksom i ett yttrande af en Högsta Domstolens ledamot[1]) vid granskning af ett af denna skrifvelse föranledt lagförslag ifrågasattes en

styrkt, att afsöndringen dåmera blifvit fastställd af Konungens Befallningshafvande samt att lagfart å lägenheten beviljats.

[1]) Jämför Justitierådet Billings yttrande, intaget i N. J. A. afd. II 1909, n:r 7, 1 st.

annan utväg för begränsning af afsöndrad lägenhets ansvarighet för gemensamma inteckningar. Då mark är med inteckning besvärad, kommer enligt gällande rättsregel byggnad eller dylikt, som af jordägaren å marken uppföres och följaktligen med marken varder fast egendom, jämväl att belastas med inteckningen. Men då inteckningshafvaren naturligen icke på förhand äger något rättsligt anspråk att få sin pantsäkerhet stärkt genom byggnadsföretag, ansåg ifrågavarande medlem af Högsta Domstolen det icke innebära något för rättsuppfattningen stötande att beträffande afsöndringar stadga ett undantag från den nämnda rättsregeln i hvad angår tidigare i stamfastigheten meddelade inteckningar. Om genom en i betryggande former verkställd värdering det afsöndrade områdets värde vid afsöndringen fastställdes, och afsöndringen därefter befriades från att för tidigare inteckningar ansvara med högre belopp än det sålunda utrönta värdet, så kunde i själfva verket inteckningshafvarens rätt näppeligen sägas därigenom vara i egentlig mening kränkt. Ägaren af afsöndringen skulle däremot komma att intaga en vida fördelaktigare ställning än nu är förhållandet, i det att dels hans risk vore bestämd till ett visst, oföränderligt belopp, dels denna risk i regel blefve mindre afsevärd. I de ojämförligt flesta fall och särskildt då fråga vore om afsöndringar för bildande af egna hem för mindre bemedlade, utgjordes nämligen afsöndringen i det ögonblick, då delningen verkställdes, af obebyggd mark och ägde således ett relativt ringa värde. Endast med ett detta värde motsvarande belopp, som i nödfall torde utan oöfverstigliga svårigheter kunna anskaffas, blefve afsöndringens ägare då ansvarig gentemot tidigare inteckningshafvare, under det med hittills gällande lagstifning det ytterst otillfredsställande förhållande äger rum, att i själfva verket afsöndringsägarens ansvarighetsrisk ökas i samma mån, som han å sitt afsöndrade område nedlägger arbete och kostnad.

Med upptagande af dessa synpunkter utarbetade Lagberedningen ett förslag till *lag om särskild värdering af afsöndrad lägenhet*, hvarjämte föreslogos vissa ändringar i

inteckningS- och utsökningslagarna, afseende att fastslå, att, om å afsöndrad lägenhet värde blifvit satt medelst värdering enligt nämnda lag, icke mer än som motsvarar det åsatta värdet finge uttagas ur lägenheten för gäldande af brist, som uppstått, emedan inteckning ej kunnat till fullo utgå ur köpeskillingen för stamfastigheten, samt att, för den händelse ett mot värdet svarande belopp hos vederbörande exekutor nedsatts, begäran om afsöndrings utmätande eller försäljning tillika med stamfastigheten ej finge beviljas.

Lagberedningen föreslog, att värderingen skulle ske under iakttagande af de för landtmäteriförrättningar i allmänhet gällande former samt alltså verkställas af landtmätare med gode män. I öfrigt ansåg Beredningen, att förfarandet borde anordnas i hufvudsaklig öfverensstämmelse med hvad i lagen den 5 juli 1907 om enskilda vägar på landet finnes stadgadt angående förrättning, som äger rum för pröfning af rätt att för fastighet bygga eller begagna väg öfver annan fastighets område eller om fastighets skyldighet att deltaga i vägs byggande eller underhåll. Beredningen framhöll vikten af att för vinnande af det med anordningen afsedda syfte kostnaderna ej stege till belopp, som kunde afhålla från åtgärdens anlitande, men ansåg, att förrättningen, sådan den af Beredningen anordnats, ej skulle betinga synnerligen höga kostnader, samt att en ytterligare begränsning lätteligen kunde åstadkommas genom att anordna förrättningarne så, att flera sådana kunde medhinnas å samma dag. Vid granskningen inom Högsta Domstolen af Lagberedningens förslag framhöllos åtskilliga betänkligheter. Behofvet af noggrannhet hos värderingen för undvikande af rättsförluster pointerades sålunda med skärpa. Sådan förlust drabbade väl icke stamfastighetens ägare, såvida han vore öfverlåtare af lägenheten och, såsom vanligen sker, beräknat köpeskillingen för lägenheten utan afdrag för inteckningar. Däremot kunde sådan förlust drabba dels ny ägare af stamfastigheten och ägare af annan fastighet, hvilken blifvit gemensamt intecknad med stamfastigheten, redan då afsöndringen skedde, och dels innehafvare af dylik

gemensam inteckning och särskilda inteckningar, hvarjämte en oriktig värdering kunde lända till skada för den, som vore personligen ansvarig för intecknad fordran. Kunde nämligen ansvarsbelopp, för hvilket stamfastigheten och lägenheten häftade, ej till fullo utgå, fölle bristen å den andra fastigheten. Om nu lägenheten värderats till ett belopp, som understege dess verkliga värde, drabbade förlusten allt efter förhållandena ägaren af den andra fastigheten, innehafvaren af den gemensamma inteckningen, innehafvaren af särskild inteckning i samma fastighet eller den, som för ena eller andra fordringen vore personligen ansvarig. Vidare påpekades, att, då med visst undantag för de sex nordliga länen, rätten till afsöndring från hemman eller därmed likställd fastighet är begränsad endast till arealen, till och med en femtedel af hemmanets ägovidd, men däremot ej i fråga om ägornas art och beskaffenhet, och då från afsöndrad lägenhet afsöndring kan ske utan någon som helst inskränkning, det kan inträffa, att stamfastigheten i värde högst väsentligt understiger den eller de frånstyckade delarne.[1]) Och ju större och värdefullare den frånstyckade delen vore, desto starkare måste betänkligheterna vara mot att tillåta värdering af densamma med den verkan, att dess ansvarighet begränsas till dess dåvarande värde. Slutligen framhölls, att genom den föreslagna värderingen skulle skyddas ej blott frukterna af ägarens eget arbete å lägenheten utan äfven den värdestegring, som följer af ändrade konjunkturer, järnvägsanläggningar och dylikt. Ett justitieråd ansåg också, att rätt till värdering kunde medgifvas, endast för den händelse lägenheten utgöres af obebyggd mark af jämförelsevis ringa areal. Jämväl mot formerna för den föreslagna värderingen gjordes inom Högsta Domstolen åtskilliga erinringar, hvilka hufvudsakligen gingo ut på att göra dessa så betryggande som möjligt, hvarvid det särskildt framhölls, att med hänsyn till fastighetskrediten fordran på trygghet måste i första hand upp-

[1]) Exempelvis då lägenheten är bebyggd, men stamfastigheten obebyggd, eller då lägenheten utgöres af ett värdefullt vattenfall.

rätthållas, äfven om förfarandets enkelhet och billighet därvid måste träda i andra rummet. Lagberedningens förslag undergick också vissa jämkningar, särskildt genom bestämmelsen att kända och inom riket boende inteckningshafvare skulle kallas till förrättningen.

Det förslag till lag, hvilket framlades för 1909 års riksdag, afstyrktes emellertid af Lagutskottet, som visserligen godkände de principer, hvilka vunnit uttryck i lagförslaget, men däremot höll före, att ändamålet med den föreslagna lagen väsentligen skulle förfelas utan en ändring af värderingsförfarandet till större billighet för den, som vill däraf begagna sig. Riksdagen afslog också förslaget, men anhöll tillika i skrifvelse den 22 maj 1909, att K. M:t snarast möjligt täcktes låta utreda, huruvida, hufvudsakligen i det syfte, som med detta lagförslag afses, en värdering kan anordnas, som, utan att inteckningsinnehafvares säkerhet därigenom äfventyras, bättre än i förslaget skett, tillgodoser de anspråk, hvilka måste uppställas i afseende å värderingsförfarandets *billighet och enkelhet*, samt för riksdagen framlägga det förslag, som däraf kan föranledas. På grund häraf är det att antaga, att frågan ånyo blir föremål för behandling.[1]) Huruvida därvid ett mera billigt förfarande kan anordnas, må nu vara tvifvel underkastadt. Men däremot måste ifrågasättas, om icke värderingens exakthet bättre skulle tillgodoses, om analogien med lagen om enskilda vägar fullt genomfördes, så att till företagande af förrättningen finge af Konungens Befallningshafvande förordnas landtmätare, kronobetjänt eller annan person, åt hvilken uppdraget finnes kunna anförtros. Härigenom kunde för hvarje län så småningom vinnas en eller flere personer, som genom förvärfvad vana att värdera erhölle den nödiga sakkunskapen, och äfven någorlunda enhet i värderingarna ernås, åtminstone inom samma

[1]) I det slutliga förslaget till Jordabalk i del III har emellertid Lagberedningen med hänsyn till den utgång frågan hittills fått i Riksdagen icke upptagit de med frågan om särskild värdering af afsöndring sammanhängande bestämmelser i inteckning- och utsökningslagstiftningen.

trakter. Huruvida gode män skola biträda eller icke torde likaledes i analogi med samma lag få bero på, om någon sakägare det äskar. Såsom ett oeftergifligt villkor för rätt till värdering torde böra uppställas, att afsöndringen blifvit lagfaren.

I nuvarande inteckningslags § 35 förekommer det stadgandet, att, om den, som fått gemensam inteckning i flera egendomar, låtit inteckningen i någon af dem helt och hållet eller till viss del dödas eller ock förfalla eller nedsättas, han då ej är berättigad att för det ansvarsbelopp, som enligt reglerna i §§ 32 och 34 af lagen skulle falla å den egendomen, hålla sig till de andra egendomarna, där ej mellan honom och öfriga rättsägande är annorlunda *aftaladt*. Detta lagrum har sin hufvudsakliga betydelse ifråga om s. k. relaxationer eller dödande af gemensamma inteckningar i någon eller några af de fastigheter, som besväras af desamma. Dylika relaxationer återkomma som bekant synnerligen ofta, särskildt då områden frånsålts viss fastighetskomplex eller vissa fastigheter. Då den, som t. ex. innehar en å 50,000 kronor lydande, i tio fastigheter, hvar och en taxerad för 10,000 kronor, gemensamt fastställd inteckning, naturligtvis icke vill utsätta sig för den påföljden att å denna inteckning utfå allenast 45,000 kronor, hvilket skulle blifva fallet, om han utan vidare tillmötesginge en begäran om inteckningens dödande, för så vidt den berörde en fastighet, är det klart, att en begäran om relaxation kan af inteckningshafvaren medgifvas, endast under förutsättning att han har visshet om, att inteckningen med oförminskadt belopp och med oförändrad förmånsrätt gäller i återstående fastigheter.

Om s. k. relaxation af inteckningar och dess inverkan på inteckningsansvarigheten.

Å andra sidan kan naturligtvis ett sådant koncentrerande af en gemensam intecknings ansvar från ett flertal egendomar till ett mindre antal sådana eller från en hel egendom till en egendom med undantag af visst område icke äga rum utan medgifvande från dem, hvilkas rätt däraf beröres. Det är härpå, som slutorden i § 35 »där ej mellan honom och öfriga rättägande är annorlunda aftaladt» syfta. Beträffande

de fordringar, som böra vara uppfyllda, för att detta aftal mellan rättsägarna skall anses hafva kommit till stånd, hafva olika meningar gjort sig gällande i lagtillämpningen.[1]) I allmänhet torde lagrummet hafva tolkats på det sätt, att, om aftalet allenast går ut på, att innehafvaren af den gemensamma inteckningen skall för det belopp, som bort falla å den egendom, hvari inteckningen dödas, nedsättes eller förfaller, åtnjuta inteckningssäkerhet i den eller de öfriga efter de inteckningar, som då däri funnos, det är giltigt, så snart ägaren eller ägarne af dessa egendomar därtill samtyckt, under det att, om aftalet har den innebörden, att innehafvaren af den gemensamma inteckningen skall för ifrågavarande belopp åtnjuta oförändrad förmånsrätt i de öfriga egendomarna, det icke är gällande efter sitt innehåll, med mindre jämväl de, som i dessa hafva inteckningar — vare sig penninginteckningar eller inteckningar för nyttjanderätt, undantagsförmåner eller servitut — med lika eller sämre rätt än den gemensamma, därtill samtyckt. Det torde i öfrigt äfven vara nödigt att de, som hafva fordran eller rättighet, för hvilken egendomarne häfta enligt 11 kap. 2 § Jordabalken, lämnat sitt samtycke. Och härvid torde det vara tidpunkten för beslutet om dödningen etc., som är afgörande, så att man har att tillse, att samtycke lämnats af dem, som vid denna tidpunkt — oberoende af lagfart — äro ägare eller innehafvare af inteckning eller fordran eller rättighet enligt 11 kap. 2 § Jordabalken. Aftal af här ifrågavarande slag hafva ansetts kunna träffas, äfven efter det inteckningen dödats, nedsatts eller förfallit, och det är exekutiv myndighet, som vid auktion och köpeskillingslikvid har att taga hänsyn till aftalet och pröfva dess inverkan på inteckningarna. Emellertid komma dylika aftal i allmänhet till stånd i sammanhang med intecknings relaxation i någon af de gemensamt intecknade egendomarna. Att i sådana fall i rättens beslut angående död-

[1]) Jämför bl. a. K. M:ts utslag den 24 augusti 1883, N. J. A. s. 298 och den 3 oktober 1898, N. J. A., s. 391.

ningen skall angifvas, hvilken verkan åtgärden medför i afseende å inteckningens fortfarande giltighet i de öfriga egendomarna, har icke varit föreskrifvet, och i praxis har också förfarits olika härutinnan. Då emellertid låneinrättningarna — särskildt hypoteksföreningar och sparbanker — pläga uppställa som villkor för medgifvande till relaxerna, att inteckningen af rätten förklaras med oförminskad betalnings- och förmånsrätt gälla i återstående fastigheten, och domstolen sålunda i själfva verket för att kunna bifalla relaxyrkandet måst kontrollera, att medgifvande till relaxen på nämnda villkor förelegat från alla rättsägande, har ett stort antal domstolar brukat tillmötesgå med yttranden om inteckningens fortfarande giltighet. Först på senare tider har en viss benägenhet yppats hos domstolarna att vägra taga annan befattning med dylika aftal än att intaga dem i inteckningsprotokollet, hvarefter rättens beslut om den partiella dödningen varit rent utan att följas af något yttrande om inteckningens giltighet efter relaxationen. I de fall, då medgifvande till relaxationen af innehafvaren af den gemensamma inteckningen lämnats endast under det förbehåll, att inteckningen skall förklaras gälla med oförminskad rätt i återstående fastigheten, är det dock svårt att förstå, huru vederbörande domstolar kunnat förfara på sist antydda sätt. Det vill nämligen synas, som om i dylikt fall funnits endast två alternativ: *antingen* att med hänsyn till det af inteckningshafvaren uppställda villkoret påtaga sig den särskildt med afseende å rättigheterna enligt 11 kap. 2 § Jordabalken och eventuellt nya ägare, som ej sökt lagfart, svåra pröfningen, huruvida ett giltigt aftal förelegat mellan alla rättsägande, samt alltså konstatera, att villkoret varit uppfylldt, i hvilket fall yttrande härom äfven bort gifvas af rätten, *eller ock* att, som rätten ej hade åliggande att pröfva dylika villkor för dödande af inteckning, förklara ansökningen om det partiella dödandet icke kunna bifallas.

I öfrigt har det med skäl anmärkts,[1]) att det åtminstone ur teoretisk synpunkt är oegentligt, att en genom rättens beslut om beviljande af inteckning uppkommen sakrätt, som på närmare föreskrifvet sätt besvärar ett flertal fastigheter, skall kunna utan rättens medverkan till sina verkningar förändras genom aftal mellan enskilda personer, äfvensom att rättigheten för innehafvaren af den gemensamma inteckningen att vid en blifvande köpeskillingslikvid påkalla tillämpning af ett aftal, som icke blifvit i inteckningsprotokollet anmärkt, ej heller torde blifva af något synnerligt värde, då detsamma icke skulle vara bindande för ny rättsägare, och det för öfrigt måste vara förenadt med stora svårigheter att inför exekutor styrka ett sådant aftals tillvaro och innehåll. Slutligen har i samband härmed gjorts erinran mot rätten för en innehafvare af gemensam inteckning att, såsom ofvan anförda bestämmelse i § 35 Inteckningslagen medgifven, jämväl i det fall, att han låter inteckningen förfalla i någon af egendomarna, genom särskildt aftal med rättsägarne i de öfriga egendomarna bereda sig inteckningssäkerhet i dessa för det belopp, som skulle belöpa å förstnämnda egendom. Det har nämligen synts mindre lämpligt att sålunda tillåta, att en förfallen sakrätt genom aftal i viss mån återupplifvas, i synnerhet som motsvarande förmån ej förefinnes för innehafvare af inteckning, meddelad allenast i en fastighet, i hvilken han låtit inteckningen förfalla.

Sedan Riksdagen i skrifvelse till K. M:t den 19 april 1901 anhållit, att K. M:t täcktes taga under öfvervägande, huruledes de med den dåvarande lydelsen af 35 § inteckningsförordningen förenade olägenheter lämpligast skulle kunna undanröjas, hade man också väntat att erhålla en allsidig utredning af den icke minst ur synpunkten af egnahemsidéns befrämjande viktiga frågan. Såväl vid ärendets tidigare behandling inom Justitiedepartementet som vid pröfning under år 1903 af departementets förslag till ändring af § 35 (»*Justitie-*

[1]) Se justitierådet Berglöfs yttrande i Högsta Domstolen, intaget i N. J. A. 1909, afd. II, art. 7: s. 7.

departementets första förslag»), fäste man emellertid afseende allenast vid en enda punkt, nämligen spörsmålet rörande de förutsättningar, under hvilka aftal af det i nämnda § angifna slag må anses gällande mot *ny* rättsägare. I detta hänseende föreslogs ett nytt moment i § 35 af innehåll, att om dylikt aftal blefve vid rätten styrkt, detsamma skulle anmärkas i inteckningsprotokollet, hvarjämte rätten skulle teckna bevis därom å de inteckningshandlingar, hvilka för aftalets styrkande blifvit vid rätten företedda, och skulle, sedan aftalet sålunda blifvit anmärkt i inteckningsprotokollet, detsamma vara gällande jämväl mot ny rättsägande. Aftalets anmärkande i inteckningsprotokollet skulle däremot icke utgöra villkor för dess giltighet öfver hufvud eller för exekutiv myndighets skyldighet att taga hänsyn till aftalet, om detsamma kunde på annat sätt styrkas. Af ordalagen i förslaget framgick ej med full tydlighet, huruvida aftalet skulle anmärkas, endast i händelse det omfattade alla rättsägande, eller om sådant anmärkande skulle ifrågakomma, jämväl när aftalet ingåtts mellan vissa, men icke samtliga rättsägande, men den senare tolkningen torde vara den riktiga.[1]) Justitiedepartementets förslag lämnades år 1903 utan anmärkning af Högsta Domstolen, men blef af vissa skäl ej föremål för proposition till Riksdagen. I Lagberedningens förslag till nya inteckningsbestämmelser upptogs emellertid förslaget oförändradt, och då Beredningen fullgjorde genom K. M:ts skrifvelse den 27 oktober 1908 lämnadt uppdrag att upprätta förslag till vissa ändringar i gällande inteckningslagstiftning, återupptog Beredningen jämväl ifrågavarande förslag till nytt moment i § 35 Inteckningslagen. Efter remiss till Högsta Domstolen blef nu förslaget föremål för ny granskning, hvarvid i utlåtande den 16 februari 1909 af justitieråden Berglöf, med hvilken justitieråden Grefberg och Borgström instämde, framställdes åtskilliga beaktansvärda anmärkningar.

[1]) Jämför Lagrådets yttrande öfver Riksdagens beslut i anledning af K. M:ts proposition n:r 106 år 1909. Se N. J. A., afd. II 1909, n:r 7: 1, s. 10.

