



**National Library
of Sweden**

Denna bok digitaliserades på Kungl. biblioteket år 2012

STATENS OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1963: 55

Justitiedepartementet

SOU

1963: 55 A



REVIDERAT FÖRSLAG

TILL

JORDABALK M.M.

AVGIVET AV

SÄRSKILD UTREDNINGSMAN

(JORDABALKSUTREDNINGEN)

Stockholm 1963

STATENS

OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1963

Kronologisk förteckning

1. En teknisk institution inom Stockholms universitet. Svenska Reproduktions AB. 114 s. E.
2. Kommunalförbundens lånerätt. Idun. 44 s. I.
3. Utrikesförvaltningens organisation och personalbehov. Idun. 90 s. U.
4. Administrativ organisation inom utrikesförvaltningen. Idun. 95 s. U.
5. Försvarskostnaderna budgetåren 1963/67. Idun. 130 s. F6.
6. Indelnings- och samarbetsfrågor i Göteborgs- och Malmöområdena. Idun. 212 s. I.
7. Utlännings tillträde till offentlig tjänst. Svenska Reproduktions AB. 43 s. Ju.
8. Preliminär nationalbudget för år 1963. Marcus. IV + 97 s. FI.
9. Universitetens och högskolornas organisation och förvaltning. Hæggström. 509 s. E.
10. Universitetsväsendets organisation. Hæggström. 190 s. E.
11. Upphållstillstånd m. m. för utländska studerande. Idun. 54 s. I.
12. Översättning av fördrag angående upprättande av Europeiska ekonomiska gemenskapen och tillhörande dokument. Marcus. 283 s. H.
13. Utbildning av lärare för jordbruk och skogsbruk samt fortbildning av lärare i yrkesämnen. Idun. 269 s. E.
14. Undersökning av taxeringsutfallet. Idun. 155 s. FI.
15. Vägen genom gymnasiet. Idun. 315 s. E.
16. Sveriges statsskick. Del. 1. Lagförslag. Idun. 206 s. Ju.
17. Sveriges statsskick. Del. 2. Motiv. Idun. 522 s. Ju.
18. Sveriges statsskick. Del. 3. Motiv. Förslag till riks-dagsordning. Idun. 220 s. Ju.
19. Sveriges statsskick. Del. 4. Bilagor. Idun. 311 s. Ju.
20. Bärgarlönens fördelning, sjöförklaring m. m. Idun. 111 s. Ju.
21. Sjukhus och öppen vård. Idun. 486 s. I.
22. Kraven på gymnasiet. Idun. 367 s. + 12 s. ill. E.
23. Förslag till lag om vissa gemensamhetsanläggningar m. m. Idun. 290 s. Ju.
24. Mentalsjukhusens personalorganisation. Del 1. Intervju- och frekvensundersökningar m. m. Idun. 259 s. I.
25. Papper och annan skrivmateriel. Kihlström. 74 s. H.
26. Religionens betydelse som samhällsfaktor. AB Wilhelmssons Boktryckeri. 211 s. E.
27. Trafikmål. Beckman. 237 s. Ju.
28. Utsökningsrätt II. Norstedt & Söner. 119 s. Ju.
29. Kommunala renhållningsavgifter. Beckman. 81 s. I.
30. Den statliga konsulentverksamheten på socialvårdens område. Beckman. 119 s. S.
31. Försvaret och fiskerinäring. Norstedt & Söner. 235 s. F6.
32. Listerlandets ålfisken. Kihlström. 67 s. Jo.
33. Skadestånd I. Norstedt & Söner. 81 s. Ju.
34. U-länder och utbildning. Idun. 201 s. U.
35. Lärare på grundskolans mellanstadium. Idun. 91 s. E.
36. Malmen i Norrbotten. Svenska Reproduktions AB. 150 s. H.
37. Kommersiellt och handelspolitiskt utvecklingsbi-stånd. Idun. 151 s. U.
38. Arbetsföreläggande. Idun. 97 s. S.
39. Kyrkor och samfund i Sverige. Idun. 308 s. E.
40. Arbetslöshetsförsäkringen. Idun. 248 s. I.
41. Specialutredningar om gymnasiet. Beckman. 318 s. E.
42. Ett nytt gymnasium. Idun. 949 s. E.
43. Läroplan för gymnasiet. Hæggström. 776 s. E.
44. Akademikernas skuldsättning. Utkommer senare.
45. Befolkningsutveckling och näringsliv i Jämtlands län. Idun. 456 s. + 1 utvikskarta. I.
46. Yrkesmedicinska sjukhusenheter — behov och orga-nisation. Kihlström. 91 s. I.
47. Äldringsvårdens läge. Idun. 295 s. + 20 s. ill. S.
48. Bättre studiehelp. Idun. 220 s. E.
49. Aktiv lokaliseringspolitik. Bilaga I. Idun. 392 s. + 3 st. utvkn. kartor. I.
50. Fackskolan. Hæggström. 782 s. E.
51. De offentliga tjänstemännens förhandlingsrätt. Mar-cus. 115 s. C.
52. Om åtgärder mot skatteflykt. Idun. 288 s. FI.
53. Studentrekrytering och studentekonomi. Utkommer senare.
54. Några valfrågor. Kihlström. 75 s. Ju.
55. Reviderat förslag till jordabalk m. m. Norstedt & Söner. 459 s. Ju.

STATENS OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1963: 55

Justitiedepartementet



REVIDERAT FÖRSLAG

TILL

JORDABALK M.M.

AVGIVET AV

SÄRSKILD UTREDNINGSMAN

(JORDABALKSUTREDNINGEN)

KUNGL. BOKTRYCKERIET P. A. NORSTEDT & SÖNER

STOCKHOLM 1963

Till

Herr Statsrådet och Chefen för Kungl. Justitiedepartementet

Med stöd av Kungl. Maj:ts bemyndigande den 8 december 1961 har chefen för justitiedepartementet den 12 december samma år tillkallat f. d. ledamoten i lagberedningen, hovrättsrådet Peter Westerlind såsom särskild utredningsman för överarbetning av vissa delar av lagberedningens förslag till ny jordabalk (SOU 1960: 24—26).

Utredningsmannen har för utredningsverksamheten antagit beteckningen jordabalksutredningen.

Att såsom experter biträda utredningsmannen har departementschefen förordnat, den 5 februari 1962 direktören Uno Afrell, bankjuristen Stig Balk-Möller, direktören Assar Fjelkner, bankdirektören Lars Fogelklou, advokaten Michaël Hernmarck, hovrättsassessorn, numera lagbyråchefen Sven-Eric Nilsson, professorn Karl Olivecrona, direktören Holger Sandelin och bruksdisponenten Sten Sjöholm samt den 26 juni 1962 advokaten Wilhelm Pehrsson.

Till sekreterare åt utredningsmannen har den 12 december 1961 förordnats hovrättsfiskalen, numera hovrättsassessorn Arne Wilhelmsson.

Efter bemyndigande av Kungl. Maj:t har utredningsmannen jämte hovrättsassessorn Ingvar Gullnäs, som biträtt i utredningsarbetet vid behandlingen av vissa frågor, i november 1962 företagit en resa till Västtyskland, Schweiz och Österrike i och för studium av grundboksväsendet i dessa länder.