Efter att hafva framhållit de flesta af de härofvan refererade synpunkter gjorde härvid justitieråd Berglöf gällande, att behofvet af klarhet beträffande rättsföljderna af inteckning dödande eller nedsättning i någon af gemensamt intecknade egendomar knappast kunde tillgodoses på annat sätt än genom en lagstiftning, byggd på principen, att innehafvaren af den gemensamma inteckningen genom en sådan åtgärd går miste om rätten att för belopp, som skulle falla å den egendom, hvari inteckningen dödas eller nedsättes, hålla sig till de öfriga egendomarna, så framt icke sådan rätt blifvit honom af *domstolen* i själfva beslutet angående dödningen eller nedsättningen tillerkänd, samt att sådan rätt må af domstolen honom tillerkännas endast under förutsättning, att samtycke lämnats af såväl fastighetsägarne som af dem, hvilka hafva inteckningar med lika eller sämre rätt än den, som är föremål för relaxationen.

Med beaktande af dessa erinringar lät chefen för Justitiedepartementet utarbeta nytt förslag till lydelse af § 35 Inteckningslagen, i hvilket stadgades, att den gemensamma inteckningshafvarens rätt att hålla sig till de andra egendomarna gjordes beroende af att i beslutet angående dödningen eller nedsättningen rätt därtill blifvit honom förbehållen, hvarjämte föreskrefs, att domstolen icke ägde göra sådant förbehåll, utan att samtycke därtill lämnats såväl af ägarne af dessa egendomar som af dem, hvilka hafva inteckning i egendomarna, gällande med lika eller sämre rätt än den, hvars dödning eller nedsättning är ifråga, eller ock fordran eller rättighet, hvarför egendomarna jämlikt 11 kap. § 2 Jordabalken må häfta. 1909 års Lagutskott framhöll vid granskningen af den kungliga propositionen å detta förslag, att, med den lydelse förslaget erhållit, skulle däri kunna inläggas den meningen, att samtycke, som i förslaget afses, skulle erfordras af alla dem, hvilka vid beslutet om dödningen eller nedsättningen vore ägare af vederbörande fastigheter, samt af alla, som vid samma tidpunkt kunde äga fordran eller rättighet, för hvilken egendomarna häftade, bland annat enligt 11 kap. 2 § Jordabalken,

och att med en sådan tolkning af stadgandet, det för domstolarna blefve förenadt med snart sagdt oöfvervinneliga svårigheter att afgöra, om förutsättningarna för det beslut, som skulle meddelas, vore för handen.

Denna anmärkning synes hafva bort föranleda ett ändringsförslag från utskottets sida, som gjort det klart, att såsom ägare skola anses de, som senast erhållit lagfart å fastigheterna, och att med fordran eller rättighet, för hvilken egendomarna jämlikt 11 Kap. 2 § Jordabalken må häfta, endast skall förstås fordran eller rättighet, hvarför egendom kan häfta i dens hand, som senast erhållit lagfart å densamma.[1]) Dessutom hade måhända kräfts en omredigering af stadgandet för att tydliggöra, att domstolens beslut icke innebure någon ny inteckningsåtgärd utan endast en utvidgning af egendomarnas hittillsvarande ansvarighet på grund af den tidigare meddelade gemensamma inteckningen. Emellertid ansåg utskottet, att de olägenheter, som vidlådde den gällande lagstiftningen, blefve undanröjda genom det ofvanberörda, först utarbetade och år 1903 af Högsta Domstolen godkända förslaget och hemställde därför, att riksdagen i stället måtte antaga detta. Denna hemställan bifölls af riksdagen, och, sedan Lagrådet förklarat hinder för godkännande af den af riksdagen antagna lydelse icke föreligga, blef genom lag den 25 juni 1909, hvilken trädde i kraft den 1 januari 1910, till § 35 lagdt ett nytt moment af det innehåll, som ofvan refererats såsom Justitiedepartementets första förslag, medan däremot det 1:sta momentet i paragrafen behöll sin gamla lydelse. Genom denna lagändring ha väl vunnits vissa garantier för nya rättsägande,[2]) enär dessa icke blifva bundna af i 35 § Inteckningsförvärfvar någon af de fastigheter, som fortfarande besväras af den gemensamma inteckningen, och vidare den, som efter aftalets ingående i sådan fastighet vunnit inteckning för fordran eller rättighet. I fråga om ny innehafvare af inteckning, hvars föregående innehafvare deltagit i aftalet, torde man få skilja på olika fall. Är inteckningen meddelad till säkerhet för löpande skuldebref och innehåller handlingen icke påskrift om aftalet, torde den nye

[1]) Jämför Lag den 26 maj 1899 angående förändring af tomts område §§ 3 och 5.

[2]) *Ny rättsägande* är först och främst den, som efter aftalets ingående

lagen omförmälda aftal, utan att det anmärkts i inteckningsprotokollet. (I förbigående må ifrågasättas, om icke äfven rättens bevis å inteckningshandlingarna bort göras till villkor för bundenheten, då det ju kan tänkas, att den, som öfvertager dylik gemensam inteckning, anser sig sakna anledning infordra nytt gravationsbevis, då inteckningshandlingen icke ger vid handen, att några förändringar med inteckningen ägt rum efter dess beviljande.) Men den hittillsvarande oegentligheten, att en af rätten fastställd sakrätt skall kunna genom ett privat aftal förändras, kvarstår, och svårigheten att pröfva, huruvida detta aftal äger giltighet, en pröfning, som allt fortfarande är hänskjuten till exekutiv myndighet, är densamma. Men härtill kommer, att den pröfning i detta hänseende, som dock ett stort antal domstolar hittills ansett sig böra med hänsyn till de från inteckningsinnehafvaren uppställda villkor och till hans skydd verkställa, helt säkert hädanefter i allt mera sällsynta fall skall erhållas, sedan genom den nya lagändringen och förarbetena till densamma gifvits ett indirekt stöd för, att domstolarna snart sagdt böra undandraga sig sådan pröfning.[1]) Äfven kan det befaras, att då förarbetena till lagen gifva vid handen, att anmärkning i inteckningsprotokollet om aftal äfven kan afse ofullständigt sådant, en ny innehafvare af gemensam inteckning kan vilseledas af en dylik anmärkning och i följd af densamma tro sig hafva förvärfvat en inteckning, som med oförminskad betalnings- och förmånsrätt gäller i

---

innehafvaren få betraktas som ny rättsägande. Jämför N. J. A., afd. II 1909, art. 7: 1. s. 12.

[1]) Det kan visserligen med skäl göras gällande, att det med den nuvarande lagstiftningen är omöjligt att med visshet konstatera hvem, som i ett visst ögonblick är ägare till en fastighet, liksom huruvida rättigheter enligt 11 kap. 2 § Jordabalken föreligga, samt att det alltså kan tänkas, att, sedan domstolen gifvit en förklaring, att en i viss fastighet eller fastighetsdel dödad gemensam inteckning skall med oförminskad betalnings- och förmånsrätt gälla i återstående fastigheten, en dylik förklaring blir ogiltig på den grund, att det visas, att vid tiden för beslutets afgifvande annan ägare fanns än den, som gjort medgifvandet till relaxen, eller att innehafvare af fordran eller rättighet med förmånsrätt enligt 11 kap. 2 § Jordabalken funnits, som ej varit för rätten känd. Dessa möjligheter torde dock knappast spela någon praktisk roll.

fastigheten, ehuru detta i följd af aftalets ofullständighet icke är fallet.

Större betänkligheter vållar dock den sannolikheten, att med hänsyn till svårigheten att från domstolarna erhålla oftanämnda förklaring om att den gemensamma inteckningen i följd af fullständigt och giltigt aftal med oförminskad betalnings- och förmånsrätt gäller i återstående fastigheten hypoteksföreningar, sparbanker och andra låneinrättningar skola vägra att medgifva tillstånd till relaxering af gemensamma inteckningar. Nu är det visserligen så, att genom här ofvan (se sid. 123) refererade förändringar i § 37 Inteckningslagen bestämmelserna i § 35 i regel ej få någon betydelse, försåvidt det gäller relaxering af gemensamma inteckningar i *afsöndringar, som ske efter den 1 januari 1910.* Då dessa afsöndringars ansvarighet för den gemensamma inteckningen blott är subsidiär, inverkar följaktligen ett dödande af inteckningar i afsöndringar ej på stamfastighetens ansvar och något förfarande enligt § 35 behöfver alltså ej förekomma. Såvidt angår förhållandet mellan en afsöndring och den eller de särskilda fastigheter, i hvilka jämte stamfastigheten inteckning meddelats före afsöndringen, blir emellertid § 35 tillämplig, äfven om afsöndringen ägt rum efter den 1 januari 1910.[1]) Om inteckningshafvare utan aftal låter döda inteckningen i sådan afsöndring, kan han väl utan hinder häraf ur *stamfastigheten* uttaga brist, som uppstår i de före afsöndrandet jämte stamfastigheten a intecknade fastigheterna b och c. Men om brist uppstår i a, lärer han icke kunna ur b och c uttaga bristen, utan att aftal enligt § 35 skett och, i hvad rör ny rättsägande, antecknats enligt andra momentet af denna §. I följd häraf kan icke häller i dylikt fall dödande af inteckningen i lägenheten äga rum efter dess företeende enligt § 37 mom. 3 vid annan rätt än inteckningsdomstolen.

I fråga om afsöndringar, som ägt rum före den 1 januari 1910, liksom vid de så ofta förekommande relaxerna efter

---

[1]) Jämför ofta citerade N. J. A. 1909. Afd. II. Art. 7: 1, s. 11.

skedd ägostyckning och vid frånförsäljande af enstaka hemmansdelar i större gemensamt intecknad egendomskomplex, måste ju tillämpning af § 35 äga rum. Det är tyvärr att frukta, att erfarenheten därvid skall gifva vid handen, att den nya ändringen i lagrummet icke är någon förbättring utan snarare på det hela taget skall lända till nackdel för sådana fall, som eljest varit senare tiders lagstiftnings tendens att stödja.

Innehafvares af gemensam inteckning rätt, när någon af fastigheterna särskildt utmätes.

Enligt nu gällande rätt (§ 36 Inteckningslagen) kan innehafvare af gemensam inteckning senast vid köpeskillingslikviden ådagalägga, att sådan brist, som bör falla den försålda egendomen till last, yppats i någon af de öfriga egendomarna. Med hänsyn till de föreslagna förändringarna i fastighetsexekutionen[1]) har Lagberedningen härutinnan i III:39 (J.B. 16:39) följdriktigt infört den bestämmelsen, att ifrågavarande brist måste konstateras redan vid det tillfälle, då fastigheten säljes. Med afseende å tillvägagångssättet, då innehafvare af gemensam inteckning vill i anledning af särskild utmätning af en bland fastigheterna påkalla försäljning jämväl af de öfriga, har Beredningen föreslagit en för de olika fastigheternas ägare betryggande förändring. Enligt de nu gällande bestämmelserna erfordras endast att före försäljningen framställa yrkande därom hos vederbörande exekutor, hvarefter fastigheterna utan vidare indragas under exekutionen,[2]) och detta utan att fastigheternas ägare få tillfälle att göra gällande de invändningar, till hvilka de kunna äga fog. Lagberedningen har däremot föreslagit, att inteckningshafvare, som vill påkalla försäljning af de öfriga fastigheterna, skall framställa sitt yrkande därom i den ordning, som stadgas i § 13 Utsökningslagen, eller således genom lagsökning hos vederbörande öfverexekutor. Förrättas auktionen af annan myndighet, erfordras dessutom företeende hos denna myndighet af bevis, att sådant yrkande blifvit hos öfverexekutor framställdt.[3])

[1]) Se s. 179 ff.

[2]) Jämför K. M:ts utslag den 2 augusti 1889 (N. J. A., s. 290).

[3]) I § 22 Utsökningslagen har Lagberedningen föreslagit ett tillägg af innehåll, att, om sökanden ej inom 60 dagar från det hans yrkande blifvit ut-

I §§ 5 och 42 af inteckningskapitlet (J. B. 16:5 och 42) har Lagberedningen föreslagit vissa bestämmelser angående rätt till inteckning i samegendom och därvid bl. a. för det fall, att flere samfälldt, en hvar till viss lott, äro ägare af egendomen, medgifvit rätt till obegränsad inteckning af hvarje sådan lott. Denna bestämmelse liksom stadgandet i § 42, att föreskrifterna om gemensam inteckning i flere fastigheter skola äga motsvarande tillämpning i fråga om gemensam inteckning i samegendom eller ideella delar i sådan, torde öfverensstämma med gällande rätt. På sin tid[1]) har det emellertid ifrågasatts att förbjuda eller i erforderlig mån begränsa intecknings meddelande i ideell andel af fastighet. Under förarbetena till Lagen om samäganderätt den 30 september 1904 framhölls nämligen en sådan anordning såsom den naturliga utvägen att hindra delägare i samfälld fastighet från att genom öfverinteckning af sin lott göra intrång i annan delägares rätt att få gemenskapen upplöst. I följd af den grundval för fastighetsindelningen på landet, som hos oss för närvarande är tillämpad, ansågs dock denna utväg ej vara användbar. Af lagfartsbevis och lagfartsprotokoll kan nämligen ingalunda alltid synas, om ett mantal, hvaråt lagfart meddelats, betecknar en fastighet för sig eller en lott i samfälld fastighet, och det ansågs blifva en alltför stor tunga för inteckningsväsendet att i hvarje ärende, däri fråga vore om inteckning i ett mantal, kräfva utredning i berörda hänseende. Efter införandet af de på specialisering af verkligt afskilda fastigheter grundade fastighetsböckerna, hvilka däremot (jämför Jordabalken II s. 285) icke skulle upptaga särskilda upplägg för olika ideella andelar i fastigheter, torde ifrågavarande hinder för en inskränkning i rätten att inteckna dylika ideella andelar hafva bortfallit. Huruvida

Om inteckning i samegendom.

---

ställdt till kommunikation, fullgjort föreskrifterna om delgifning och återställande af handlingarna, hans yrkande icke föranleder vidare uppskof med auktionen å den egendom, hvars särskilda försäljning blifvit begärd. Genom detta stadgande har man velat förekomma större tidsutdräkt med det först inledda exekutiva förfarandet, än som oundgängligen fordras.

[1]) Jämför N. J. A. Afd. II, 1905, n:r 4: 1, s. 24.

hinder för en sådan inskränkning af andra skäl bör anses föreligga, och huruvida för öfrigt vådorna af delägares i samfälld fastighet benägenhet att genom öfverinteckning af sin lott förhindra försäljning af fastigheten skola kunna förminskas genom andra åtgärder, t. ex. genom att, såsom i förarbetena till samäganderättslagen föreslås, anordna försäljningsförfarandet i väsentlig öfverensstämmelse med föreskrifterna i § 51 Konkurslagen, eventuellt med vissa tilläggsbestämmelser i Utsökningslagen, kräfver en ingående undersökning, hvaraf jag ej är mäktig. Att en förändring måste ske är dock visst, ty det föreligger bestämd erfarenhet af att delägare på antydt sätt missbrukat sin samäganderätt. Jag erinrar mig sålunda särskildt ett fall, där den nuvarande samäganderättslagens otillräcklighet visat sig uppenbar. Genom arf öfvergick för cirka 10 år sedan en stor fastighetskomplex i mellersta Sverige till åtta syskon. Några af dessa syskon äro för sin utkomst i stort behof af en större inkomst än den, som af egendomens skötsel som landtegendom kan erhållas, och, då dessa personer uppnått en jämförelsevis hög ålder, hysa de helt naturligt en liflig önskan att så snart som möjligt komma i åtnjutande af en större afkastning på sin förmögenhet. Andra af arfvingarna äro unga och behöfva för sin verksamhet på annat håll ökadt rörelsekapital, med ett ord, majoriteten af arfvingarna torde önska en försäljning till ett rimligt försäljningspris — t. ex. 700.000 à 800.000 kronor. (Egendomarna torde vara taxerade till cirka 500.000 kronor.) Två eller tre af arfvingarna, hvilka för närvarande själfva äro i den situation, att de icke behöfva något kontant tillskott, men hvilka helt säkert gärna se, att de ogifta syskonens andelar i egendomarna icke utbytas mot andra värden, som lättare öfverskådas och därför lättare kunna tänkas blifva föremål för testamenten, inskränkande deras eller deras barns arfsrätt, förklarade sig gå med på försäljning endast till fullkomligt ouppnåbara priser. De påyrkade alltså samlefnad i bo oskifto tills vidare. Emellertid kom en af arfvingarna i konkurstillstånd, och det ålåg konkursförvaltningen att vidtaga åtgärder för rea-

liserandet af denne arfvinges fastighetsandel. Till en början framtvingades arfskifte å fastighetskomplexen, så att hvarje delägare tillerkändes sin ideella åttondel i densamma. Vid öfvervägandet härefter af frågan om sättet för realisation af konkursboets fastighetsandel saknades naturligtvis spekulanter för en försäljning under hand till någorlunda fördelaktiga priser af endast denna del, och en afyttring af fastighetsandelen i den ordning Utsökningslagen stadgar kunde med visshet beräknas allenast resultera i, att någon af medarfvingarna till synnerligen lågt underpris inropade fastighetsdelen. Detta hade medfört förlust ej blott för gäldenären, som under normala förhållanden bort erhålla öfverskott, äfven sedan samtliga konkursborgenärer fått full likvid, utan äfven sannolikt för borgenärerna, som icke voro i tillfälle och för öfrigt ej heller vågade bevaka fastighetsdelen med risk att blifva utsatta för ett samäganderättsförhållandes vådligheter. Då hemmansklyfning af ekonomiska och praktiska skäl ej kunde tänkas ifrågakomma, återstod alltså möjligheten att med begagnande af samäganderättslagen söka åstadkomma en gemensam försäljning af hela fastighetskomplexen. Härvid mötte emellertid stadgandet i § 10 att, där någon delägare är i konkurstillstånd försatt, den af rätten förordade gode mannen ej äger makt försälja godset, så länge sagde delägares lott tillhör konkursboet, och spörsmålet, huruvida detta stadgande äger tillämpning, äfven då konkursboet självt, ja t. o. m. alla borgenärerna och gäldenären önska auktion i den ordning samäganderättslagen stadgar. I förevarande fall blef emellertid denna sistberörda fråga icke föremål för pröfning, då redan själfva ansökningen om rättens tillstånd till försäljning, hvilken ansökning biträddes jämväl af annan sökande än konkursboet, fick förfalla, sedan det visat sig, att annan delägare just gjort hela den gemensamma försäljningen praktiskt omöjlig genom att skynda sig att låta öfverinteckna sin andel till den grad, att andelen i den köpeskilling, som rimligtvis kunde tänkas blifva bjuden för fastigheten, icke på långt när skulle kunna betäcka beloppet af de inteckningar, för hvilka lotten häftade. Konkursen ifråga blef väl sedermera upp-

gjord genom s. k. förlikning, men samäganderätten har hittills icke kunnat upplösas, utan delägarne se sig mer eller mindre mot sin vilja nödsakade att respektera densamma, hvarvid tillika af rätten som god man förordnats just en af de delägare, som motarbeta försäljningen.

Om inskrifning af nyttjanderätt samt rätt till servitut, undantag, ränta eller afgäld äfvensom af förköpsrätt.

(Förslag till Lag om inskrifning af rätt till fast egendom. 4 kap. J. B. kap. 17.)

Benämningen inteckning har af Lagberedningen bibehållits allenast ifråga om inskrifning af panträtt i fast egendom för visst kapitalbelopp med eller utan ränta. För införande i fastighetsboken af öfriga sekundära rättigheter användes däremot beteckningen *inskrifning*.

Om inskrifning af nyttjanderätt, samt rätt till servitut och undantag. Förslaget till lag om rätt till undantag af fast egendom.

Inskrifning af *nyttjanderätt* och *servitut*, hvilka rättigheter i likhet med äganderätten äfven enligt det nya förslaget för sin uppkomst icke äro beroende af inskrifning men genom dylik publikation vinna ökadt skydd, regleras af föreskrifter, som i det hela öfverensstämma med gällande rätt, ehuru naturligtvis med vissa jämkningar samt de afvikelser, som betingas af de nya reglerna om inskrifningsväsendet öfver hufvud.

S. k. äldre servitut samt servitut, som uppkommit vid laga skifte, hemmansklyfning eller ägostyckning, äro redan i det föregående (se sid. 33) berörda.

Beträffande s. k. *undantagsaftal* finnas enligt gällande rätt ej andra bestämmelser än stadgandet i § 54 Inteckningslagen om inteckning för »rätt till afkomst eller annan förmån, som åt någon upplåtes att utgå af fast egendom» samt den därmed sammanhängande föreskriften i 4 mom. af 17 kap. 9 § Handelsbalken. Lagberedningen anser emellertid, att i dessa bestämmelser mindre egentligt sammanförts dels bestämmelser om det s. k. undantagsinstitutet och dels upplåtelser af förmåner från viss fastighet, hvilka icke kunna betecknas som

undantag. Beredningen har därför ansett lämpligt att i den nya lagstiftningen iakttaga denna skillnad, och har ifråga om undantagsinstitutet upprättat förslag till särskild lag: *Lag om rätt till undantag af fast egendom,* hvilken ingår som Kap. 13 i det nya jordabalksförslaget. Det institut, som detta förslag betecknar som rätt till undantag, föreligger, då någon *vid öfverlåtelse af fastighet förbehållit sig eller annan att såsom undantag njuta viss afkomst eller annan förmån från fastigheten.* Enligt motiven afser institutet att gifva rättslig reglering åt en anordning, som har till uppgift att vid en jordbruksfastighets öfverlåtande till annan förbehålla förutvarande ägaren något af fastighetens ekonomiska värde under form af vissa, honom eller annan tillförsäkrade nyttigheter, som frambringas å fastigheten eller äro afsedda att därifrån hämtas. Den förutvarande ägaren fortfar att af fastigheten bereda underhåll åt sig och de sina. *Allenast i samband med öfverlåtelse af fastigheter kan rätt till undantag konstitueras.* De särskilda förmåner, som utgöra föremål för en undantagsrätt, äro visserligen af den beskaffenhet, att en fastighetsägare kan upplåta dem äfven i annan form än genom att vid fastighetsförvärfvet låta säljaren förbehålla sig dem. Men det finnes i sådant fall enligt Beredningens mening intet skäl att rättsligen behandla aftalet annorlunda än de upplåtna förmånernas natur föranleder. Å andra sidan anser Beredningen det icke heller finnas något skäl, hvarför ifråga om en vid fastighetsöfverlåtelse förre ägaren förbehållen rättighet, som icke på angifvet sätt anknyter sig till fastigheten, t. ex. rätt till en årlig lifränta, skulle tillämpas andra regler än de för dylika rättigheter i allmänhet gällande. Lagberedningen gör dock härutinnan den modifikation, att, om i undantagsaftalet ingå rättigheter af sådan natur, att de i och för sig icke skulle hänföras till undantagsförmåner, sådant dock icke utesluter, att å aftalet i dess helhet skola tillämpas de i den nya lagen gifna bestämmelserna. Om, såsom ej sällan förekommer, undantagshafvaren betingat sig äfven något mindre årligt belopp i penningar, skall sålunda enligt Beredningens mening

denna ränterätt blifva underkastad de allmänna bestämmelserna om undantag. Detsamma är förhållandet med nyttjanderätt till en viss jord- eller huslägenhet. Huruvida i ett gifvet fall en dylik rätt är att hänföra till självständigt nyttjanderättsaftal eller undantagsaftal är beroende på, huruvida nyttjanderätten kan anses vara det väsentliga i aftalet eller ingår allenast såsom en särskild förmån i den försörjning, som tillförsäkrats fastighetens förre ägare. Lagberedningen framhåller, att af undantagsrättens natur följer, att förbehåll om undantag icke gärna kan fästas vid öfverlåtelse af annan fastighet än jordbruksfastighet, enär den direkta försörjning från fastigheten, som med undantaget afses, kan beredas endast från dylik fastighet. Ett vid öfverlåtelse af vanlig stadsfastighet fäst förbehåll om rätt att kvarbo i en lägenhet skulle däremot icke kunna gifva upphof åt en undantagsrätt utan grunda en vanlig nyttjanderätt. Icke heller skulle undantaget kunna förbehållas annan än en fysisk person. Ett till förmån för en juridisk person eller en inrättning gjordt förbehåll skulle enligt Lagberedningens åsikt aldrig kunna erhålla karaktär af undantag. Såsom motiven uttryckligen gifva vid handen, afser förslaget att vid angifvande af hvad som är för undantagsaftalet utmärkande hänföra sig till hvad gällande uppfattning, sådan den på grund af aftalets ekonomiska syfte historiskt utbildat sig, gifver vid handen. Och detta syfte är enligt Beredningens mening att vid en fastighets öfverlåtande till annan bereda den förutvarande ägaren lämplig och trygg ålderdomsförsörjning. Man måste emellertid sätta i fråga, om den formulering förslaget erhållit tillräckligt angifver det af Lagberedningen sålunda afsedda innehållet och omfånget af undantagsrätten. För såvidt meningen varit att lägga en hufvudvikt på att det i aftalet gjorda förbehåll skall tecknas såsom »*undantag*», möta betänkligheter af den anledning, att i olika delar af vårt land synnerligen olika beteckningar förekomma: födoråd (i Dalarne och Norrland), lagan (i Roslagen), förgånga (i Västerbotten). Att underkänna ett förbehåll, därför att beteckningen undan-

tag ej användts, lärer således icke gå för sig, utan om benämningen skall vara det afgörande, hade till uttrycket »undantag» bort fogas ett tillägg t. ex. fördel, födoråd eller dylikt. Ett förbehåll »om viss afkomst eller annan förmån från fastigheten», lärer däremot icke tillräckligt angifva, hvarom fråga är. Sålunda borde måhända med Lagberedningens utgångspunkt på något sätt tydligare framhållas, att förmånerna skola utgå i samband med försäljning af jordbruksfastighet såsom försörjning för lifstiden eller på annat sätt bestämd tid. Vidare hade det nog varit önskvärdt, att det komplicerade innehållet i undantagsrätten hade åskådliggjorts genom exempel, så att det varit klart, att rätten kan innefatta nyttjanderätt till ägor eller bostad, prestationer i penningar eller varor, (egendomens verkliga afkastning, ved, spannmål, potatis, mjölk eller ock andra varor, kläder, salt, tobak, kaffe, socker o. s. v.) eller slutligen vissa prestationer: rätt till skjuts till kyrka och kvarn, rätt till beredning af potatisland, rätt till vård och uppassning, rätt till kristlig begrafning etc. Utan en dylik närmare begränsning finnes anledning att antaga, att den hittills ofta förekommande tolkningen af § 54 Inteckningslagen skall tränga sig igenom, och att sålunda såsom undantag skola betecknas jämväl åtminstone viss undantagen nyttjanderätt vid försäljningar af andra fastigheter än jordbruksfastigheter samt jämväl vissa undantag till förmån för juridiska personer.[1]) Skall man alltså begränsa tillämpningen af den föreslagna lagen om rätt till undantag, på sätt Lagberedningen afsett, torde således ett förtydligande af § 1 i denna lag (J. B. 13:1) liksom af § 13 i IV kapitlet af lagen om inskrifning (J. B. 17:13) vara erforderligt.[2]) Emellertid finnas skäl för den meningen, att den föreslagna lagens bestäm-

---

[1]) Ett ordenssällskap eller annan förening undantager vid försäljning af fastighet rätt till rum med värme med flera förmåner för sina sammankomster, klubbrum m. m. för hela den tid sällskapet eller föreningen äger bestånd och dylikt.

[2]) Jämväl § 107 Utsökningslagen, hvari talas om »undantag, som från egendomen skriftligen *upplåtits*», torde möjligen tarfva en redaktionsförändring.

melser lämpligen borde omfatta äfven en del andra företeelser. Sålunda kan man ifrågasätta, om icke jämväl viss anordning ifråga om stadsfastighet, åtminstone om den, såsom dock lär förekomma, kan anses hafva en tämligen direkt motsvarighet till undantaget vid jordbruksfastighet och sålunda afser husrum och därmed sammanhängande förmåner för förre ägarens lifstid, borde underkastas lagens föreskrifter. Likaså kunde det nog tänkas, att upplåtelser af förmåner af liknande natur som undantagen, t. ex. för statare eller andra gamla tjänare å fast egendom, eller, såsom lärer förekomma i vissa arrende- och torpkontrakt, för gamla arrendatorer och torpare vid arrendetidens slut, borde innefattas under lagen.

Bestämmelserna i den föreslagna lagen om rätt till undantag äro, efter hvad jag kan finna, mycket väl afpassade och skola säkerligen bidraga till ett förminskande af de nu så ofta förekommande rättegångarna angående dylika förmåner.

Till säkerhet för å skriftlig handling grundad undantagsrätts bestånd får enligt förslaget *inskrifning* i fastighetsboken meddelas, och angående sådan inskrifning skall gälla hvad om inskrifning af nyttjanderätt är stadgadt. Så till vida är emellertid innehafvare af undantag, som erhållit inskrifning enligt förslaget, likställd med innehafvare af inteckнad fordran, att han vid lagsökning enligt § 13 Utsökningslagen äger vända sig mot den, som senast erhållit lagfart å fastigheten, att han äger samma rätt att före förfallotiden erhålla betalning, som tillkommer inteckningshafvare, då egendomen genom vanvård eller annorledes försämras, samt att reglerna angående gemensam inteckning med visst föga betydande undantag skola äga motsvarande tillämpning ifråga om inskrifven undantagsrätt. Äfven en oinskrifven, å skriftlig handling grundad undantagsrätt medför emellertid, om fastigheten exekutivt säljes utan förbehåll[1]) om rättighetens bestånd, rätt

[1]) I fråga om *undantagsrättens bestånd mot ny ägare* skola gälla bestämmelserna i 1 kap. 3 § i lagen om nyttjanderätt (J. B. 8:3). I fråga om den *ansvarighet, som bör åligga upplåtaren*, i händelse rättigheten går förlorad, har däremot Lagberedningen föreslagit viss åtskillnad mellan nyttjanderätt och undantag. Emedan undantagshafvaren har rätt till skadestånd ur

för undantagshafvaren att ur köpeskillingen, — därest denna räcker — njuta *ersättning,* motsvarande uppskattade värdet af *samtliga* undantagsförmåner, således äfven af de förmåner, som icke på förhand äro bestämda till visst belopp i penningar eller varor. (Jämför nuvarande stadgande § 54 Inteckningslagen, som begränsar ersättningsrätten.) Liksom ifråga om inteckningsränta är föreslaget, att förmån ej får uttagas för längre tid före den dag utmätning sker eller konkurs börjas än tre år.

Ägare af fastighet, hvarifrån undantag förbehållits, skall äfven utan särskildt åtagande vara *personligen ansvarig* för utgörande af de förmåner, som skola utgå, medan han är ägare af fastigheten. Styckas fastigheten, skola ägarna af de särskilda fastigheterna på sätt nu sagts svara, en för alla och alla för en, för undantagets utgörande, dock så att, om styckningen skett genom jordafsöndring, den afsöndrade lägenhetens ägare icke personligen svarar för någon del af undantaget. Ifrågavarande bestämmelse om viss personlig ansvarighet för de tid efter annan förfallande förmånerna torde vara en nyhet i vår rätt,[1]) men innebär utan tvifvel en förmån för undantagshafvaren, som skäligen bör tillkomma honom. Möjligen bör stadgandet tydligare angifva, att ansvaret gäller de förmåner, som *förfalla* den tid han är ägare af fastigheten, hvarjämte måhända äfven vid utkräfvandet af detta personliga ansvar undantagshafvare uttryckligen borde tillerkännas rätt att vända sig mot den person, som enligt fastighetsboken var lagfaren ägare den tid, som förmånerna afse.

fastighetens köpeskilling, såvidt den förslår, har upplåtaren nämligen i den nya lagen ansetts icke vara personligen ansvarig, om undantagsrätten vid exekutiv försäljning af fastigheten ej kunnat bibehållas, och han icke vid öfverlåtelse af fastighet underlåtit något af hvad på honom ankommit för att bereda undantagshafvaren rätt att få inskrifning för undantagsrätten. Undantagshafvare har sålunda enligt nya lagen likställts med nyttjanderättshafvare, som utan vederlag fått nyttjanderätt åt sig upplåten. (Jämför nyttjanderättslagen 1 kap. 4 §. J. B. 8:4.) Detta innebär en inskränkning i gällande rättsgrundsatser, som torde ålägga upplåtaren obegränsad personlig skadeståndsskyldighet för undantagsförmåner, som ej kunna utgå.

[1]) Jämför Hugo Wikander: Om rätt till undantag af fast egendom med särskild hänsyn till frågan om dess natur af s. k. reallast, Uppsala 1909, s. 108. ff.

I fråga om *prestationstiden* vid undantag har Lagberedningen ansett det lämpligare att låta ortens sed blifva afgörande än att söka i lag uppställa en föreskrift, som knappast skulle kunna blifva rätt afpassad efter de växlande förhållandena. Särskildt beträffande sådana förmåner, som icke äro att hänföra till direkt afkastning af fastighet, hade dock en tidsbestämmelse varit till nytta. Beträffande *prestationsorten* har Beredningen ifråga om varor föreslagit ett stadgande, som, för det fallet att undantagshafvaren är boende å fastigheten, berättigar honom att få varorna sig tillställda, men eljest ålägger honom att afhämta dem å fastigheten. Ingår i undantaget något penningebelopp, gäller i afseende däråenligt Beredningen den allmänna regeln, att medlen skola erläggas, där fordringsägaren har sitt hemvist.

Om utan undantagshafvarens vållande byggnad, som är åt honom upplåten, förstöres eller eljest hinder för dess begagnande uppstår, som ej beror af undantagshafvaren, skall enligt lagförslaget annan lika tjänlig lägenhet upplåtas. Likaså skall undantagshafvare, hvilken genom skifte, expropriation eller dylikt beröfvas honom till brukande upplåten jord, i stället erhålla annan jämngod jord inom fastighetens område, om sådan finnes att tillgå. Ringare skada å till undantagshafvare upplåten byggnad skall ägaren utan dröjsmål afhjälpa. Brister fastighetsägaren i dessa skyldigheter eller visar han grof försumlighet, då det åligger honom att sörja för undantagshafvarens kost eller skötsel, är naturligtvis undantagshafvaren berättigad till skadestånd. Härmed är dock hans intresse i de flesta fall icke tillgodosedt, något, som också beaktats i lagförslaget, i det enligt detsamma undantagshafvaren har rätt att i sådana fall under vissa villkor få samtliga honom tillkommande undantagsförmåner omsatta till en årlig penningränta, *motsvarande deras sammanlagda värde enligt ortens pris.* Denna utväg kan nog i många fall blifva af värde för undantagshafvaren, ehuruväl det kan ifrågasättas, om han icke åtminstone under nuvarande prisstegringstider genom att påkalla dylik förvandling af förmånerna till pen-

ningränta kan riskera att efter några år den sålunda fastställda räntan visar sig icke på långt när vara tillräcklig för att i orten bereda honom de ursprungligen upplåtna förmånerna.

Till fastighetsägarens skydd gentemot undantagshafvare, som gör sig skyldig till obehörigt förhållande, föreslår Lagberedningen rätt för fastighetsägaren att för vissa fall vinna befrielse från undantagsförmånernas utgifvande genom att i stället betala en årlig penningränta, motsvarande *hvad genom förmånernas upphörande kommer att för honom besparas.* Måttstocken är sålunda här en annan än vid försummelse från fastighetsägarens sida, och utvägen kan därför komma till användning endast i vissa fall, såsom då undantagshafvaren gör sig skyldig till vanvård af lägenhet, föröfvar åverkan å fastigheten eller å densamma olofligen försäljer brännvin, vin eller öl, och felet ej är af allenast ringa betydelse, samt då utan samtycke af fastighetsägaren lägenhet eller jord, som är upplåten åt undantagshafvaren, af denne öfverlämnas till annan eller å lägenheten inrymmes »främmande person», samt rättelse ej sker på tillsägelse. Enligt motiven afses med »främmande person» den, som icke vare sig hör till undantagshafvarens familj eller i ett eller annat afseende är i dennes tjänst, men måhända hade detta bort uttryckas i själfva lagtexten, enär uttrycket »främmande person» onekligen kan tolkas mera restriktivt, och det i de ömtåliga förhållanden, som undantagen utgöra, är angeläget, att undantagshafvarens rätt att inrymma vårdare eller vårdarinna, äfven om denna är en utomstående person, bör vara klar.

Med hänsyn till behofvet af rättsregler för undantagsinstitutet har Beredningen, frånsedt vissa särskildt angifna fall, föreslagit, att den nya lagen skall äga tillämpning jämväl å undantagsaftal, som tillkommit, innan lagen träder i kraft.

Inskrifning af rätt till ränta eller afgäld.

För rätt till viss årlig ränta i penningar eller varor torde enligt gällande rätt inteckning kunna erhållas antingen i den ordning, som gäller för inteckning af fordran, eller

enligt reglerna för inteckning jämlikt § 54 Inteckningslagen för rätt till afkomst eller annan förmån. Man har antagit, att den förra utvägen står till buds, när fastighetsägaren utfäst räntan såsom sin personliga skuld och i sammanhang härmed eller efteråt medgifvit inteckning för rättigheten, men att den andra utvägen skall anlitas, då fastighetsägaren omedelbart anvisat fastigheten såsom underlag för räntans utgående. Lagberedningen har däremot ansett, att en dylik åtskillnad icke borde upprätthållas, och har därför föreslagit enhetliga regler för inskrifning af rätt till ränta, i den mån sådan rätt icke, enligt hvad förut omnämnts (se sid. 150), kan anses utgöra ett moment i undantagsförmåner och därför bli underkastad föreskrifterna för sådana. Härvid har Beredningen utgått från att angående villkoren och ordningen för inskrifning af rätt till ränta i hufvudsak skola gälla samma regler, som meddelats för fast egendoms intecknande för visst belopp i penningar. På grund häraf skall alltså inskrifningen i fråga om ränterätten blifva af konstitutiv betydelse, så att först genom inskrifningen fastigheten kommer att häfta för rättigheten. Dessutom kan man liksom vid inteckning för kapital äfven i fråga om rätt till ränta, skilja på sådan rätt, hvarmed är förenad personlig ansvarighet i följd af fastighetsägarens åtagande, och rätt till ränta, som skall utgå ur fastighet, utan att dess ägare utfäst sig att personligen svara för densamma. Full likställighet med inteckning för fordran å kapitalbelopp har dock icke ansetts böra genomföras. Då det i regel kan antagas hafva varit vederbörandes mening, att det ekonomiska värde, ränterätten representerar, skall komma den berättigade till godo i form af ränta och icke på något annat sätt, har det sålunda ansetts, att man vid exekutiv försäljning af fastigheten först skall försöka att få fastigheten såld med förbehåll om ränterättens bestånd och allenast, när detta icke lyckas, hänvisa räntetagaren att ur köpeskillingen söka erhålla ersättning, motsvarande rättighetens uppskattade värde. Härtill kommer, att åtskilliga för inteckning meddelade bestämmelser

icke utan vidare kunna tillämpas å ränteinskrifning. Med hänsyn bl. a. till dessa omständigheter, har Beredningen ansett sig böra skilja på *inteckning* för kapitalfordran och *inskrifning* för viss årlig ränta i penningar eller varor, för hvilket senare institut särskilda bestämmelser meddelats i §§ 14, 15 och 16 af Kap. IV i Inskrifningslagen (J. B. 17: 14, 15, 16). För dessa bestämmelser, hvilka delvis öfverensstämma med inteckningsreglerna och i andra delar med föreskrifterna för inskrifning af nyttjanderätt, kan här ej närmare redogöras.

Med utfästelse af viss årlig ränta har likställts utfästelse, hvarigenom från viss fastighet förklaras skola utgå afgäld till ägare af annan fastighet.

Af samma skäl, som föranledt redan nu förekommande bestämmelse i lagen den 19 april 1907 angående aflösning af afgäld från afsöndrad lägenhet, har Beredningen föreslagit, att inskrifven rätt till ränta, som icke är tillförsäkrad för någons lifstid, samt rätt till afgäld skall kunna, efter det femtio år förflutit från rättighetens tillkomst, af fastighetsägaren aflösas med ett penningebelopp, som, där ej lägre lösesumma aftalats, skall motsvara tjugufem gånger räntan eller afgälden för ett år.

Om inskrifning af förköpsrätt.