Utredningsmannen har sammanträtt med experterna och därvid överlagt om skilda avsnitt i förslaget enligt följande: under 1962 den 17 april (gemensam panträtt), den 4 och 5 september (gemensam panträtt samt pantbrevets form och utfärdande), den 21 november (pantbrevets form och utfärdande) samt den 18 december (industritillbehör), under 1963 den 19 och 20 februari (industritillbehör), den 11 mars (dito), den 25 april (industritillbehör och fastighetsköpets form), den 20 och 21 augusti (förslaget till lag om införande av nya jordabalken) samt den 3 oktober (avslutande överläggningar). Sammanträdena har i regel avhållits i Stockholm. Vid arbetet

med frågan om lämplig industritillbehörsbestämning har sammanträdena emellertid i två fall förlagts till orter utom Stockholm. Anledningen härtill har varit att dessa sammanträden, efter tillmötesgående på industriellt håll, kunnat kombineras med besiktning av industrianläggningar. Sålunda har sammanträdet den 19 februari 1963 ägt rum i Oxelösund i anslutning till besök vid järnverket därstädes och sammanträdet den 11 mars samma år i Västerås i anslutning till besök vid ASEA.

Efter remiss har utredningen den 10 februari 1962 avgivit utlåtande över en av 1954 års fastighetsbildningskommitté avgiven promemoria med förslag till lag angående förbud mot sänjedelning av fast egendom. Utredningen har dessutom i skrivelse den 22 september 1962 till chefen för finansdepartementets rättsavdelning framfört vissa önskemål om åtgärder i stämpel- och expeditionsavgiftshänseende beträffande panträtt; vad därvid uttalats överensstämmer helt med synpunkter, som utredningen utvecklar i förevarande betänkande uti avsnittet om gemensam panträtt.

Under utredningsarbetets bedrivande har lagberedningen och 1959 års förlagsintekningskommitté hållits informerade beträffande utredningens förslag, beredningen i exekutionsrättsliga frågor och kommittén i industritillbehörsfrågan.

Sedan utredningsarbetet nu slutförts, får utredningsmannen härmed värdigt överlämna betänkande med förslag till jordabalk och lag om införande av nya jordabalken m. m. jämte tillhörande motiv. Experterna har förklarat sig kunna i huvudsak instämma i utredningsmannens förslag. I den utsträckning de haft avvikande meningar har dessa kommit till uttryck i särskilda yttranden.

Stockholm den 15 oktober 1963.

Peter Westerlind

/ *Arne Wilhelmsson*

Innehåll

Förkortningar	7
-------------------------	---

Lagförslag

Förslag till jordabalk

Första avdelningen. Om fast egendom och rättsförhållanden rörande sådan egendom

1 kap. Om fastighet och dess gränser	9
2 » Om tillbehör till fastighet	11
3 » Om rättsförhållanden mellan grannar	13
4 » Om köp, byte och gåva	16
5 » Om förköpsrätt	21
6 » Om återköpsrätt	28
7 » Om verkan av klander	34
8 » Om panträtt	36
9 » Om särskild rättighet till fast egendom	43
10 » Om jordbruksarrende i allmänhet	49
11 » Om arbetsavtal i samband med jordbruksarrende	62
12 » Särskilda bestämmelser om sociala arrenden	63
13 » Om lägenhetsarrende	69
14 » Om hyra	71
15 » Om tomträtt	83
16 » Om servitut	88
17 » Om rätt till andel i samfällt strömfall	93
18 » Om rätt till elektrisk kraft eller annan sådan nyttighet	95
19 » Om samfällighetsrätt och samfällighetsavtal	97
20 » Om hävd till fast egendom	105
21 » Om företräde i rättsförvärv på grund av inskrivning	105
22 » Om godtrosförvärv på grund av inskrivning och betydelsen av inskrivning i vissa andra fall	108

Andra avdelningen. Om inskrivningsväsendet

23 kap. Om inskrivning i allmänhet	112
24 » Om lagfart	117
25 » Om inskrivning av tomträtt	122
26 » Om handläggning av panträttsärenden	123
27 » Om inskrivning av förköpsrätt eller återköpsrätt eller av annan särskild rättighet än tomträtt	130
28 » Om anteckning i grundbok	132

Förslag till

Lag om införande av nya jordabalken	134
Lag angående ändring i lagen den 8 april 1927 (nr 79) om inteckningshavares rätt till betalning ur ersättning, som utgår på grund av brandförsäkringsavtal	147