I tredje afdelningen af sitt förslag till jordabalk har Lagberedningen föreslagit införandet i svensk rätt af institutet *förköpsrätt*. Enligt gällande rätt lärer det endast i mycket ringa utsträckning vara möjligt att på öfverenskommelsens väg skapa en lösningsrätt till fast egendom. Ett vid testamente eller gåfva fäst förbehåll om lösningsrätt har väl enligt K. F. den 27 april 1810 en viss begränsad giltighet, men är sådant förbehåll gjordt vid köp eller byte af fastighet, torde det hemfalla under stadgandet i J. B. kap. I § 2 enligt K. F. den 1 maj 1810 och således vara utan verkan. Enligt Lagberedningens mening kan ej heller åt ett fristående aftal, hvarigenom lösningsrätt betingas, eller en vid arfskifte träffad öfverenskommelse af sådant innehåll till-

erkännas giltighet.[1]) Emellertid har under senare tid lifligt förordats att efter föredöme i främmande rätt upptaga en konventionell lösningsrätt åtminstone åt stat och kommun. Det är väsentligen två former af sådan rätt, som varit på tal: *återköpsrätt* och *förköpsrätt*. Båda dessa rättigheter bereda den berättigade tillfälle att förvärfva fastigheten genom att lösa den till sig. Men under det vid återköpsrätten det pris, efter hvilket lösen skall ske, är på förhand fastställdt, bestämmes det vid förköpsrätten af hvad annan köpare vill bjuda för fastigheten. Förköpsrätten kan, såsom själfva namnet angifver, icke utöfvas annat än vid föryttring af fastigheten och innebär rätt att öfvertaga en annans köp. Lagberedningen har på skäl, som utförligt angifvas i andra delen af Jordabalksförslaget, s. 163 ff, icke ansett sig böra förorda införandet af återköpsrätt. Visserligen skulle genom densamma fördel beredas stat och kommun. Men denna fördel skulle köpas för dyrt, då den måste inverka förlamande på den enskilde ägarens vilja att höja värdet af sin egendom. Ägaren af en fastighet, som vore underkastad återköpsrätt, skulle icke heller för att förbättra fastigheten kunna anlita den kredit, som fastighetsinteckningen eljest erbjuder, då en inteckning, som fölle utom återköpsbeloppet, blefve såsom säkerhet värdelös. Med synnerlig styrka gör sig denna synpunkt gällande i fråga om de smärre jordbrukslägenheter, — s. k. egnahem —, för hvilkas bevarande från annan användning återköpsrätten skulle särskildt vara afsedd. Och hvad angår bostadslägenheter, erbjuder enligt Beredningens tanke tomträtten i allmänhet den riktiga vägen att tillförsäkra staten eller kommunen det, som man genom återköpsrätten afser att uppnå.

Den alltför tryckande inskränkning i äganderätten, som Lagberedningen sålunda anser återköpsrätten vara, kan däremot förköpsrätten icke anses innefatta. Denna lämnar näm-

---

[1]) Jmfr K. M:ts domar d. 31 maj 1900 (N. J. A. s. 273) och d. 19 augusti 1908 (N. J. A. s. 347).

ligen åt jordägaren, ekonomiskt sedt, utvecklingsmöjligheten obeskuren, men den bereder ändock åt den förköpsberättigade utväg att förhindra användandet af den fastighet, vid hvilken den är fäst, på ett sätt, som strider mot hans intressen, därigenom att han vid försäljning af fastigheten under vissa villkor och förutsättningar har rätt att lösa till sig fastigheten till samma pris, som köparen utfäst.

Förköpsrätten är i främsta rummet afsedd att tjäna det allmännas, statens och kommunens intressen, då ju det för ett samhälle ofta kan vara af vikt att tillförsäkra sig en sådan rätt, vare sig för den händelse att en fastighet, hvilken samhället afhänder sig, framdeles skulle erfordras för ett allmänt behof, eller för att bereda samhället utväg att förhindra en användning af jord, som för visst ändamål öfverlåtits, på ett däremot stridande sätt. Kronan, kommun och municipalsamhälle skulle också enligt Beredningens förslag vara berättigade att för all framtid låta tillförsäkra sig förköpsrätt till fastighet.

Äfven enskild person kan emellertid enligt Beredningens mening under vissa omständigheter hafva ett legitimt intresse af att få betinga sig förköpsrätt. Beredningen har härvid särskildt haft tanken riktad på det eftersträfvansvärda syftet att vid de många industriella anläggningar, som äro belägna å landet och i allmänhet å de större jordbruksfastigheterna, kunna sporra vederbörande arbetsgifvare att åt arbetarne bereda tillfälle att grunda egna hem. Om nämligen arbetsgifvaren-jordägaren tillförsäkrades förköpsrätt, skulle han därmed enligt Beredningens mening befrias från det äfventyret, att den lägenhet, som han frånhändt sig, kanske snart nog öfverginge till personer, hvilka äro alldeles främmande för den af arbetsgifvaren bedrifna verksamheten. Helt säkert är detta uppslag förtjänt af mycken uppmärksamhet, då flerstädes å landet de områden, som äro använda eller lämpligen kunna användas till arbetarebostäder, äro så belägna, att arbetsgifvaren icke kan afhända sig dem utan risk att i sinom tid stå utan bostadstomter för verkets ar-

betare. Ur denna synpunkt kan det till och med ifrågasättas, om förköpsrättens begränsning till 50 år, som föreslagits, då rätten tillförsäkrats annan än ofvan nämnda samhällen, icke innefattar en för jordägaren farlig begränsning. Å andra sidan måste man ställa sig tveksam gentemot Lagberedningens förslag att utsträcka möjligheten att förvärfva förköpsrätt till *hvarje ägare af fastighet*. Förköpsrätten lägger dock — som Beredningen själf påpekar — ett band på ägarens handlingsfrihet, som under vissa förhållanden kan blifva ganska besvärande, och det vill synas, som om det, tvärt emot hvad Lagberedningen ansett, varit behöfligt att såsom förutsättning stadga något yttre samband mellan den fastighet, hvarå förköpsrätten hvilar, och den, till hvars förmån den gäller. Begränsningen af dessa anteckningar tillåter emellertid ej att närmare ingå på detta spörsmål eller på öfriga bestämmelser angående förutsättningarna för förköpsrätten eller formerna för dess utöfning, hvilka senare i det stora hela ansluta sig till de grundsatser, som enligt 1734 års lag gällde beträffande bördsrätt och andra lösningsrätter.

Här skall endast till sist omnämnas, att förköpsrättens verkan såsom regel är beroende af att densamma blifvit föremål för *inskrifning* i fastighetsboken. Skall förköpsrätten fylla sitt ändamål, måste nämligen den berättigade kunna göra den gällande icke endast mot den, som tillförsäkrat honom sådan rätt, utan också mot den, till hvilken denne föryttrar fastigheten. Men om köpare af fastighet skall vara underkastad äfventyret att sålunda nödgas afstå fastigheten, måste i rättssäkerhetens intresse vara sörjdt för att han kan på förhand vinna upplysning om detta förhållande. Här som eljest skall denna upplysning hämtas ur fastighetsboken. I kap. 17 af det nya jordabalksförslaget (motsvarande kap. IV af Inskrifningslagen) har också tillagts en ny §, enligt hvilken för skriftligen tillförsäkrad förköpsrätt till fastighet må meddelas inskrifning under de villkor och i den ordning, som stadgats för inteckning, hvarjämte föreskrifves, att angående sådan inskrifning i tillämpliga delar skall gälla

hvad som i § 14 af samma kapitel stadgas ifråga om inskrifning af rätt till ränta eller afgäld.

Önskemål i fråga om utredningar.

Vid genomgåendet af Lagberedningens förslag till inskrifningslag finner man, att Beredningen icke alls uttalat sig i åtskilliga spörsmål, som särskildt den praktiserande juristen hade hoppats återfinna, om det ock varit att vänta, att uttalandena måhända skulle kommit att gå i den riktningen, att Lagberedningen funnit spörsmålen i fråga icke kunna lösas inom nu afsedda lagstiftningsområden.

Till dylika spörsmål är bl. a. att räkna frågan om möjlighet att bereda inteckningsskydd för *aftal om rätt till elektrisk ström* från fastighet med vattenfall. Att denna rätt knappast är att betrakta som en reallast och därför icke som sådan kan få åtnjuta fullt sakrättsligt skydd, torde väl vara tämligen visst, och i hvarje fall torde det väsentliga i densamma icke vara af den art, att inteckning därför eventuellt kan i leverantörens fastighet fastställas (Jämför bl. a. K. M:ts utslag den 23 november 1906. N. J. A. s. 535 och den 2 februari 1910. N. J. A. s. 35.) I följd häraf möta de allra största svårigheter att säkerställa dylika afnämare af elektrisk ström, i synnerhet som de inteckningar till säkerhet för viss nyttjande- eller servitutsrätt till själfva kraftstationen med tillbehör, som man brukar anordna, i själfva verket äro synnerligen litet effektivt skyddande. Frågan är emellertid, om ej industriens intresse kräfver ett frångående af strängt teoretiska synpunkter, och om icke möjlighet förefinnes att skapa ett inskrifningsinstitut äfven för rätt till dylika, så att säga biprodukter af en fastighet, låt vara att dessa äfven äro produkter af viss mera personlig energi och sålunda i själfva verket äro leveransföremål, som dock hämta sitt materiel eller dylikt från fastigheten. I fråga om leverans af elektrisk energi är det väl sant, att afnämarne icke äro skyddade genom en vunnen trygghet emot tredje man, hvarför också den utländska lagstiftningen[1]) uti detta afseende be-

[1]) Jämför Lagutskottets vid 1909 års riksdag utlåtande n:r 18.

trädt en annan väg och i allmänhet genom villkor och bestämmelser vid meddelandet af koncession å elektriska kraftanläggningar sökt åstadkomma det nödiga skyddet för afnämare af energi. Sedan Riksdagen i skrifvelse den 28 mars 1907 anhållit, att Kungl. Maj:t måtte låta föranstalta om utredning, på hvilket sätt betryggande garantier för kontraktsenligt åtnjutande af elektrisk energi skulle kunna genom lagstiftning eller eljest beredas afnämare af sådan energi samt, i den mån Riksdagens medverkan till lagstiftning i ämnet erfordrades, för Riksdagen framlägga det förslag, hvartill utredningen kunde gifva anledning, är också denna fråga numera föremål för den mera allsidiga utredning, som densamma kräfver. Spörsmålet om skydd mot tredje man för rättigheter af denna art är dock i och för sig af stort intresse och torde böra upptagas i samband med inskrifningslagstiftningens reformering, helst som det kan ifrågasättas, om icke ett dylikt inskrifningsskydd är tänkbart äfven ifråga om andra sorters leveranser, som ha visst samband med fastigheter. Sålunda kan det tänkas, att sulfit- eller sulfatfabrik uppföres uteslutande för tillgodogörande af kontrakt om leveranser af pappersved från vissa fastigheter eller fastighetskomplexer, att en järnhandtering är baserad på koltillgång från vissa ej alltför aflägsna trakter, ett sågverk uppföres för tillgodogörande af vissa afverkningar, som fastighetsägare åtagit sig att fullgöra, att ett mejeri grundas i förlitande på att bekomma mjölk- och gräddtillgång från viss jordbruksfastighet o. s. v. I alla dessa och liknande fall är det ju troligt, att en sakkunnig pröfning skulle medföra det resultatet, att ett inskrifningsinstitut ej är möjligt eller praktiskt. Men säkert är, att den frågan i många fall göres till advokaten, om icke den industriella anläggningens rätt till råvaror, kraft eller bränsle kan genom någon slags inteckning skyddas.

En annan fråga, som kräfver sin utredning, om ock tyvärr med samma sannolikhet ett negativt resultat vis-à-vis inskrifningsskydd är att vänta, är den särskildt i Tyskland så mycket debatterade frågan om *leverantörernas ställning vid*

fastigheters bebyggande.[1]) Ett allsidigt öfvervägande af frågan, om något kan göras från statens sida för att skydda leverantörer vid byggnadsföretag, skulle nämligen efter krisårens bedröfliga erfarenheter af leverantörernas svåra ställning varit synnerligen välkommet. Särskildt hade det varit angeläget att från auktoritativt håll bekomma ett uttalande om svårigheterna för att icke säga omöjligheten att kunna utan offrande af andra lika berättigade intressen inrymma en förmånsrätt åt leverantörerna, vare sig i förening med eller utan samband med någon slags speciell inskrifningsåtgärd i fastighetsboken, af liknande natur som den i § 3 Sjölagen omförmälda ifråga om förskott vid fartygsbygge. Å andra sidan hade det varit af lika stort värde att erhålla den sakkunniga pröfningen af andra hithörande uppslag såsom om lagstadgad skyldighet för byggherre att före byggnadslofvets erhållande styrka, att han för leverantörernas räkning ställt säkerhet för viss del af beräknade byggnadskostnader, om ökad bokföringsskyldighet för dem, som taga befattning med byggnaders uppförande, om möjlighet att erhålla tvångsförvaltning å fastigheter, hvilkas leverantörer icke erhållit likvid o. s. v. Måhända skulle det emellertid hafva visat sig, att enda utvägen dock är sammanslutning mellan leverantörerna för gemensamt intresse. Denna kan å andra sidan från det allmännas synpunkt innebära åtskilliga betänkligheter. Sålunda har det visat sig, att hyresgäster blifvit de ytterst lidande, då leverantörsförbunden enigt blockerat vissa hus och därigenom ställt hyresgästerna utom möjligheten att få tillgodonjuta dem tillförsäkrade och för dem nödiga rättigheter, såsom varmluft, vatten, hissar och dylikt. Äfven kan det ju med visst skäl sägas, att de som måste öfvertaga äganderätten till hus, hvilkas leverantörer ej blifvit betalta, kunna löpa alltför stor fara att iföljd af leverantörernas kraf få er-

[1]) Frågan diskuterades vid det tionde nordiska juristmötet i Köpenhamn år 1902. Se »Forhandlingerne paa det tiende nordiske Juristmøde, Kjöbenhavn 1902». En på en gång roande och instruktiv artikel, skildrande ett blott alltför typiskt fall ur den »moderna byggnadsindustrien» i Stockholm, har John Tjerneld publicerat i Dagens Nyheter för den 9 januari 1909.

lägga oproportionerligt mycket utöfver hvad de vid den exekutiva auktionen beräknat, och detta kanske blott för att ernå förmånen af ett sista litet afslutningsarbete på fastigheten, t. ex. hopfästande af ett par rör, som möjliggöra värmeledningens begagnande, eller dylikt. En viss kontroll öfver sammanslutningarnas verksamhet synes alltså nödig, på samma gång man måste till fullo behjärta den nödvändighet, som med nuvarande förhållanden drifver leverantörerna till ett kraftigt gemensamt uppträdande. Frågan är för öfrigt komplicerad, då ju å ena sidan en viss — låt vara mera än nu är vanligt — begränsad kreditgifning från leverantörerna måste förekomma, men å andra sidan byggnadsleverantörens ställning så till vida är särskildt prekär, att han ej kan tillgodogöra sig den pant- och retentionsrätt, som eljest tillkommer handtverkare och leverantörer, enär hans prestation omedelbart, i och med det att den utföres, såsom regel införlifvas med byggherrens fasta egendom och sålunda kommer i dennes besittning. Ännu mera prekär blir för öfrigt leverantörens ställning, om Lagberedningens förslag till § 4 af 1 kap. i Nya Jordabalken blir lag, hvaraf skulle blifva en följd, att, sedan ett föremål blifvit så införlifvadt med fastigheten, att det utgör tillbehör till denna, ett förbehåll om särskild rätt till detsamma icke skulle äga vidare giltighet. I så fall blifver nämligen leverantören utesluten äfven från möjligheten att åtminstone till någon del skydda sig för förlust genom förbehåll, tills slutlikvid skett, om äganderätt till apparater, maskiner, redskap eller annat, som levererats till fastighet för att utgöra dess tillbehör, men som kan därifrån borttagas, utan att själfva byggnaden väsentligen skadas, (som alltså icke blifvit förenadt med fastigheten genom s. k. specifikation). (Jämför K. M:ts dom den 4 juni 1909. N. J. A. s. 278.)

Om anteckningar i fastighetsboken.

Lagberedningen framhåller, hurusom det icke är möjligt att, såsom önskligt vore, strängt genomföra kravet på inskrifning i fastighetsboken såsom villkor för panträtt. I fråga om sådana fordringar som t. ex. *skatter*, måste sålunda panträtt och därmed förenad förmånsrätt alltid kunna göras gällande omedelbart på grund af lagens stadgande. Vidare har Lagberedningen ansett det icke låta sig göra att aflysa den panträtt, som af ålder tillkommit säljare af fast egendom för ogulden köpeskilling, med hvars erläggande han lämnat köparen anstånd, liksom äfven Lagberedningen föreslagit en viss tyst förmånsrätt för *köpares rätt till återbekommande af köpeskillingen samt för köpares och gåfvotagares rätt till ersättning för nedlagd kostnad vid häfvande eller återgång af köp och gåfvas återkallande eller återgång* samt för viss rätt till *ersättning för den, som vid klandertalan mister egendom.* (Jämför 4 kap. 22 §, 5 kap. 12 § och 7 kap. 6 § af Nya Jordabalken [1].) I alla dessa fall är dock förmånsrättens fortbestående beroende af att inteckning sökes inom viss tid, och föreskrifterna om skyldighet för den, som instämt talan om häfvande eller återgång af köp eller klander å annans åtkomst till fast egendom, att därom göra anmälan för antecknande i fastighetsboken äro ägnade att varna emot transaktioner, hvilkas rättsliga karaktär skulle försämras genom dessa förmånsrätter. *S. k. tysta förmånsrätter.*

Beträffande öfriga tysta förmånsrätter har väl Lagberedningen icke ansett sig böra göra dessa beroende af inskrifning, om ock en sådan förändring kunde hafva goda skäl för sig. Men däremot hafva vissa af dem ansetts böra anmärkas i fastighetsboken. I fråga om den sakrätt, som *utmätning* af fast egendom medför, föreligga redan enligt gällande rätt föreskrifter i detta syfte, hvilka på sätt förut omnämnts i lagförslaget undergått reformering.

[1] Jämför härom det följande sid. 173.

Enligt K. F. den 20 juli 1855 har kronan, då lån af allmänna medel för beredande af odlingsföretag genom utdikningar eller vattenaftappningar, *s. k. odlingslån*, blifvit antecknadt i jordaboken, för de årliga afbetalnings- och räntebeloppen lika rätt i det hemman, lånet blifvit påfördt, som för annan afgäld eller ränta af fast egendom efter ty i 17 kap. 6 § Handelsbalken sägs. I följd af detta stadgande kan det inträffa, att viss fastighet på grund af sådant lån kommer att för lång tid graveras af betydande belopp med bättre rätt än inteckningarna. Lagberedningen har därför också föreslagit ett tillägg till 1855 års förordning, enligt hvilket Konungens Befallningshafvande skall vara skyldig att hos inskrifningsdomaren för anteckning i fastighetsboken göra anmälan då odlingslån antecknats i jordeboken, samt då lånet blifvit till fullo betaldt.

Om enligt bestämmelserna i 13 kap. af K. Stadgan den 9 november 1866 om skiftesverket i riket, vid laga skifte blifvit bestämdt, att *bidrag till utflyttning eller ersättning för odling eller vanhäfd å jord eller för ståndskog, plantering eller torfjord* skall gäldas af ägare till jord, som i skiftet ingått, äger enligt lagen den 1 maj 1885 den, som har sådan fordran, där den ej stått inne längre än ett år efter förfallodagen, att ur jorden, ändå att den kommer i annans hand, njuta betalning med enahanda förmånsrätt, som enligt 17 kap. 6 § Handelsbalken tillkommer enskild ränteägare för afgäld af fast egendom. Ej heller angående den gravation, hvilken sålunda kan komma att hvila å viss fastighet, lämnar inteckningsprotokollet lika litet som däråt grundadt gravationsbevis för närvarande någon upplysning. Lagberedningen har emellertid äfven i detta hänseende funnit förändringar vara af verkligt behof påkallade, i synnerhet som särskild ersättning för ståndskog i de norra länen ofta utgår med afsevärdt höga belopp, hvilka sålunda äro af väsentlig betydelse för den säkerhet, fastigheten erbjuder inteckningshafvarna. Beredningen föreslår därför vissa förändringar i skiftesstadgan, afseende att i regel genom ägodelningsrättens ordförandes försorg inskrifnings-

domaren skall beredas tillfälle att i fastighetsboken göra nödiga anteckningar, hvilka helt säkert mången gång måste blifva synnerligen omfattande.[1])

Rörande *afgälder*, som åtnjuta det i 17 kap. 6 § Handelsbalken stadgade företräde framför intecknad gäld, har Beredningen ansett anledning saknas att meddela föreskrifter om anteckning i fastighetsboken, emedan desamma i allmänhet äro af ringa betydenhet, och möjligen skulle besväret med dylik anteckning vara större än nyttan af densamma kan betinga.

I fråga om de s. k. *premielånen från Stockholms stads Brandförsäkringskontor*, hvilka enligt K. F. den 1 juni 1748 och den 16 oktober 1759 utgå med förmånsrätt före inteckningar, vill det däremot synas, som om brandkontoret bort åläggas anmälningsskyldighet till Stockholms Rådstufvurätt, samt att anteckning i fastighetsboken borde göras till förutsättning för förmånsrättens inträde, därest nu dylik rätt bör för framtiden bibehållas ifråga om nya premielån. Visserligen brukar åtminstone i vissa gravationsbevis angående stockholmsfastigheter förekomma en reservation för möjligen befintliga premielån, och visserligen representera dessa lån i allmänhet ej några större belopp. Men det har dock händt, att köpare icke förstått att efterhöra premielån, och därför efter köpet öfverraskats med att fastigheten varit graverad med några tusen kronors premielån, hvarför han ej kunnat sedermera erhålla ersättning af köparen.[2])

Andra anteckningar i fastighetsboken.

Här ofvan har berörts anteckning i fastighetsboken om *utmätning* af fast egendom. Dylik anteckning är emellertid föreskrifven icke allenast därför, att, ifråga om utmätning för icke intecknad fordran, utmätningen under viss förutsättning medför förmånsrätt i fastigheten, så som vore inteckning för fordringen beviljad, utan betydelsen af dessa an-

---

[1]) I det föregående (s. 33) har omnämnts önskvärdheten af att vid skifte, hemmansklyfning eller ägostyckning uppkommande servitut blefve antecknade i jordregistret eller fastighetsboken.

[2]) Jämför det följande s. 172.

teckningar är väsentligen att utgöra en maning till varsamhet ifråga om belånande af inteckningar, som äro meddelade i fastigheten, men hvilkas värde är beroende af den köpeskilling, som vid fastighetens exekutiva försäljning kan uppnås.

För liknande ändamål äro gifna förut omförmälda föreskrifter om anteckning angående *expropriation* af fast egendom, i det expropriationssummans storlek naturligtvis kan vara af betydelse för bedömandet af inteckningarna.

Det är förut flerstädes påpekadt, hurusom Lagberedningen föreslagit anteckningars verksställande i fastighetsboken om *förändringar, som i följd af offentlig myndighets åtgörande äga rum i afseende å den rätt viss inskrifning medför*, såsom fördelning af brandstodsmedel, af köpeskilling för exekutivt såld fastighet, af expropriationsmedel och ersättning enligt lagen om dikning eller grufvestadgan samt ansökan om mortifikation af inteckning och dess beviljande. (Inskrifningslagen 3 kap. 16, 24, 25, 26 och 40 §§ och 4 kap. 6 §, J.B. 16 och 17 kap. samt förslaget till lag om dödande af bortkomna handlingar § 11.) Underlaget för den anteckning, som sålunda skall ske, beredes inskrifningsdomaren genom anmälningar om själfva åtgärden, som enligt särskilda föreskrifter skola till domaren göras.

Här bör vidare erinras om förut omnämnda anteckningar i fastighetsboken om förbehåll vid gåfva eller testamente, som inskränker förvärfvarens rätt att öfverlåta eller inteckna egendomen (jmfr det föreg. s. 79), om innehaf af inteckning (jmfr det föreg. s. 86) och om intecknings ogiltighet vid konkurs (jmfr det föreg. s. 100), hvarjämte bemärkes förut (se s. 34 n. [2]) omnämnda rätt att få anmärkta vittnesförhör för dödsfalls skull angående på urminnes häfd grundade servitut.

Slutligen erinras i detta sammanhang om Beredningens förslag till ändringar i *Konkurslagen*,[1]) afseende att, när fast egendom afträdes till konkurs, få anteckning därom införd i fastighetsboken samt[1]) om ändrad lydelse af *9 kap. 4 § Ärf-*

[1]) Se det föregående s. 59 och 60. Enligt Lagberedningens förslag till ändrad lydelse af § 126 Konkurslagen skall äfven anteckning i fastighetsboken

dabalken, åsyftande att, när bouppteckning utvisar, att den döde efterlämnat fastighet, få anteckning om dödsfallet införd i fastighetsboken. Dessutom bör anmärkas, att Lagberedningen afsett, att, därest förslaget om begränsning af afsöndrad lägenhets ansvar för intecknadt eller inskrifvet belopp genom särskild värdering af lägenheten blefve antaget, i fastighetsboken borde intagas uppgift angående sådan värdering.

Lag om köp, byte och gåfva af fast egendom. (J.B. kap. 4 och 5.)

Det ligger utanför planen för dessa anteckningar att närmare ingå på förslaget till denna lag, hvilken väl innehåller åtskilliga nyheter, men dock, i hufvudsaklig öfverensstämmelse med hvad som måste anses vara nu gällande, ehuru till stor del oskrifven rätt, på ett, efter hvad det vill synas, i det hela tillfredsställande sätt reglerar förvärf af fast egendom genom köp, byte och gåfva samt för de rättsförhållanden, som därmed hafva samband. Endast några få erinringar, hufvudsakligen påkallade af sammanhanget med det föregående skola här göras.

Formföreskrifter.

I det föregående[1]) har tillräckligt framhållits, hurusom Lagberedningens förslag att inskränka formfordringen vid köp, byte och gåfva af fast egendom till en fordran på allenast skriftlig öfverlåtelsehandling icke kan anses tillfredsställande, utan att, om — såsom troligt är — tiden ännu icke är mogen för att göra inskrifningen i fastighetsboken till det konstitutiva momentet, öfvergångsformer i hvarje fall bort sökas, hvilka stringerat formerna i stället för att upplösa dem.[2])

---

göras, då fastighetens ägare anmäler, att konkurs afslutats, utan att fast egendom, som hör till boet, gått till försäljning.

[1]) Se sid. 42. ff.

[2]) I ett föredrag vid fastighetsägarekongressen i Stockholm den 13 juli 1909 (Se s. 86 i tryckt protokoll Sthlm 1909. O. L. Svanbäcks tryckeri) har advokaten John Dondorff för sin del förordat Lagberedningens förslag att bort-

Däremot vill det synas, som om å andra sidan Lagberedningens förslag att fordra form endast för det afgörande beslutet om äganderättens öfverlåtelse, men däremot icke för de olika köpevillkoren, skulle innefatta en utsträckning af aftalsfriheten, hvilken är fullt befogad och icke behöfde möta några betänkligheter. Detta koncentrerande af formfordringen till själfva öfverlåtelsen blir också det enda kraf, som behöfver och för öfrigt lämpligen kan uppställas, då det gäller att vid genomförandet af det moderna grundbokssystemet vinna den nödiga redan i fastighetsförhållandena genom att göra själfva äganderättens öfvergång beroende af inskrifning i en fastighetsbok med offentlig trovärdighet. För det fortsatta arbetet på denna slutreforms ernående vill det därför också synas, som om det vore lyckligast, om redan nu kravet på alla köpevillkors intagande i själfva den handling, hvarigenom köpet konstitueras, finge bortfalla. Visserligen har det från åtskilliga advokater framhållits, att en lagändring, som borttoge den nuvarande i J.B. 1 kap. 2 § uppställda fordran på skriftlig form för aftalet i dess helhet, skulle öka fastighetstvisternas antal. Men om också detta till en början skulle blifva fallet, något, hvarom jag icke är öfvertygad, tror jag dock, att det icke skall dröja länge, innan det ingår i rätts-

taga alla skrankor och endast påfordra skriftlig handling, och på hans hemställan beslöt kongressen »att uppdraga åt styrelsen för Stockholms fastighetsägareförening att på lämpligt sätt bringa till Kungl. Maj:ts kännedom det kongressen biträdt Lagberedningens förslag till lag angående fastighetsköps afslutande.» Föredraget i fråga kan emellertid icke anses innefatta en verkligt klargörande redogörelse för de principer, som böra ligga till grund för en modern lagstiftning, i synnerhet som föredraget å ena sidan med gillande betonar tendensen att »likställa fastighetshandeln med all annan handel» och å andra sidan fastlår samhällets rätt och plikt »att tillse det ej vid en egendoms bytande af ägare, rättskränkningar tillfogas utanför köpaftalet stående personer» samt gör gällande, »att tidpunkten är inne för lagstiftningen att sanktionera den allmänna rättsuppfattning, som uti domstolens meddelande af lagfart ser en verklig bekräftelse af äganderätten.» »Då lagfart vunnits, bör därmed köparens äganderätt vara absolut fastslagen», heter det i föredraget, men huru en sådan grundsats skall låta sig förenas med principen om det sakrättsligt förbindande köpeaftalets frigörande från formalisering, angifver ej föredragshållaren. I följd häraf kan det knappast påstås, att de, som deltagit i kongressens beslut, genom föredraget beredts tillfälle att förskaffa sig en på allsidig utredning grundad öfvertygelse.

uppfattningen att på detta område, såsom regelmässigt inom det öfriga rättsgebitet, hvarje utfästelse, oberoende af formen, är bindande. Rent praktiskt lärer väl för öfrigt den skriftliga formen i hvarje fall blifva regel, och båda kontrahenterna vara angelägna att få alla villkor intagna i kontraktet, i synnerhet som bevisskyldigheten härigenom blir förhvardera parten underlättad.

Vissa förhållanden vid återgång af fastighetsköp.

Förslaget upptager tämligen detaljerade och, efter hvad jag kunnat finna, i det hela väl afvägda föreskrifter angående de omständigheter, som berättiga kontrahenterna att få ett ingånget köp häfdt. Endast beträffande den i § 17 föreslagna bestämmelsen om häfningsrätt för köpare, så snart säljaren icke *vid anfordran* erlägger det belopp, hvarför egendom på grund af inteckning eller inskrifning finnes häfta utöfver hvad vid köpaftalet förutsattes, torde böra göras den erinran, att den synes väl sträng mot säljaren. En viss kortare frist, t. ex. på 8 eller 14 dagar, borde måhända lämnas honom.

§ 17 omnämner endast det fall, att egendomen befinnes vara graverad med inteckning eller inskrifning[1]) till högre belopp än vid köpeaftalet förutsattes, hvaremot hvarken denna paragraf eller annan bestämmelse omnämner det fall, att egendomen finnes behäftad med annan reallast.

Försåvidt fråga är om publika onera såsom skatter, skattefrälseränta och dylikt lärer det vara visst, att enligt den nya lagen liksom enligt gällande rättsgrundsatser meningen är, att det ankommer på köparen att svara för sådana onera, oafsedt om de varit omnämnda vid köpeaftalet, samt att det alltså är köparens sak att från offentliga handlingar taga reda på tillvaron af dylika gravamina.

Detsamma torde blifva förhållandet med de s. k. odlingslånen. I fråga om dylika lån är nämligen i K. K. den 13 juni 1845 och den 3 november 1848 stadgadt, att, sedan den låneandel, för hvars återgäldande hvarje betalningsskyldigt hem-

[1]) Ehuru det ej särskildt nämnes, är naturligtvis härmed likställdt det fall, att egendomen finnes häfta för ogulden köpeskilling eller för fordran, som afses i 4 kap. 22 §, 5 kap. 12 § eller 7 kap. 6 § af Nya Jordabalken.

man skall ansvara, samt den summa, som i följd däraf till skuldens jämte den utfästa räntans fulla likviderande skall för hvarje hemman årligen erläggas, blifvit bestämd, det sammanlagda afbetalnings- och räntebeloppet från och med det år, då betalningsskyldigheten vidtager, skall såsom ett hemmanet under fastställdt antal år åliggande allmänt onus i jordeboken antecknas, å debetsedeln för hvarje år upptagas och af kronobetjäningen uppbäras. I följd häraf har det också ansetts (jämför K. M:ts dom den 5 november 1909. N. J. A. s. 510 samt därstädes åberopade rättsfall), att köparen utan särskildt åtagande hade att svara för de framtida amorteringarna å dylika lån utan rätt till afräkning å köpeskillingen.[1])

Beträffande ståndskogs- och andra ersättningar i följd af laga skifte torde det nu anförda äfven gälla, då dessa ersättningar hafva ålagts hemmanen i samband med offentliga förrättningar och därför i själfva verket hafva karaktären af ett slags publika onera, ehuru denna deras karaktär ej blifvit direkt angifven i lagen.

Den omständigheten, att enligt Lagberedningens förslag på sätt ofvan (se sid. 166) angifvits, odlingslån och ersättningar vid laga skiften skola komma att anmärkas i fastighetsboken, torde knappast kunna föranleda till, att de i det hänseende, som § 17 af lagförslaget afser, blifva likställda med de privata sakrätter, som i följd af inteckning eller dylikt häfta vid en fastighet. De ifrågavarande anmärkningarna i fastighetsboken skola väl tjäna köparen till ledning, men köpeaftalets giltighet lärer icke böra påverkas af, i hvilken grad fastigheten graveras af dylika i viss mån allmänna onera. Onekligen skulle det emellertid vara af gagn, om ett tillägg till § 17 gjordes, som bestämdt markerade den nu angifna åtskillnaden.

Svårare är att afgöra, hvilket inflytande på köpares och säljares ställning skall tilläggas ett uti köpeaftalet icke

---

[1]) Jämför emellertid justitieråden Thomassons och Gustaf Carlsons vota vid ofvan åberopade dom af den 5 november 1909.

förutsatt premielån till Stockholms stads Brandförsäkringskontor. Närmast att antaga är väl, att detsamma är att jämnställa med en icke beräknad inteckning, och måhända hade det varit riktigast att i lagen eller genom en tilläggsförordning fastslå denna likställighet. Utan en dylik föreskrift kan nämligen, låt vara med mindre goda skäl, göras gällande, att premielånet i själfva verket allenast utgör en återstående skuld för den alldeles särskilda förmånen att få fastigheten för all framtid försäkrad, samt att på den grund köparen icke skulle hafva någon anledning att påfordra afdrag å ännu obetald köpeskilling respektive ersättning af köparen för premielånets återstående kapitalbelopp. Då emellertid premielånet enligt särskild författning häftar vid fastigheten såsom förmånsberättigad sakrätt, och sålunda köparen, vare sig han fortfarande vill hafva fastigheten försäkrad i Stockholms stads Brandförsäkringskontor eller icke, är pliktig att med fastigheten ansvara för lånet, torde invändningen knappast förtjäna afseende.

Förmånsrätt för inbetald köpeskilling m. m. vid återgång af köp.

I samband med reglerna om återgång af fastighetsköp har Lagberedningen i tredje delen af Jordabalksförslaget gifvit ett uppslag till ordnande af en fråga, som hittills varit olöst. Jag syftar härvid på angelägenheten att bereda köpare af fastighet säkerhet för att vid köpets häfvande återfå erlagd köpeskilling samt den ersättning för nedlagd kostnad, som kan vara honom i domen tillerkänd. I rättstillämpningen har man hittills sökt tillgodose köparens rätt i detta hänseende på det sätt, att köparen vanligen förpliktas att afträda fastigheten *mot* återbekommande af den erlagda köpeskillingen och *mot* bekommande af ersättning af nödig och nyttig förbättring.[1]) En sådan dom är dock enligt Beredningens mening icke ägnad att skydda den köpare, som

[1]) Jmfr bl. a. häradsrättens utslag i det mål, som afgjordes af K. M:t den 12 april 1877 (N. J. A. s. 248) samt justitieråden Isbergs och Afzelius' vota i mål, afgjordt af K. M:t den 9 december 1892 (N. J. A. s. 550), hvarmed man kan sammanställa vota i mål, afdömda den 30 oktober 1878 (N. J. A. s. 369) och den 26 oktober 1906 (N. J. A. s. 432).

frändömes fastigheten, i synnerhet som köparens obligatoriska rättigheter på återbekommande af köpeskilling m. m. i själfva verket icke utesluter säljarens sakrätt till fastigheten efter köpets återgång. En exekutiv försäljning af fastigheten kan sålunda fullkomligt eludera köparens ersättningsrätt. Vill man bereda den till ersättning berättigade verkligt skydd för hans rätt, stå enligt Lagberedningen endast två utvägar öppna. Antingen skulle man kunna ålägga den, som instämt talan, att, om motparten det äskar, ställa betryggande säkerhet för den ersättning, han kan kännas pliktig utgifva, vid äfventyr att käromålet eljest afskrifves, eller ock får man söka att bereda den till ersättning berättigade en verklig sakrätt i egendomen. Af dessa vägar har Lagberedningen funnit den förra mindre tillfredsställande såsom alltför betungande för käranden, hvarför den senare utvägen anlitats, och därvid hafva bestämmelserna om säljares säkerhetsrätt för ogulden köpeskilling fått tjäna till mönster. Lagberedningen har sålunda föreslagit, att, om talan om häfvande eller återgång af köp bifalles och af sådan anledning köpeskillingen eller någon del däraf skall återbäras till köparen eller ersättning till honom skall utgifvas för kostnad, som han nedlagt å egendomen, köparen mot andra säljarens borgenärer skall åtnjuta säkerhet i egendomen såsom vore för hans fordran inteckning beviljad den dag käranden gjort anmälan om tvisten för antecknande i fastighetsboken. Inteckning får beviljas, fastän sådan ej blifvit utfäst, men å andra sidan är förmånsrätten betingad däraf, att köparen inom den för sökande af inteckning för ogulden köpeskilling bestämda tid, räknad från det återgångsdomen vunnit laga kraft, söker inteckning i egendomen. Då för intecknings beviljande förutsättes, att säljaren erhållit lagfart å egendomen, måste i händelse detta förut icke var fallet, den tidpunkt afvaktas, då sådant sker, och tiden alltså i stället räknas från det lagfart söktes för honom. Har köparen försummat att söka inteckning inom nu angifven tid, har han ej bättre rätt än annan säljarens borgenär. Den fara för fastighets-

krediten, som den sålunda af Lagberedningen föreslagna förmånsrätten för en ännu icke intecknad fordran skulle medföra, förebygges enligt Beredningens mening därigenom, att, såsom ofvan[1]) antydts, talan om häfvande eller återgång af köp skall antecknas i fastighetsboken, samt att denna anteckning icke får afföras ur fastighetsboken, så länge ett sådant anspråk på förmånsrätt kan framställas. Jag har ansett mig böra omnämna detta Lagberedningens uppslag utan att kunna närmare ingå på detsamma, lika litet som på de motsvarande bestämmelserna vid gåfva samt i fråga om förmånsrätt för den ersättning, som skall tillkomma den, som efter klandertalan nödgas afträda honom frånvunnen egendom. Jmfr Nya Jordabalken 4 kap. 22 §, 5 kap. 12 § och 7 kap. 6 §.

Ett spörsmål angående hemulsanspråk.

I motiven till § 23 af förslaget till lag om köp, byte och gåfva af fast egendom, hvilken paragraf jämte den nästföregående behandlar frågan om hemulsskyldigheten, omnämner Lagberedningen, att denna skyldighet finner sin naturliga begränsning däri, att häfd inträder och därmed själfva rätten till klander bortfaller, men att, äfven om förutsättningarna för häfd icke föreligga, anspråket på hemul liksom andra ur köpeaftalet härledda fordringsanspråk är underkastadt preskription. Lagberedningen tillägger emellertid: »från hvilken tidpunkt denna bör räknas, är naturligtvis beroende af de för preskription i allmänhet gällande regler. Med hvad i sådant hänseende är i svensk rätt antaget torde instämma, att i förevarande fall utgångspunkten är den dag, då den ifrågavarande öfverlåtelsen skedde. Vid sådant förhållande har någon föreskrift i nämnda hänseende icke funnits här erforderlig». Detta Lagberedningens yttrande innebär en öfverraskning för dem, som hittills anslutit sig till den, som jag tror mycket allmänna uppfattningen, att preskriptionstiden räknas från långt senare dag, nämligen den dag, domen, hvarigenom fastigheten blifvit frändömd köparen, vunnit laga kraft. Denna mening har sålunda bl. a. omfattats

[1]) Jämför det föregående sid. 165.

af åtskilliga juridiska skriftställare,[1]) synes hafva vunnit tillämpning i rättspraxis,[2]) och har helt säkert föresväfvat det stora flertalet praktiserande jurister, hvarför det ej heller hittills förekommit, att några anstalter vidtagits för att afbryta preskription af hemulsskyldigheten, förrän klandertalan kommit före. Under sådana förhållanden hade det varit synnerligen önskligt att erhålla en utförligare motivering af Lagberedningens uttalande, hvilket närmast synes stödja sig på en analogi med de grundsatser, som gjort sig gällande angående preskription af rätt till skadestånd på grund af brottslig gärning. I och för sig ligger det onekligen något tilltalande i att erhålla en begränsning till tiden af hemulsskyldigheten, hvilken ju med hänsyn till den oerhörda stegringen af egendomsvärdena kan komma att innebära en synnerligen svår tunga för föregående innehafvare af fastigheten eller hans arfvingar. Men det måste anses tveksamt, huruvida en begränsning, sådan som Lagberedningen förutsatt, är förenlig med den hittillsvarande lagstiftningen om fång till fast egendom, som ju möjliggör och äfven efter sin reform skall möjliggöra, att en fastighet, äfven efter det tio år förflutit, från det den förvärfvats, kan frånvinnas en ägare i god tro. Genom den nya lagstiftningen kommer emellertid, som förut berörts, häfdetiden att väsentligt förkortas, och därmed äfven vådan af hemulsskyldigheten att förminskas. I hvarje fall måste man emellertid tvärt emot Lagberedningen anse, att en föreskrift om utgångspunkten för preskriptionstiden är i lag erforderlig.