Motiv

I. Remissyttranden över lagberedningens jordabalksförslag	150
II. Jordabalksutredningens arbetsområden	230
III. Industritillbehör	237
IV. Fastighetsköpets form	268
V. Pantbrevets form och utfärdande	275
VI. Gemensam panträtt	296
VII. Utmönstrandet av instituten ränterätt, födoråd och vattenfallsrätt	331
VIII. Specialmotiv till jordabalksförslaget	336
IX. Motiv till förslaget till lag om införande av nya jordabalken	415
X. Motiv till förslaget till lag angående ändring i lagen den 8 april 1927 om inteckningshavares rätt till betalning ur ersättning, som utgår på grund av brandförsäkringsavtal	443
XI. Sammanfattning	445

Särskilda yttranden

I. Beträffande industritillbehörsfrågan	455
II. Beträffande institutet lagfartsvittne	457
III. Beträffande panträttsområdet	459

Förkortningar

Jordabalksutredningen har i förekommande fall utnyttjat de förkortningar lagberedningen begagnade i 1960 års betänkande med förslag till jordabalk, se SOU 1960: 25 s. 813 eller 1960: 26 s. 263.

LAGFÖRSLAG

FÖRSLAG

till

Jordabalk

Härigenom förordnas, att jordabalken i Sveriges rikets lag skall hava följande lydelse.

FÖRSTA AVDELNINGEN

Om fast egendom och rättsförhållanden rörande sådan egendom

1 KAP.

Om fastighet och dess gränser

1 §.

Fast egendom är jord; denna utgör särskilda fastigheter enligt vad om fastighetsbildning är stadgat eller eljest är gällande.

2 §.

Angående allmänt vattenområde och fastighets gräns mot sådant område är särskilt stadgat.

3 §.

Gräns, som blivit lagligen bestämd, skall äga den sträckning som i laga ordning utmärkts å marken. Kan ej längre med visshet utrönas var utmärkning skett, gälle den sträckning som med ledning av förrättningskarta jämte handlingar, innehav och andra omständigheter må antagas hava varit åsyftad. Har gränsens sträckning ej blivit i laga ordning utmärkt å marken, äge karta och handlingar vitsord.

4 §.

Har gräns ej bestämts på sätt i 3 § sägs, gälle de rå och rör eller andra märken som av ålder ansetts utvisa gränsen.

År gränsen tillkommen genom överlåtelse av jord eller genom expropria-

tion eller annat sådant tvångsförvärv, skall den hava den sträckning som var avsedd med förvärvet; kan ej visshet om gränsens sträckning sålunda vinnas, gälla den sträckning som med hänsyn till innehav och andra omständigheter må antagas hava varit åsyftad.

5 §.

Utan hinder av vad i 3 och 4 §§ är stadgat må, om det kan ske utan olägenhet för någondera sidan, vid gränsbestämning företagas sådan jämkning som finnes påkallad för en ändamålsenlig gränsdragning eller eljest ur teknisk synpunkt.

Har gräns under längre tid, minst tjugu år, oklandrat hävdats i annan sträckning än den enligt 3 eller 4 § skulle äga och visas eller framgår eljest av omständigheterna att hävden grundats å överenskommelse, som före den — — — ingåtts mellan ägarna å ömse sidor, gälla den sträckning i vilken gränsen sålunda hävdats; dock må däri vid gränsbestämning ske sådan jämkning som avses i första stycket.

Angående verkan av överenskommelse, som i samband med gränsbestämning träffas mellan ägarna, är särskilt stadgat.

6 §.

Tillhör vattenområdes strand skilda byar, skall området, om ej annat visas, anses delat mellan byarna.

7 §.

Vattenområde å mark, som av ålder varit stadsjord, skall ej anses tillagt den fastighet stranden tillhör, med mindre säker upplysning vinnes att så skett.

8 §.