---

[1]) Jämför Lindblad: Om preskription s. 96, Hasselrot: Handelsbalken s. 275 och 2276 samt Winroth: Arf och danaarf s. 238 not. 1. Nordling (Om preskription s. 106) gör gällande, att tiden skall räknas från den dag köparen fått del af stämningen med yrkande om köpets återgång.

[2]) Jämför bl. a. K. M:ts dom den 1 juni 1880 N. J. A. s. 205, hvarmed kan jämföras K. M:ts dom den 19 maj 1890 N. J. A. s. 239 samt vissa uttalanden i det mål, som afgjorts genom K. M:ts dom den 9 september 1890. N. J. A. s. 334.

Förmånsrätt för ogulden köpeskilling.

I § 11 af den föreslagna lagen hafva upptagits bestämmelser angående förmånsrätt för ogulden köpeskilling och hvad därmed har samband. I de rättssystem, där för äganderättens öfvergång till köparen fordras, att öfverlåtelse sker inför inskrifningsmyndighet, förefinnes icke något behof af dylik förmånsrätt. Inför inskrifningsmyndigheten gifves då vid själfva öfverlåtelsen medgifvande från köparens sida att för den oguldna köpeskillingen må inskrifvas ett hypotek till säljarens förmån. På grund af detta medgifvande verkställes omedelbart inskrifning, och därmed är säljarens rätt till fullo tryggad. I sådana rättssystem, där, såsom hos oss är händelsen, äganderätten öfverlåtes utan medverkan af inskrifningsmyndigheten, kan detta förfarande icke användas. Då det nu icke kan ifrågasättas att vid fastighetsköp köpeskillingen alltid skall kontant eller genom öfvertagande af redan meddelade inteckningar likvideras, har det ansetts nödigt att genom särskild lagbestämmelse bereda säljaren möjlighet att lämna kredit utan att därför behöfva åtnöjas med en oprioriterad fordringsägares ställning. Denna lagbestämmelse har hittills varit föreskriften i 11 kap. 2 § Jordabalken. Lagberedningen har ansett, att fastighetsomsättningen skulle onaturligt försvåras, om icke denna säljarens förmånsrätt bibehölles, och har därför förordat dess upptagande i den nya lagen, om ock med vissa modifikationer. Fråga är dock, om icke snarare olägenheterna af denna tysta förmånsrätt äro så stora, att man bort helt offra densamma. Den, som på grund af köparens utfästelse fått inteckning i en egendom är ju under en viss — rätt afsevärd — tid utsatt för äfventyret, att den rätt, han sålunda vunnit, sedermera får träda tillbaka för en säljares köpeskillingsfordran; och på grund häraf blir det å andra sidan för köparen i allmänhet svårt att få belåna fastigheten, innan tiden för ogulden köpeskillings intecknande gått till ända, enär det icke finnes någon utväg för en långifvare att säkert utröna, huruvida större eller mindre del af köpeskillingen innestår. Såsom i det föregående flerstädes påpekats, åstadkommer möjligheten af att

en förmånsrätt för ogulden köpeskilling föreligger, allvarsamma olägenheter äfven i andra hänseenden. Den försvårar bl. a. beräkningen vid en exekutiv auktion och skapar svårigheter vid tillämpningen af § 35 Inteckningslagen. Säljarens behof af att göra gällande dylik förmånsrätt är ej heller numera så stort som förr och för öfrigt är det för säljaren ett synnerligen besvärligt onus, — åtminstone med den nuvarande slappheten ifråga om lagfartsföreläggande —, att bevaka tidpunkten för köparens lagfartsansökan för att så i tid söka inteckning. Särskildt i städerna kan säljaren ju utan tidsutdräkt på förhand uttaga tillräckligt antal inteckningar, för hvilka köparen sedan har att öfvertaga betalningsskyldighet, och på landet blir samma förfaringssätt allmännare möjligt, om inskrifningsdomaren ensam får öfvertaga inskrifningsväsendet. I öfrigt finnes ju alltid den möjligheten, att, där säljaren ej före köpekontraktets upprättande hunnit vidtaga dylika åtgärder för att skaffa sig säkerhet för den del af köpesumman, som köparen icke kan betala, det i köpekontraktet öfverenskommes, att säljaren skall vara berättigad att i sitt namn uttaga inteckningar till nödigt belopp, samt att köparen icke skall erhålla köpebref, förrän dessa inteckningar blifvit klara, och han öfvertagit betalningsskyldighet för desamma. Något behof att för det fåtal fall, där ej säljarens rätt på nyss angifna eller liknande sätt kan skyddas, behålla förmånsrätten för ogulden köpeskilling föreligger knappast. Men om det anses nödvändigt att bibehålla densamma, är det svårt att förstå, hvarför det icke såsom villkor för åtnjutande af förmånsrätten kunde stadgas, att i köpehandlingen skulle utsättas, huru mycket af köpeskillingen innestode oguldet, samt att denna köpehandling alltid skulle företes vid lagfarten. Härigenom blefve det för långifvare, inteckningshafvare och andra möjligt att taga reda på omfattningen af den eventuella förmånsrätten i fråga. Lagberedningens antagande, att det skulle så ingått i allmänna uppfattningen, att ifrågavarande förmånsrätt skulle existera för säljaren, till och med om han »i köpebrefvet tillstått, att

han köpeskillingen till fullo bekommit», att det icke vore tillrådligt att införa en föreskrift af motsatt innehåll, kan sålunda icke delas.

Lagberedningens förslag till nytt system för fastighetsexekutionen.

Det af Lagberedningen framlagda förslaget till lag om ändring i vissa delar af Utsökningslagen innefattar dels förändringar, som föranledts af de nya bestämmelserna rörande inskrifningsväsendet och dels förändringar, som vidtagits i syfte att införa ett i vissa delar nytt system för fastighetsexekutionen. Jag har icke haft tillfälle att närmare sysselsätta mig med detta lagförslag, men då kännedom om det nya systemet för exekutiva försäljningar är nödvändig för att förstå innebörden af åtskilliga bestämmelser i den nya inskrifningslagstiftningen, har jag ansett mig böra här intaga en refererande framställning af vissa delar af Beredningens förslag i detta ämne.

Gällande ordning för tvångsexekution af fastigheter och dess olägenheter.

Beredningen yttrar bl. a. »Enligt gällande svensk rätt är fastighetsexekutionen ordnad på ett sätt, som är ägnadt att undanskymma dess egentliga syfte att bereda utmätningssökanden likvid, utan att dock öfriga rättsägares intressen behörigen tagas till vara. Fastigheten säljes frigjord från de panträtter, med hvilka den förut var behäftad, den förvandlas i penningar, och om utdelning ur köpeskillingen konkurrera utmätningssökanden och öfriga rättsägare; det kan därvid visa sig, att intet faller på den förstnämndes lott och att själfva ändamålet med exekutionen sålunda förfelas, men att icke desto mindre rättigheter, som lagligen ägde företräde framför utmätningssökandens fordran, uppoffras. Köpeskillingen erlägges kontant, alla förut träffade bestämmelser om längre förfallotid upphöra med försäljningen att gälla. Endast på grund af särskild uppgörelse med köparen kan en inteckning komma att i egendomen kvarstå.

En dylik anordning af exekutionsförfarandet, som tidigare varit äfven i främmande rättssystem tämligen allmänt vedertagen, har helt visst från början framkallats af hänsyn till behofvet att bereda köpare af exekutivt såld fastighet erforderlig trygghet. Så länge ett ordnadt fastighetsboksväsen saknades, var det för den verkställande myndigheten så godt som omöjligt att vinna tillförlitlig upplysning om de panträtter, som häftade vid den utmätta fastigheten; de s. k. tysta panträtter, som förr i större utsträckning voro gällande, ökade svårigheterna vid utredningen. Att vid försäljningen utan vidare lämna orubbade de panträtter, som gällde framför utmätningssökandens anspråk, skulle för köparen hafva inneburit en alltför omfattande risk. I den mån förbättrade förhållanden inträdt uti omförmälta hänseenden, har äfven i det ena landet efter det andra exekutionsväsendet underkastats en förändrad anordning; den svenska rätten torde numera härutinnan stå tämligen ensam åtminstone bland rättssystem, som med densamma äro närbesläktade.»

Längre fram fortsätter Beredningen: »Att en sådan anordning af exekutivförfarandet, som beträffande fast egendom är genomförd i den svenska rätten, är bristfällig, torde icke kunna förnekas; från principiell synpunkt kunna väsentliga anmärkningar göras däremot, och systemet medför praktiska olägenheter af betänklig art. Förvärfvandet af panträtt i en fastighet, som redan förut häftar för andra rättsägares anspråk, kan rättsligen sedt ej för panthafvaren medföra annan befogenhet än att af det öfverskott, som kan uppkomma, sedan dessa rättsanspråk blifvit tillgodosedda, undfå betalning för sin fordran. För att utreda, huruvida dylikt öfverskott kan uppstå, bör panthafvaren visserligen äga rätt att få fastigheten utbjuden till försäljning; men visar det sig då, att den köpeskilling, som bjudes, icke lämnar tillgång till gäldande ens af någon del af fordringen, och kan alltså ändamålet med försäljningen icke i någon mån uppnås, bör det också stanna vid ett försök. Att genomföra försäljningen, oaktadt utmätningssökanden intet vinner, men rättigheter,

som äga företräde framför hans fordran, måhända helt eller delvis uppoffras, måste helt visst betecknas såsom både ändamålslöst och rättsvidrigt. Den svenska rättens ståndpunkt i detta hänseende är så mycket egendomligare, som den i fråga om utmätning af lös egendom intager en annan. Den, som fått sådan egendom i handom såsom pant, är skyddad vid egendomens utmätning för annans fordran; mot panthafvarens bestridande kan panten, där ej full lösen gifves, säljas, allenast med bibehållande af panträtten.

Innehafvare af inteckning i fast egendom måste enligt nu gällande ordning, huru god än hans inteckning må vara i anseende till förmånsrätten, vara beredd på att, när helst en utmätning af fastigheten ifrågakommer, hans panträtt kan gå förlorad; han kan alltid befara att vid auktionen köpeskillingen icke stiger så högt, att hans fordran täckes, och han måste därför alltid hålla sig beredd att själf inropa fastigheten. Att utöfva en sådan vaksamhet är i och för sig betungande, helst en inteckningshafvare icke alltid kan påräkna att blifva underrättad om auktionen; men äfven om han bevakar sin rätt, är den utväg, som står honom öppen till skyddande däraf, ingalunda tillfredsställande. Att inropa egendomen kan ofta nog falla honom så obekvämt, att han hellre tager en förlust; mången gång är det honom ej ens möjligt att anskaffa de medel, som skulle för ett inköp vara erforderliga. Särskildt under tryckta konjunkturer har det därför ej sällan inträffat, att sålunda uppoffrats rättigheter, hvilka kunnat bevaras, om realisationen framskjutits till en tidpunkt, då normala förhållanden åter inträdt; det kan under dylika kristider till och med blifva en lönande spekulation att bringa fastigheter under tvångsförsäljning och därvid inropa dem till underpris. Att sådant måste menligt inverka på fastighetskrediten och göra de villkor, hvarunder belåning af äfven de bästa inteckningar kan ske, mer betungande, än som med hänsyn till pantobjektets beskaffenhet vore naturligt, ligger för öppen dag.

Men äfven i annat afseende är det gällande systemet

ägnadt att skada fastighetskrediten. En inteckningshafvare måste alltid räkna med möjligheten att, utan hänsyn till bestämmelse om lånets förfallotid, när som helst nödgas taga betalning. Denna risk är vid penningplacering af detta slag ingalunda utan betydelse; vid belåning af inteckningar, åtminstone sådana med bästa förmånsrätt, där säkerheten att återfå kapitalet är så godt som otvifvelaktig, är säkerheten att under en viss längre tidrymd kunna påräkna en bestämd ränta af öfvervägande betydelse. Är långifvaren utesluten från möjligheten att härutinnan vinna trygghet, är det naturligt om för placeringar af detta slag andra säkerheter än inteckning sökas; för fastighetsägarne inskränkes sålunda lånemarknaden och villkoren skärpas.

Den grundsats, på hvilken den nuvarande tvångsrealisationen hvilar, eller att fastigheten skall förvandlas i penningar, inverkar också ofördelaktigt på själfva realisationens resultat. Nödvändigheten att erlägga hela köpeskillingen kontant är ägnad att afhålla spekulanter, hvilka eljest skulle varit benägna att förvärfva fastigheten, och kan förhindra inteckningshafvaren själf att för skyddande af sin rätt inropa den. Till skada både för fastighetsägare och för borgenärer måste mången gång egendomen säljas för en lägre köpeskilling, än som kunnat erhållas, därest inroparen fått öfvertaga och å köpeskillingen afräkna inteckningar till större eller mindre belopp.»

Beredningen framhåller därefter, att det visserligen ej låter sig statistiskt uppvisa, i hvilken utsträckning de brister, som med det nuvarande systemet sålunda äro förenade, i verkligheten gjort sig gällande i ena eller andra hänseendet, men att af utlåtanden, i hvilka förhållandena inom landets skilda delar beröras, framgår, det en ändrad lagstiftning är af behofvet påkallad. I detta sammanhang erinrar också Beredningen därom, att för några år sedan, då räntefoten var i starkt fallande, skyldigheten att vid exekutiv auktion taga likvid i förtid medförde betydande förluster för våra hypoteksföreningar och rent af framkallade bekymmer för deras be-

stånd; det kunde i många fall påvisas, att dylika försäljningar framkallats af fastighetsägarna själfva för att befria dem från låneaftal, som bundo dem vid skyldighet att å lånen erlägga en under rådande konjunkturer ofördelaktig ränta.[1]) I anledning häraf väcktes också vid 1896 års Riksdag motion med yrkande, att vid exekutiv försäljning af fastighet, intecknad till säkerhet för skuldförbindelse till hypoteksförening, föreningens rätt och säkerhet enligt den intecknade förbindelsen skulle bibehållas.

Lagberedningens förslag till nytt fastighetsexekutionssystem.

Lagberedningen anser det således icke vara underkastadt tvifvel, att gällande system bör, såvidt och så snart ske kan, utbytas mot ett annat, som är mera rättsenligt, och bättre ägnadt att tillgodose fastighetskreditens intresse. Detta system måste enligt Beredningens mening hvila på den grundsats, att vid tvångsrealisationen, i den mån sådant är med utmätningssökandens rätt förenligt, öfriga rättsägare i fastigheten lämnas orubbade. Denna grundsats vill Lagberedningen genomföra på det sätt, att försäljning icke får komma till stånd, med mindre ett af förhållandet mellan utmätningssökandens fordran och framför denna prioriterade fordringar och rättigheter bestämdt s. k. *lägsta bud* vid auktionen göres. För detta ändamål måste, innan fastigheten utbjudes genom den myndighet, som leder förfarandet »utredas, hvilka fordringar äga företräde framför utmätningssökandens anspråk och därför skola öfvertagas af köparen, för att försäljning skall kunna äga rum. Att ålägga auktionsförrättaren en sådan utredningsskyldighet bör enligt Beredningens förmenande icke möta betänklighet. Beredningen föreslår sålunda, att auktionsförrättaren skall före auktionen uppgöra en förteckning öfver de fordringar och rättigheter, som skola vid auktionen vinna beaktande; dessa upptagas i den ordning, hvari de sins emellan äga företräde. Till ledning härvid tjäna gravationsbeviset och de öfriga handlingar, som äro tillgängliga för auktionsförrättaren; upptagandet af anspråk, som ej framgå af dessa handlingar är beroen-

[1]) Jmfr K. M:ts utslag den 9 januari 1899, N. J. A. s. 1.

de af vederbörande rättsägares anmälan. Borgenärsförteckningens upprättande föregås af en förhandling med rättsägarne, och kan för sådan förhandling auktionsförrättaren, om han anser nödigt, hålla särskildt sammanträde före auktionen.»

Borgenärsförteckningens uppgörande.

Sedan denna förhandling afslutats, skall auktionsförrättaren uppgöra *borgenärsförteckningen*, hvari skola, ordnade efter det företräde, som de sins emellan hafva enligt lag, upptagas förutom fordran, hvarför utmätning skett jämte kostnaderna för förfarandet, följande fordringar och rättigheter nämligen: 1) fordran samt rätt till ränta eller afgäld, hvarför egendomen på grund af inteckning eller inskrifning eller jämlikt 1 kap. 11 § i lagen om köp, byte och gåfva (ogulden köpeskilling) häftar,[1]) försåvidt fordringen eller rättigheten är upptagen i de för auktionsförrättaren tillgängliga handlingar eller blifvit hos honom anmäld, 2) fordran, som är förmånsberättigad enligt 17 kap. 6 § Handelsbalken samt, om egendomen är afträdd till konkurs, fordran med förmånsrätt enligt 17 kap. 4 § Handelsbalken. äfvensom anspråk på ersättning för kostnad och arfvode för egendomens förvaltning, dock att dessa fordringar skola upptagas, endast såvida yrkande om betalning ur köpeskillingen blifvit framställdt hos auktionsförrättaren, och 3) nyttjanderätt samt rätt till servitut eller undantag, som på grund af skriftlig handling skall tillgodonjutas från egendomen, om rättigheten är intecknad eller inskrifven, eller den handling, hvarå rättigheten grundas, är af rättsägaren till auktionsförrättaren ingifven eller eljest är för honom tillgänglig. Ränta å fordran, som är intecknad i egendomen eller eljest häftar vid densamma, samt förmåner i penningar eller varor, som skola utgå till innehafvare af rätt till undantag, ränta eller afgäld, skola vid borgenärsförteckningens uppgörande beräknas för ett år, där ej då visas, att de för annan tid innestå. Särskilda bestämmelser angående borgenärsförteck-

[1]) Om Lagberedningens i del III framställda förslag angående förmånsrätt enligt 4 kap. 22 §, 5 kap. 12 §, eller 7 kap. 6 § vid talan om återgång samt klandertalan genomföres, skola naturligtvis äfven dessa rättigheter upptagas. Detsamma lärer komma att gälla om inskrifven förköpsrätt.

nings uppgörande äro stipulerade för det fall, att gemensam inteckning föreligger. Borgenärsförteckningen skall underskrifvas af auktionsförrättaren, hvilken skall låta de rättsägare, som åtnöjas med förteckningen, teckna sitt godkännande å densamma.

Det lägsta budets fastställande.

»Sedan alla fordringar och rättigheter blifvit behörigen upptagna i borgenärsförteckningen, åligger det auktionsförrättaren att fastställa *lägsta budet* för auktionen». »För denna åtgärd erfordras allenast en enkel räkneoperation. Samtliga fordringsbelopp äro uppförda i den ordning, hvari de sinsemellan äga företräde; auktionsförrättaren har alltså endast att draga ett streck mellan de båda sifferposter, som angifva kostnaderna i ärendet och utmätningssökandens fordran, och sammanräkna de poster, som stå ofvanför detta streck. Den sålunda erhållna summan utgör *lägsta budet*, hvarvid dock bör märkas, att för ett anbuds antaglighet erfordras, att detsamma i någon mån öfverskrider nämnda summa, så att den bjudna köpeskillingen lämnar tillgång till gäldande af åtminstone någon del af utmätningssökandens fordran.

Då i borgenärsförteckningen skola upptagas icke blott fordringar utan äfven rättigheter och dessa i förteckningen införas efter det företräde, som enligt lag tillkommer dem sinsemellan och i förhållande till fordringar, innefattar fastställandet af lägsta budet tillika bestämmelse, att samtliga rättigheter, som finnas i borgenärsförteckningen upptagna före utmätningssökandens fordran, blifva oberörda af försäljningen eller, med andra ord, att denna sker under förbehåll om beståndet af dylika rättigheter. Särskildt förbehåll vid själfva utropet af egendomen bör således i fråga om dessa rättigheter icke ifrågakomma».

När skall bud å auktion antagas? Förnyad auktion.

Göres nu vid utropet å auktionen ett bud, »som åtminstone med något belopp öfverstiger lägsta budet, kommer försäljning till stånd, men ett lägre bud kan ej antagas.

Denna princip fordrar emellertid ej ovillkorlig tillämpning. Å ena sidan måste beaktas, att det enda syftemålet med exekutionen är att skaffa utmätningssökanden betalning för

hans fordran; lämnar den bjudna köpeskillingen ej tillgång till betalning af mer än en del af fordringen, och vill sökanden icke därmed åtnöjas, finnes ej något skäl att mot hans bestridande genomföra försäljningen. Å andra sidan afser stadgandet om lägsta budet endast att skydda deras rätt, som äga företräde framför utmätningssökanden. Påyrka, i det fall att lägsta budet ej uppnås, såväl de fordringsägare med dylik bättre rätt, hvilka ej komma att få full likvid, som utmätningssökanden, att sådant oaktadt det gjorda budet skall antagas, finnes ingen anledning att hindra försäljning». Enligt 108 § i gällande Utsökningslag »skall, om vid den första auktionen bud ej göres eller antages, ny auktion hållas och, om icke heller då antagligt bud uppnås, fortsättas med nya auktioner ända till dess sådant bud ernås eller borgenären återkallar sin ansökan om utmätning. Med grunderna för det föreslagna exekutionsförfarandet är en sådan ordning knappast förenlig». Beredningen har därför »gifvit utmätningssökanden rätt att, om å första auktionen försäljning ej kommit till stånd, begära ny auktion, men något ytterligare försäljningsförsök kan han därefter ej påkalla. Hafva två auktioner blifvit utan resultat, torde därmed vara visadt, att ett antagligt anbud icke står att vinna under rådande konjunkturer». Om ej heller å den andra auktionen försäljning kan ske, skall därför utmätningen gå åter, såvida ej utmätningssökanden begagnar sig af den honom medgifna här nedan vidare omförmälda särskilda rätten att få egendomen ställd under tvångsförvaltning.

Sättet för köpeskillings likviderande.

»Den af Lagberedningen antagna grundsats för exekutiv försäljning af fastighet betingar jämväl ändrade bestämmelser angående köpeskillingens erläggande; exekutionen bör ej medföra förtida betalning af inteckningarna, utan böra dessa i afräkning å köpeskillingen öfvertagas af inroparen. Konsekvent genomförd skulle denna synpunkt föranleda därtill, att med undantag för utmätningssökandens fordran hvarje intecknadt belopp, som täcktes af köpeskillingen, skulle, oafsedt om det fölle inom eller utanför lägsta budet, såluuda öf-

vertagas. En så utsträckt tillämpning af grundsatsen torde dock icke vara påkallad af något praktiskt behof och skulle nödvändiggöra invecklade bestämmelser för att behörigen tillgodose inroparens intressen. Hvad som härvidlag är af verklig vikt är, att den mera stadigvarande fastighetsbelåningen lämnas oberörd af exekutionen. Och detta vinnes i de allra flesta fall, äfven om man, såsom Beredningen föreslagit, inskränker köparens skyldighet att öfvertaga intecknad gäld till de belopp, som falla inom lägsta budet, och låter öfvertagandet af andra inteckningar bero af särskild öfverenskommelse mellan honom och inteckningshafvarne».

Med den princip, som ligger till grund för hela systemet öfverensstämmer sålunda, att inteckning inom lägsta budet till sin hufvudstol i regel skall öfvertagas af köparen. »Det kunde väl ifrågasättas, huruvida icke åt inteckningshafvaren borde lämnas frihet att bestämma, om kontant likvid skall till honom utgå eller hans inteckning skall kvarstå i fastigheten. I främmande lagstiftningar besvaras denna fråga olika. Enligt finska utsökningslagen är hvarje inteckningshafvare berättigad till kontant betalning, om han före borgenärsförteckningens upprättande därom framställer yrkande; andra rättssystem medgifva icke inteckningshafvaren en sådan valrätt. Enligt Beredningens tanke föreligger icke giltigt skäl att tillerkänna inteckningshafvaren en dylik rätt. Löper inteckningen måhända på grund af särskilda förhållanden med en lägre ränta än den vanliga, skulle det för inteckningshafvaren innebära en obehörig förmån, om han finge taga kontant betalning före den aftalade förfallotiden. Rättigheten att kvarstå bör därför motsvaras af en skyldighet därtill. Undantag härutinnan bör dock göras för det fall, att inteckningen är förfallen vid tiden för köpeskillingens fördelning; kontant betalning bör tilläggas sådan intecknings innehafvare, om han vid borgenärsförteckningens upprättande därom framställt yrkande.

Ett särskildt undantag i förevarande afseende synes äfven böra göras i fråga om den rätt till andel i inteckning,

som kan tillkomma gäldenären såsom fastighetens ägare. Sådan andel torde väl få anses såsom en förfallen fordran, och om ägaren begär likvid, skulle fordringen alltså gäldas kontant. Beredningen har emellertid föreskrifvit kontant betalning, äfven om särskildt yrkande därom ej framställts. Grunden till denna bestämmelse ligger däri, att det s. k. ägarehypoteket åtföljer äganderätten till fastigheten och således genom den exekutiva försäljningen öfvergår från gäldenären till inroparen; denne har alltså, sedan han fullgjort sin betalningsskyldighet, med afseende å detta de befogenheter, som enligt III kap. 29 och 30 §§ i förslaget till lag om inskrifning tillkomma fastighetsägaren, och han är, då han sedermera betalar inteckningshafvarens återstående fordran, berättigad att utbekomma inteckningshandlingen och däröfver förfoga. I detta hänseende gälla enligt förslaget alldeles samma grundsatser, som då egendomen genom frivillig försäljning öfvergår till ny ägare. Likasom i sådant fall säljaren är berättigad att vid likviden räkna sig till godo gjorda afbetalningar å den intecknade gälden, bör vid exekutiv försäljning gäldenären få uppbära motsvarande belopp såsom vederlag för köparens genom inropet förvärfvade rätt till ägarehypoteket. Att härför fordra särskildt yrkande från gäldenärens sida vore onaturligt; det är nog, om det genom inteckningshandlingens företeende eller annorledes styrkes, att afbetalning skett, så att det intecknade beloppet i dess helhet icke kan ur egendomen uttagas. Kan bevisning härom ej förebringas, kan det naturligtvis icke åläggas inroparen att kontant betala någon del af intecknade beloppet. Gäldenären är dock icke därför förlustig all rätt utan kan sedermera, om han förmår styrka förhållandet, mot inroparen personligen göra gällande de anspråk, som må tillkomma honom. Jämväl härutinnan råder öfverensstämmelse med hvad som gäller vid frivillig försäljning; säljaren är då, såsom vid 1 kap. 17 § i förslaget till lag om köp, byte och gåfva erinrats, berättigad att af köparen utkräfva det belopp, denne vid köpeskillingens erläggande obehörigen fått räkna sig till godo».

Från regeln att i afräkning å köpeskillingen skall i egendomen innestå inteckning, som faller inom lägsta budet, har Lagberedningen uppställt ytterligare några undantag. Till en början ligger det i sakens natur, att räntor å intecknad gäld böra kontant gäldas. Vidare synes det nödigt att föreskrifva kontant betalning för sådana fall, då en intecknings giltighet är föremål för tvist eller inteckning är sökt men ännu ej beviljad. Upphäfves inteckningen eller afslås ansökningen om inteckning, skall det för inteckningen i borgenärsförteckningen upptagna beloppet tillfalla senare rättsägare, som ej ur köpeskillingen utfått likvid för sin fordran. Att på ett tillfredsställande sätt träffa härför erforderliga anordningar skulle, om inteckningen öfvertagits, erbjuda synnerligen stora svårigheter. Slutligen har beträffande gemensam inteckning ett öfvertagande medgifvits endast för det fall, att inteckningshafvaren afstått från den gemensamma ansvarigheten eller alla egendomarna blifvit sålda, utan att särskilda utrop behöft ifrågakomma. Under sistberörda förutsättningar äro fastigheterna i själfva verket att betrakta såsom en enda egendom, och, om inteckningshafvaren uppgifver den gemensamma ansvarigheten, fördelas inteckningen i särskilda inteckningar, mot hvilkas kvarstående icke kan vara något att invända. Ett uttryckligt tillkännagifvande härom från inteckningshafvarens sida är emellertid erforderligt, äfven då endast en af egendomarna säljes. Ur denna kan väl i sådant fall ej uttagas brist, som framdeles må yppa sig i någon af de andra egendomarna, men om inteckningshafvaren vore skyldig att låta i den sålda egendomen kvarstå den del af inteckningen, som därå faller, skulle det vara honom öppet, att, därest vid senare exekution denna del ej kunde utgå, hvälfva bristen öfver å de andra egendomarna.

Då vissa inteckningsbelopp skola innestå i fastigheten i afräkning å köpeskillingen, och återstoden af denna i reda penningar gäldas, bör till upplysning såväl för inteckningshafvarne själfva som för spekulanterna i borgenärsförteckningen tydligt angifvas, hvilka belopp skola sålunda öfverta-

gas och hvilka skola kontant likvideras». Föreskrift härom har införts i lagen.

Särskild öfverenskommelse mellan rättsägare vid borgenärsförteckning uppgörande.

»De bestämmelser angående rättsägarnes inbördes företräde och om köpevillkoren, hvilka i förslaget meddelats, äro icke ovillkorliga, utan förhållandet kan genom aftal mellan dem, hvilkas rätt är i fråga, ordnas annorlunda. Förena sig alla rättsägare i fastigheten eller, om saken rör endast vissa rättsägare, dessa om andra villkor än de i lagen uppställda, bör en sådan förening lända till efterrättelse.» Uttrycklig föreskrift härom upptages i lagförslaget. »Bestämmelsen kan i många fall blifva af ej ringa betydelse. Genom förmedling af auktionsförrättaren torde ej sällan kunna träffas öfverenskommelser, hvarigenom invecklade förhållanden förenklas och besvärliga uträkningar göras obehöfliga.» Särskildt har detta stadgande betydelse i fråga om lägsta budets fastställande. Har en inteckningshafvare utsökt allenast ränta å sin intecknade fordran, kommer enligt i lagförslaget gifna regler hela inteckningen att falla utom lägsta budet, och inteckningshafvaren är således pliktig att därför taga kontant betalning. Genom den i lagen bestämda rätten att träffa förening är det inteckningshafvaren obetaget att låta lägsta budet omfatta jämväl inteckningens hufvudstol, hvilken då får kvarstå. »En dylik rätt att kvarstå kan äfven en senare inteckningshafvare bereda sig genom öfverenskommelse med utmätningssökanden. En sådan öfverenskommelse om förändring af lägsta budet kränker icke mellanliggande inteckningshafvares rätt. Förändringen kan visserligen medföra, att äfven deras inteckningar komma att kvarstå, men någon rättighet att få kontant betalning kan icke sägas vara af dem förvärfvad redan därmed att exekution af annan borgenär inledts.»

Rätt att inlösa utmätningssökandens fordran.

»Den af Beredningen föreslagna anordning af fastighetsexekutionen medför, att de rättsägare, hvilkas anspråk på fastigheten gå framför utmätningssökandens, äro däraf oberörda; någon försäljning får icke ske med mindre dessa rättsägare blifva bibehållna vid sin rätt eller, i vissa undantagsfall, få full betalning för sin fordran. Att enahanda skydd ej kan bere-

das dem, som hafva endast lika eller ock sämre rätt än sökanden, är uppenbart; denne är berättigad att få fastigheten såld, så snart de framför honom prioriterades rätt tillgodoses, äfven om de lika berättigades eller efterföljandes anspråk måste lida intrång. För dessa kan det fördenskull vara af vikt att förhindra försäljningen eller att få den framflyttad till en tidpunkt, då bättre konjunkturer möjliggöra ernåendet af en köpeskilling, som täcker jämväl deras anspråk. Utväg härtill kan beredas en dylik rättsägare, om honom medgifves att utlösa utmätningssökanden. Får denne betalning för sin fordran, har han ej vidare något rättmätigt intresse af att fullfölja exekutionen och bör därför icke äga rätt att motsätta sig sådan utlösen.» Beredningen har därför i lagen infört den bestämmelse, att, när en fastighet blifvit utmätt, enhvar rättsägare, hvars rätt kan vara beroende af försäljningen, äger, mot det att han gäldar utmätningssökandens fordran och fritager honom för ansvarighet för kostnader, inträda i dennes rätt.

Lagberedningens utveckling af systemets principer.

Mot den anordningen af fastighetsexekutionen, som sålunda föreslagits, kan invändas, att ett fullständigt tryggande af de framför utmätningssökanden prioriterade fordringsägarnes rätt icke därigenom kunde vinnas, men denna invändning är enligt Beredningens mening icke grundad; »man bereder dessa fordringsägare allt det skydd, som är förenligt med vederbörligt beaktande af köparens intressen. Från nu gällande föreskrifter innebär förslaget i detta hänseende egentligen endast såtillvida afvikelser, att för de fall, då nu en rättsägare kan vid likviden anmäla sitt anspråk, anmälningsskyldigheten flyttas till sammanträdet för förhandlingen med borgenärerna, samt att i vissa hänseenden borgenärsförteckningen träder i stället för fördelningslängden, och alltså för rättelses vinnande klagan måste föras öfver auktionen i stället för öfver likviden. En dylik förändring i fråga om anmälningsskyldigheten träder på intet sätt borgenärernas rätt för nära och medför den bestämda fördelen, att, om en inteckningshafvare eller annan rättsägare vill genom att bjuda på fastigheten skydda sig

mot förlust, han kan på förhand försäkra sig om huru högt han för sådant ändamål behöfver gå, något som med det nuvarande systemet icke är möjligt.

En beräkning, sådan som här föreslagits, är icke för vårt exekutionsförfarande någon nyhet. Redan nu måste i vissa fall auktionsförrättaren på förhand verkställa en beräkning af fastighetens gravationer. Då en fastighet utropas med förbehåll om beståndet af nyttjanderätt eller rätt till servitut eller till afkomst eller annan förmån, måste auktionsförrättaren afgöra, om den köpeskilling, som bjudes, förslår till gäldande af de fordringar, hvilka äga företräde framför rättigheten, emedan eljest nytt utrop utan förbehåll om rättighetens bestånd skall företagas. En dylik beräkning måste också ske, då gemensamt intecknade fastigheter vid en auktion blifvit hvar för sig utropade. Dessa beräkningar, hvilka skola verkställas vid själfva auktionen, äro icke förenade med mindre svårigheter än upprättandet af borgenärsförteckning på sätt här föreslagits, men faran för misstag och däraf förorsakad förlust för rättsägarne är vida större.»

»Det har», yttrar Lagberedningen, »erinrats, att, om det föreslagna försäljningssättet infördes, lägsta budet i regel komme att sättas för högt och ej sällan till förfång för utmätningssökanden frågan om försäljning att anses förfallen, ehuru i själfva verket fordringar med bättre rätt än hans mer än väl täcktes af den bjudna köpeskillingen. Inteckningar kunde nämligen ligga obelånade hos fastighetsägaren eller utgöra pant för fordran till lägre belopp än det, hvarå de lydde; räntor å inteckningar, som ej företeddes, blefve stundom upptagna, ehuru de vore guldna; tvistiga fordringar måste beaktas, ehuru de kunde senare befinnas ogilla. Betydelsen af denna anmärkning, som med hänsyn till nu gällande inteckningslagstiftning visserligen måste anses befogad, förringas emellertid väsentligen genom de bestämmelser om s. k. ägarehypotek, som af Beredningen i annat sammanhang föreslagits. Enligt dessa upphör en inteckning icke att gravera fastigheten därför att den är af ägaren inlöst, och en afbetalning

medför icke någon inskränkning i gravationen; hvad som icke tages i anspråk af någon borgenär tillkommer ägaren själf. Enhvar inteckning skall därför vid bestämmande af lägsta budet tagas i beräkning till fulla beloppet. Osäkerheten i detta hänseende kommer därför att bortfalla. Däremot kvarstår den i fråga om ränteberäkningen, då inteckning ej företes, samt för det fall att en intecknings giltighet är föremål för tvist. Till skydd för inteckningshafvare har nämligen Beredningen bibehållit stadgandet, att om inteckningen ej uppvisas, ett års ränta därå skall beräknas; och då i händelse af tvist exekutionen ej kan uppehållas af denna, måste ett tvistigt anspråk upptagas såsom ostridigt. Häraf kan visserligen blifva en följd, att lägsta budet någon gång kommer att afvika från det riktiga beloppet, och den möjligheten är alltså icke alldeles utesluten att därigenom ett anbud obehörigen förkastas. Men praktiskt sedt är denna omständighet af synnerligt ringa betydelse, och den kan i hvarje fall icke afskräcka från genomförandet af en reform, som aflägsnar betydande olägenheter. I Finland, där man i fråga om fastighetsägares rätt till obelånade eller endast delvis belånade inteckningar alltjämt står på den ståndpunkt, som för närvarande är den svenska rättens, har detta förhållande icke ansetts innebära något hinder för reformens genomförande.»

Försäljning af fastighet under konkurs.

»Enligt Beredningens tanke möter emellertid icke någon betänklighet att låta den antagna grundsatsen vinna tillämpning äfven vid försäljning under konkurs. De oprioriterade borgenärerna kunna icke anses äga rätt att ovillkorligt framtvinga försäljning, ty deras anspråk inskränker sig till det öfverskott, som kan uppstå sedan alla pantfordringarna blifvit täckta. Att medgifva ovillkorlig försäljningsrätt för uttagande af konkurskostnader synes ej heller vara erforderligt; ty till förfång för inteckningshafvare bör icke högre förvaltningsarfvode[1]) utgå, än som skäligen motsvarar besväret med

[1]) Lagberedningen erinrar därom, att på inteckningshafvares bekostnad ur köpeskillingen för fast egendom ofta uttagas konkursarfvoden, som icke stå i rimligt förhållande till det besvär förvaltningen medför, och har därför föreslagit den ändringen i § 67 Konkurslagen att framför inteckningshafvares eller

tillsyn och vård af fastigheten, och detta arfvode bör kunna gäldas ur fastighetens afkastning under förvaltningstiden. När försäljning begäres för konkursboets räkning, bör fördenskull lägsta budet omfatta samtliga intecknade belopp och de fordringar, som böra utgå framför inteckningarna; kan ej en köpeskilling ernås, som täcker dessa belopp, bör för boets räkning försäljning icke få äga rum.»

»Emellertid kan denna regel icke alltid upprätthållas. Fastigheten och den öfriga konkursmassan äro icke i den mening skilda tillgångar, att de, som äga rätt till betalning ur den ena, äro uteslutna från all rätt till den andra. Kan en borgenär icke undfå full likvid ur den tillgång, som i första hand skall tagas i anspråk, är han i regel berättigad att tillita den andra. Man måste fördenskull tillse, att en dylik eventuell rätt kan göras gällande. Det intresse, som härvid i främsta rummet förtjänar beaktande, är inteckningshafvarnes. Den, som på grund af inteckning eller annan sakrätt i gäldenärens fasta egendom äger därur utbekomma visst belopp, för hvilket gäldenären äfven personligen svarar, är jämlikt 17 kap. 15 och 16 § handelsbalken berättigad till utdelning ur massans öfriga tillgångar, endast i den mån fastigheten ej förslår till gäldande af hans fordran. Då för närvarande försäljning af boets fasta egendom alltid kommer till stånd och utan inteckningshafvarnes samtycke ej må ske annorledes än å exekutiv auktion, möter det för dessa ingen svårighet att styrka, om och i hvad mån brist för dem uppstår. Annorlunda förhåller sig detta enligt förslaget. Då auktion äger rum på begäran af konkursbo och det för sådan auktion fastställda lägsta budet ej uppnås, kan inteckningshafvaren icke åberopa försäljningsförsöket såsom

andra vare sig i fast egendom eller annan egendom prioriterade borgenärers fordringar icke må utgå högre arfvode än som skäligen motsvarar besväret med egendomens vård och skötsel. Det är intet tvifvel att en förändring i lagstiftningen i den riktning, som sålunda föreslagits, är nödig, ty den nuvarande praxis att låta Rättens ombudsman och konkursförvaltningen dela ett arfvode på minst två procent af fastighetens värde är nog såsom regel obehörig. Särskildt stötande framträder detta, då, såsom ofta är fallet åtminstone här i Stockholm, det är innehafvarne af de bästa inteckningarna, hvilka sålunda under alla förhållanden äro skyddade, som dirigera valet af konkursförvaltning.

bevis för att egendomen är otillräcklig för gäldande af hans fordran. Först därmed att försäljning verkligen sker är det möjligt att konstatera, huruvida brist föreligger för de olika inteckningshafvarne. Är det intecknade beloppet efter uppsägning eller eljest, oafsedt konkursen, till betalning förfallet, står det naturligtvis inteckningshafvaren fritt att själf inleda ett exekutivt förfarande, hvarvid lägsta budet bestämmes i vanlig ordning. Men detta är alltid förenadt med omgång och kostnader, och samma utväg står icke öppen för den, hvars fordran icke är förfallen.