Har skifte ägt rum och kan det ej utredas huru vattenområde därvid behandlats, skall området anses delat mellan de ägolotter som ligga vid stranden.

9 §.

Har fastighet, som innefattar strand, bildats genom jordavsöndring, skall avsöndringen, om ej annat framgår av omständigheterna, anses hava inbegripit det utanför stranden liggande vattenområde som tillhörde stamfastigheten.

10 §.

Gräns i vatten, som ej kan fastställas med ledning av 3—5 §§, skall anses hava sådan sträckning att till varje fastighet hänföres den del av vattenområdet som är närmast dess strand; för mindre holme eller skär skall dock något vatten ej tillkomma fastigheten. Har stranden förskjutits, skall vid gränsens bestämmande strandens tidigare läge, i den mån det kan utrönas, vara avgörande.

Sträckning av gräns skall bedömas efter normalt medelvattenstånd. I fråga om gräns, som framdeles tillkommer i Vänern, Vättern och Hjälmaren samt i Storsjön i Jämtland, skall dock sträckningen bedömas efter ett vattenstånd, i Vänern av 3,60 meter över nedre slusströskeln vid Sjötorp, i Vättern av 2,97 meter över västra slusströskeln vid Motala, i Hjälmaren av 2,77 meter över södra slusströskeln vid Notholmen och i Storsjön av 292,45 meter över nollplanet i det höjdsystem som ligger till grund för sjöns reglering.

Utan hinder av vad i första stycket stadgats skall vid gränsbestämning företagas den jämkning som prövas rättvis och ändamålsenlig med hänsyn till hävden, naturförhållandena och andra omständigheter.

11 §.

Har strandfastighet genom strandens förskjutning blivit skild från vatten, må fastighetens ägare, såframt icke det torrlagda områdets ägare därigenom lider men av någon betydelse, nyttja detta ävensom därför njuta strandägares rätt enligt 1 kap. 3 § vattenlagen.

2 KAP.

Om tillbehör till fastighet

1 §.

Till fastighet höra:

därå uppförda hus, vattenverk och andra byggnader,

för stadigvarande bruk i jorden eller därovan anbragta ledningar och andra anläggningar,

stängsel, som uppförts på fastighetens mark eller vid dess ägo gräns, ävensom hässjor,

på rot stående träd och andra växter,

naturlig gödsel samt

byggnader, stängsel och andra för stadigvarande bruk anbragta anläggningar utanför fastigheten, vilka äro uppförda med stöd av servitut eller samfällighetsrätt.

Till fastighet vara industriell eller därmed jämförlig verksamhet bedrivs eller under någon tid av de senast förflutna två åren bedrivits höra tillika maskiner och annan utrustning, som tillförts fastigheten för att å eller i anslutning till denna användas i verksamheten (*industritillbehör*); fartyg, som enligt vad därom är särskilt stadgat kunna intecknas för fordran, ingå ej bland industritillbehören, ej heller luftfartyg. Kan enligt vad nu sagts föremål hänföras till flera fastigheter, skall det höra till den, vartill närmaste anknytning finnes; av betydelse för anknytningen är å vilken fastighet föremålet normalt är stationerat, vilken fastighet det främst betjänar, till vilken fastighet det i bokföringen räknas och annat jämförligt förhållande.

Om vad som skall anses höra till fastighet, vara finnes elektrisk station eller järnväg, gälle vad särskilt är stadgat.

2 §.

I den mån föremålen ej redan till följd av bestämmelsen i 1 § andra stycket är att anse såsom fastighetstillbehör, räknas till byggnad sådant varmed byggnaden blivit försedd, vare sig fast inredning eller annat, såvida det är ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden eller viss lägenhet däri.

I enlighet med vad ovan sagts skola till byggnad företrädesvis hänföras: fasta avbalkningar, hissar, ledstänger, ledningar för vatten, värme, ljus och annat med därtill hörande kranar, kontakter och annan dylik utrustning, pannor och element till värmeledning, kaminer, kakelugnar, korkmattor, innanfönster, markiser, brandredskap, luftskyddsmateriel och nycklar samt vad särskilt angår

1. bostäder: badkar och andra sanitetsanläggningar, spisar, värme- och kylskåp samt tvätt- och mangelmaskiner,

2. butikslokaler: hyllor, diskar och skyltfönsteranordningar,

3. samlingslokaler: estrader och för sådana lokaler avsedda sittplatsanordningar, samt

4. ladugårdar: spiltor, krubbor, kättar och anläggningar för maskinmjölkning.

Reservdel eller dubblett till föremål, som avses i denna paragraf, skall ej utgöra tillbehör till fastigheten.

3 §.

Har föremål, som avses i 1 eller 2 §, tillförts fastigheten av nyttjanderättshavare eller eljest av annan än fastighetsägaren, skall föremålet ej utgöra tillbehör till fastigheten, med mindre det förvärvats av ägaren till denna eller enligt lag skall kvarbliva därå. Samma lag vare beträffande föremål av angiven beskaffenhet vilket, ehuru det var i annans ägo, tillförts fastigheten av fastighetsägaren, dock att tillbehörsegenskap utan vidare tillkomme föremålet, därest det icke kan skiljas från en till fastigheten hörande byggnad utan väsentlig skadegörelse eller eljest avlägsnas från sådan byggnad utan väsentligt men för dennas utnyttjande för sitt ändamål.

4 §.

Vad som enligt därom meddelade bestämmelser utgör tillbehör till tomt rätt eller till sådan åborätt, som upplåtes enligt lagen den 4 juni 1926, skall icke anses höra till fastigheten.

Anläggning, som är att hänföra till gruvegendom, skall icke anses som tillbehör till fastigheten.

5 §.

Överlåtelse av föremål, som utgör tillbehör till fastighet, vare ej gällande mot tredje man, med mindre föremålet så skiljes från sitt samband med fastigheten, att det ej längre är att betrakta som tillbehör till denna.

Vid tillämpning av första stycket skall i fråga om industritillbehör anses som att tillbehörsegenskapen alltjämt kvarstår, såvida överlåtelsen varit av betydande omfattning och gått utom ramen för rörelsens normala drift samt förvärvaren insett eller bort inse, att föremålet utgjorde industritillbehör. Vad nu stadgats gälle dock ej sedan föremålet tillförts annan fastighet på sådant sätt, att det är att anse som tillbehör till denna, och föremålet icke kan skiljas från en till fastigheten hörande byggnad utan väsentlig skadegörelse eller eljest avlägsnas från sådan byggnad utan väsentligt men för dennas utnyttjande för sitt ändamål; ej heller gälle det stadgade sedan mer än sex månader förflutit efter det att föremålet bortförts utan att talan väckts å överlåtelsen.

6 §.

Överlåtes föremål under villkor att överlåtaren skall äga rätt att återtaga föremålet, om förvärvaren åsidosätter vad honom åligger, eller att äganderätten därtill skall förbliva hos överlåtaren, intill dess betalning erlagts eller annan förutsättning uppfyllts, må villkoret ej göras gällande, sedan föremålet tillförts fastighet på sådant sätt, att det är att anse som tillbehör, och föremålet icke kan skiljas från en till fastigheten hörande byggnad utan väsentlig skadegörelse eller eljest avlägsnas från sådan byggnad utan väsentligt men för dennas utnyttjande för sitt ändamål.

3 KAP.

Om rättsförhållanden mellan grannar

1 §.

Envar vare skyldig att vid nyttjande av sin eller annans fasta egendom taga skäligen hänsyn till granne.

2 §.

Ej må någon nyttja fast egendom på sådant sätt att granne utsättes för buller, skakning, rök, gnistor, hetta, köld, stank eller annat dylikt utöver vad i orten är eller kan påräknas bliva vanligt, med mindre besväret ändock bör tålas med hänsyn till dess allmänna förekomst under jämförliga förhållanden eller till dess ringa betydelse.