Vid sådant förhållande har Beredningen ansett nödigt att bereda inteckningshafvare och andra, som på grund af sakrätt äga att ur fastigheten utbekomma visst belopp och för detta tillika hafva fordringsrätt mot gäldenären, lättad utväg att konstatera brist i fastigheten genom att tillerkänna en sådan rättsägare befogenhet att ansluta sig till konkursboets begäran om försäljning på det sätt, att han vid auktionen eller det särskilda sammanträdet framställer yrkande, att försäljningen i stället må ske till gäldande af hans fordran. För dylik befogenhet bör dock uppställas den ytterligare förutsättning, att fordringen blifvit i konkursen bevakad och borgenärens rätt till betalning ur fastigheten är ostridig eller styrkt. Framställes sådant yrkande, och varder i anledning däraf fastigheten försåld, är därmed visadt, för hvilka rättsägare brist uppstår. Skulle ej heller till det sålunda bestämda lägsta budet försäljning kunna komma till stånd, är inteckningen fortfarande gällande i fastigheten, och då denna framdeles kan betinga högre köpeskilling, är det icke uteslutet att intecknade beloppet helt eller delvis kommer att utgå ur fastigheten. Vid sådant förhållande lärer inteckningshafvaren icke vara berättigad till utdelning i konkursen, med mindre han är villig att öfverlåta inteckningen på konkursboet.

Enahanda rätt med afseende å lägsta budets bestämmande, som sålunda tillkommer inteckningshafvare och andra rättsägare i fastigheten, har också ansetts böra tillerkännas sådana borgenärer, som åtnjuta förmånsrätt enligt 17 kap. 4 § han-

delsbalken. Ehuru för där afsedda fordringar — bland annat tjänstehjons lön och annan arbetares dagspenning — förmånsrätt äger rum i all gäldenärens egendom, få de enligt 13 § i samma kapitel icke utgå ur fast egendom, så länge lös egendom finnes att tillgå. Då dessa fordringar ej heller äro förenade med panträtt i fastigheten och endast i händelse af konkurs få beaktas vid dennas exekutiva försäljning, skulle det, i händelse lägsta budet bestämdes på sätt i allmänhet sker, då auktionen äger rum på begäran af konkursbo, lätteligen kunna inträffa, att fastigheten blefve osåld, ehuru den lämnar tillgång till betalning af dessa fordringar. Äfven nu nämnda borgenärer böra därför äga rätt att påyrka, att försäljning må ske till gäldande af deras fordringar. Då emellertid för deras rätt till betalning ur fastigheten förutsättes, att lös egendom ej finnes att tillgå, kan något afseende icke fästas vid ett dylikt yrkande, med mindre nämnda förhållande är ostridigt eller styrkt.» Åtskilliga ändringar i Konkurslagen hafva såsom en konsekvens af det nya systemet föreslagits.

Oms. k. tvångsförvaltning.

»Såsom komplement till den föreslagna anordningen af fast egendoms exekutiva försäljning har Beredningen upptagit bestämmelser om egendomens ställande under tvångsförvaltning. Har vid auktionen ej kunnat ernås en köpeskilling, som lämnar tillgång till betalning af utmätningssökandens fordran, bör denne visserligen icke hafva något att invända mot att försäljningen inställes och äganderätten till fastigheten sålunda kvarstår hos gäldenären. Men då detta sker icke af hänsyn till gäldenären utan på grund af bättre prioriterade borgenärers rätt, kan gäldenären icke äga något berättigadt anspråk att få fritt förfoga öfver egendomens afkastning. Denna skall främst användas till betalning af den gäld, hvarför egendomen häftar. Därför bör rätt tillerkännas borgenären att, om han anvisar därför nödiga medel, anordna en särskild förvaltning af egendomen för att genom dess afkastning komma till sin betalning.» Härom innehåller förslaget bestämmelser. »Medan eljest verkställighet af domar och utslag, hvarigenom betalningsskyldighet blifvit

någon ålagd, sker sålunda, att gäldenären tillhörig egendom, efter skedd utmätning, föryttras, afser tvångsförvaltningen att, med bibehållande af gäldenärens äganderätt till den ifrågakomna fastigheten, ur dennas afkastning bereda borgenären betalning. En sådan form för exekutionen skulle tvifvelsutan, äfven om nu gällande bestämmelser för den exekutiva försäljningen lämnades oförändrade, kunna under vissa förhållanden medföra afsevärda fördelar för en borgenär. Under en kris med tillfälligtvis låga fastighetsvärden kunde det för borgenären stå alldeles klart, att en realisation af gäldenärens fastighet skulle visa sig vara för borgenären utan nytta, medan det vore möjligt att afkastningen, om den undandroges ägarens rådighet, lämnade icke blott tillgång till gäldande af ränta å intecknad fordran samt andra årliga afgifter utan också därutöfver en behållning, som kunde användas till gäldande af borgenärens fordran.

Ännu mer påtagligt blir emellertid behofvet att kunna anlita tvångsförvaltning genom den förändrade lagstiftning, Beredningen föreslagit. Grundsatsen att lägsta budet skall uppnås för att försäljning skall komma till stånd för med sig, att det vida oftare än nu kommer att inträffa, att utmätning af fast egendom icke leder till dess försäljning. I sådana fall skulle det förefalla stötande, om utmätningssökanden icke hade något medel att förhindra, att egendomen åter lämnades i händerna på en gäldenär, som visat sig oförmögen att sköta egendomen eller att taga vara på däraf flytande afkastning. Olägenheterna skulle vara kännbara i synnerhet för innehafvare af inteckning, för hvilken fastighetsägaren ej personligen svarar. En sådan inteckningshafvare är icke såsom annan borgenär i tillfälle att få egendomens produkter utmätta, sedan de skilts från egendomen och ingått i fastighetsägarens lösa egendom; honom står ej heller till buds att begära fastighetsägarens försättande i konkurs.» Beredningen förbiser icke, att i fråga om jordbruksfastighet befogenheten att anordna tvångsförvaltning i många fall icke skall kunna utöfvas, då inventarierna icke enligt vår rätt, såsom

enligt vissa främmande rättssystem, anses utgöra tillbehör till fastigheten och någon förändring i detta förhållande icke kan ifrågasättas. Att sätta en jordbruksfastighet, som af ägaren själf brukas, under tvångsförvaltning fordrar därför ett betydande förskott från borgenärens sida. Betydelselös är emellertid icke heller i detta fall rätten att anordna sådan förvaltning. Flera inteckningshafvare kunna förena sig om kostnaden för att i gemensamt intresse vinna uppskof med realisationen till därför lämplig tidpunkt och under tiden vara försäkrade om behörig användning af fastighetens afkastning. Är fråga om jordbruksfastighet, som är upplåten på arrende, eller om annan än jordbruksfastighet, låter sig en dylik förvaltning med lätthet anordna.[1])

---

[1]) De för tvångsförvaltning föreslagna formerna skola enligt Lagberedningens förslag komma till användning äfven för vissa fall, då afkastning af fast egendom skall under konkurs fördelas emellan förmånsberättigade borgenärer. Huruvida enligt gällande rätt afkastning af konkursgäldenärs fasta egendom — där den icke blifvit föremål för specialexekution enligt Utsökningslagen, så att afkastningen på grund af förordnande enligt §§ 80 eller 81 Utsökningslagen skall uppbäras af särskild syssloman, som redovisar densamma till auktionsförrättaren, — skall af konkursförvaltningen förvaltas för inteckningshafvarnes eller eljest i egendomen särskildt förmånsberättigades räkning och mellan dem fördelas, eller om denna afkastning får anses vara likställd med annan, icke med särskild förmånsrätt belastad konkursboets egendom, är föremål för olika meningar. Den förstberörda åsikten omfattas af åtskilliga. (Se bl. a. Justitieombudsmannens ämbetsberättelse år 1882 s. 38, Ernst Trygger, Kommentar till Utsökningslagen. Uppsala 1904 s. 399 not. 1, samt Hjalmar Westring, Konkurslagen jämte dithörande författningar med förklaringar. Nionde upplagan. Stockholm 1910 s. 206.) Ej sällan ser man också denna mening följd i konkursförvaltningarnas utdelningsförslag, i det särskild fördelning gjorts af denna afkastning. Å andra sidan har den sist omförmälda meningen många anhängare. (Se bl. a. Häradsrättens och Hofrättens domar samt justitieråden Afzelius' och Hellströms vota i det rättsfall, som afgjordes genom K. M:ts dom den 11 februari 1898 N. J. A. s. 34. Högsta domstolens dom i detta mål ger icke något bestämdt svar på förevarande spörsmål, enär talan mot Hofrättens dom i afseende på förmånsrättsyrkandet ej fullföljts.) För att säkert bevara sin förmånsrätt i afkastningen bruka därför försiktiga inteckningshafvare vid gäldenärs betalningsinställelse omedelbart vända sig till vederbörande öfverexekutor för vinnande af exekutiv försäljning och förordnande enligt 80 § Utsökningslagen om afkastnings uppbärande af syssloman. Lagberedningen har genom förslag till ny lydelse af § 57 Konkurslagen löst denna ovisshet och därvid lagfäst den utan tvifvel riktiga principen, att likasom vid utmätning af fast egendom all afkastning, som efter utmätningen faller af egendomen, kan tagas i anspråk för rättsägarnes räkning, bör, när konkurs inträdt, egendomens därefter fallande afkastning komma dem till godo, hvilka hafva inteckning eller eljest särskild förmånsrätt i egendomen. Be-

Härmed hafva angifvits hufvuddragen af det system för fastighetsexekutionen, som Lagberedningen föreslagit att träda i stället för den nuvarande. Det är att hoppas, att en grundlig granskning af förslaget skall komma till stånd från praktiskt förfarna personer, och att dessa skola kunna dela Beredningens tanke, att förändringen skall »vara ägnad att inverka stärkande på fastighetskrediten och göra den verkligt sunda penningplaceringen i fastighet säker och oberoende af rubbningar».

I det föregående har jag sökt gifva en öfversikt af vissa Lagberedningens lagförslag samt därvid å ena sidan gjort gällande den utan tvifvel mycket stora vikten af vissa af de föreslagna reformernas genomförande och å andra sidan uttalat de betänkligheter, som för den praktiserande juristen framkomma vid dessa lagförslags öfvervägande. Men om det sålunda kan anses råda meningsskiljaktighet om en del af Lagberedningens lagförslag, så skall säkerligen hvarje läsare af ej blott Jordabalken II, hvarom här närmast varit fråga utan af hela det i tre delar utgifna lagstiftningsarbetet, erkänna dettas stora betydelse såsom ett ovärderligt materiel för den, som önskar mera intimt sätta sig in i någon fråga inom hithörande rättsområde.

---

gäres under konkursen exekutiv auktion å fastigheten, bör därför den behållna afkastningen komma auktionsförrättaren till handa, så att den kan tagas i beräkning vid lägsta budets bestämmande och, om försäljning kommer till stånd, tillika med köpeskillingen mellan rättsägarne fördelas. Kommer försäljning icke till stånd, skola de till exekutor öfverlämnade medlen fördelas efter de grunder, som gälla, då fastighet är ställd under tvångsförvaltning. Äfven då exekutiv auktion ej begärts, bör naturligtvis den behållna afkastning, som kan under konkursen uppkomma, fördelas efter enahanda grunder, och detsamma gäller i fråga om den afkastning, som fastigheten till äfventyrs må lämna efter en exekutiv auktion, som icke ledt till försäljning. Då äfven i dessa fall fördelningen bör ske vid en offentlig förrättning, till hvilken samtliga rättsägare kallas, har föreslagits, att behållning, som ej i anledning af exekutiv auktion aflämnas till auktionsförrättaren, skall för fördelning öfverlämnas till öfverexekutor, som i fråga om såväl utlysande af sammanträde som förfarandet därvid har att ställa sig de för tvångsförvaltning gällande stadganden till efterrättelse.

Som en nyhet för arbeten af detta slag framstå de talrika hänvisningarna till prejudikat i fråga om äldre eller nu gällande rätt. Af synnerligen stort intresse äro vidare de rättshistoriska utredningar, som åtfölja eller äro inarbetade i betänkandet, hänvisningarna till förarbetena i 1734 års lag och referat af yttranden af ledamöter i Lagkommissionen eller från den äldre rättslitteraturen samt slutligen redogörelser för de olika frågornas behandling af Lagkommittén och Äldre Lagberedningen äfvensom i riksdagsmotioner, lagutskottsutlåtanden och riksdagsförhandlingar. Utlandets rättsbildning är noga observerad genom systematiska öfversikter öfver hufvudpunkter i utländsk lagstiftning samt andra vägledande upplysningar från främmande rättssystem. Att Lagberedningen sträfvat efter att icke ensidigt teoretiskt lösa sina problem, framgår af dess redogörelser för de åtgärder, som vidtagits för att genom med praktiska förhållanden eller särskilda ortsförhållanden förtrogna personer erhålla underrättelser om rättsuppfattningen i olika hänseenden eller uppslag till ett praktiskt ordnande af vissa angelägenheter.

Innehållsöfversikt.

Sid.

Inledning 3

Det modärna fastighetsboksystemet 4

Allmänna grundsatser 4

Några hufvudpunkter angående det tyska grundboksväsendet 6

Det nuvarande svenska inskrifningsväsendet 13

Gällande svensk rätt angående lagfart och inteckning 13

Olägenheten af de nuvarande förhållandena 16

Lagberedningens ställning till det modärna fastighetsboksystemets införande i Sverige 20

Lagberedningens initiativ till inrättande af jordregister. Ett och annat om jordregistret 22

K. F. den 13 juni 1908 angående jordregister 22

Afsöndrade lägenheters införande i jordregistret 27

Införande i jordregistret af exproprierade lägenheter samt vissa lägenheter, som tagits i anspråk för järnvägsanläggningar 29

Fråga om det uppskattade ägoinnehållets införande i jordregistret 31

Ägoviddernas redovisande i jordregistret 32

Böra uppgifter om servitut inflyta i jordregistret? 33

Frälseräntor upptagas icke i jordregistret 34

Kan det nu planerade jordregistret åstadkomma sådan ordning i fastighetsförhållandena, att det modärna fastighetsboksystemet ur synpunkten af reda i dessa förhållanden skulle kunna införas? 35

Fortsatt lagstiftning önskvärd 36

Inskrifningsväsendets samband med domstolsinrättningen. Behofvet af ett fast kansli för häradshöfdingarna 40

Om formalisering af äganderättsförvärf af fast egendom 42

Är formaliseringen ett allt för stort band på samfärdseln? 42

101115.

Sid.
Nyttan af en längre gående formalisering 43
Öfvergångsförslag 44
Köpevittnenas bibehållande, en eventuell nödfallsutväg 45
Hufvudgrunderna för de af Lagberedningen föreslagna reformerna i inskrifningsväsendet 47
Förändrad uppställning af fastighetsboken 47
Vitsord åt fastighetsboken i förhållande till protokollet 47
Om inskrifningsmyndigheten. Är rättens medverkan nödig? . . . 50
Nuvarande praxis 50
Lagberedningens förslag 51
Den dubbla handläggningen af domstol och inskrifningsdomare olämplig och onödig 53
Förslaget till lag om inskrifning af rätt till fast egendom . . . 56
Allmänna bestämmelser om inskrifning. Om fastighetsbok . . . 56
Inskrifningsdomare i stad 56
Förfarandet, då lagfart skall sökas vid flera rätter 56
Inskrifningsdomarens skyldighet att underrätta om beslut i inskrifningsärende 57
Ansökning om rättelselse af fel vid inskrifning 58
Inskrifningsdomarens renovationsskyldighet 58
Om lagfart 59
Lagfartsskyldigheten 59
Påföljd af försummelse att söka lagfart 61
Af offentlig myndighet förrättad auktion å fast egendom 66
Vid öfverlåtelse undantagna områden 67
Lagfart å tomter å ort, hvarest tomtindelning såsom i stad finnes 68
Om s. k. lagfartskungörelse 69
Påföljd af hinder för lagfarts beviljande 71
Kollision mellan fång från samma ägare 76
Om häfd 77
Anteckning om förbehåll vid gåfva eller testamente 79
Är särskildt lagfartsbevis nödigt? 81
Om penninginteckning 82
Inteckning för fordran och s. k. grundskuld 82
Ägarehypotek 83
Inteckningsförnyelsens borttagande 85
Förslaget till lag om dödande af bortkomna handlingar 87
Om formellt giltiga inteckningar, som måste vika i följd af godkänd klandertalan å äganderätten till fastigheten 93
Inteckningsrättens karaktär vid icke löpande förskrifning 98
Inteckningshafvares ställning vid fastighetsägarens konkurs 100
Formerna för fastställande af inteckning 103

Sid.
Om utbyte af inteckningshandlingar 105
InteckningS utsträckande i fråga om ränta 105
Rätt till ränta och kostnader på grund af inteckning 106
Rätt till brandskadeersättning 106
Rätt att, när fastighet öfverlåtits, söka förre ägaren 108
Inverkan på inteckningsrätten af fastighetens exekutiva försäljning . . 108
Inverkan af expropriation m. m. 119
Rätt till omedelbar betalning, när pantsäkerheten minskas 120
Om dödande af inteckning 120
Om gemensam inteckning i stamfastighet och afsöndrad lägenhet 123
Särskild värdering af afsöndrad lägenhet 130
Om s. k. relaxation af inteckningar och dess inverkan på inteckningsansvarigheten 135
Innehafvares af gemensam inteckning rätt, när någon af fastigheterna särskildt utmätes 144
Om inteckning i samegendom 145
Om inskrifning af nyttjanderätt samt rätt till servitut, undantag, ränta eller afgäld äfvensom af förköpsrätt 148
Om inskrifning af nyttjanderätt samt rätt till servitut och undantag. Förslaget till lag om rätt till undantag af fast egendom 148
Inskrifning af rätt till ränta eller afgäld 155
Om inskrifning af förköpsrätt 157
Önskemål i fråga om utredningar 161
Om anteckningar i fastighetsboken 165
S. k. tysta förmånsrätter 165
Andra anteckningar i fastighetsboken 167
Lag om köp, byte och gåfva af fast egendom (J. B. kap. 4 och 5) 169
Formföreskrifter 169
Vissa förhållanden vid återgång af fastighetsköp 171
Förmånsrätt för inbetald köpeskilling m. m. vid återgång af köp 173
Ett spörsmål angående hemulsanspråk 175
Förmånsrätt för ogulden köpeskilling 177
Lagberedningens förslag till nytt system för fastighetsexekutionen 179
Gällande ordning för tvångsexekution af fastigheter och dess olägenheter 179
Lagberedningens förslag till nytt fastighetsexekutionssystem 183
Borgenärsförteckningens uppgörande 184
Det lägsta budets fastställande 185
När skall bud å auktion antagas? Förnyad auktion 185
Sättet för köpeskillings likviderande 186

Sid.

Särskild öfverenskommelse mellan rättsägare vid borgenärsförtecknings uppgörande 190
Rätt att inlösa utmätningssökandes fordran 190
Lagberedningens utveckling af systemets principer 191
Försäljning af fastighet under konkurs 193
Om s. k. tvångsförvaltning 196
Slutord 199

Pris 2 kr. 50 öre.