Hava i lag eller författning i särskilda hänseenden givits bestämmelser om besvär som avses i första stycket, vare de gällande.

3 §.

För industriell anläggning eller annan användning av fast egendom, som kan för granne medföra störningar av beskaffenhet varom sägs i 2 §, må tillstånd sökas enligt vad därom är särskilt stadgat.

Har tillstånd meddelats skall, så länge därvid föreskrivna villkor följas, skyldighet ej på grund av 2 § föreligga att upphöra med användningen el-

ler att vidtaga andra förebyggande åtgärder än sådana som kunna genomföras utan oskäligen kostnad.

4 §.

Yppas störningar från fast anläggning, för vilken tillstånd ej meddelats, och hava dessa oförändrat pågått tre år i följd utan att därå väckts talan skall, så länge störningarna icke tilltaga i omfattning, vad i 3 § andra stycket stadgats äga motsvarande tillämpning.

5 §.

Förorsakas genom nyttjande som avses i 2 § störningar utöver vad grannen enligt nämnda lagrum är skyldig att tåla skall, även om tillstånd meddelats eller 4 § äger tillämpning, skadan ersättas; dock skall ersättning för personligt men utgå endast för tid efter det grannen anmärkt på förhållandet.

Har tillstånd meddelats eller äger 4 § tillämpning, må ersättning utdömas för framtida skada, såframt skadans omfattning kan på förhand beräknas. Sådan ersättning må bestämmas att utgå på en gång eller med visst årligt belopp. Då ersättningen bestämts till visst årligt belopp, må detta efter vad som finnes skäligt jämkas, när väsentligen ändrade förhållanden påkalla det.

6 §.

Ersättning, som enligt 5 § andra stycket utgår på en gång, skall nedsättas hos länsstyrelsen; om fördelning och utbetalande av nedsatt belopp samt verkan därav gälla i tillämpliga delar vad om expropriation är stadgat. Beloppet må dock utan nedsättning utbetalas till grannen, om det är väsentligen utan betydelse för innehavare av fordran i fastigheten.

Har utan nedsättning beloppet utbetalats till grannen, svare den ersättningskyldige för förlust som i följd därav tillskyndas innehavare av fordran i fastigheten.

7 §.

Tränga rötter eller grenar in på grannens område och lider denne därav olägenhet, må grannen borttaga dem; dock bör ägaren dessförinnan erhålla tillfälle att själv utföra åtgärden, om den kan befaras medföra märklig skada på trädet.

8 §.

Vill någon på sin mark utföra grävning eller annat sådant arbete, åligge honom att vidtaga den skyddsåtgärd som kan förutses vara erforderlig till förekommande av skada på grannes mark.

Finnes kostnad för skyddsåtgärd uppenbarligen komma att överstiga beloppet av skada, som den avser att förebygga, må åtgärden underlåtas; skadan skall dock ersättas. På begäran skall, innan arbetet må påbörjas, till

säkerhet för ersättningen hos överexekutor ställas pant eller borgen; därom gälle vad i utsökningslagen är stadgat.

Är byggnad på grannes fastighet genom vårdslöshet vid uppförandet eller genom bristande underhåll av den beskaffenhet att därav påkallas särskild åtgärd till förekommande av skada, oaktat arbetet icke sträckes nedanför vanligt källardjup, skall åtgärden bekostas av grannen.

9 §.

Är grävning eller annat sådant arbete av mer än vanligt ingripande beskaffenhet eller eljest av den natur att det medför särskild risk för omgivningen, skall uppkommen skada ersättas, även om någon försumlighet icke föreligger.

10 §.

Åtgärd till förekommande av skada genom grävning eller annat sådant arbete må vidtagas på annans mark, om så erfordras för att oskäligen kostnad eller annan synnerlig olägenhet skall kunna undvikas. För skada och intrång skall ersättning givas, såframt icke ägaren av marken är skyldig att bekosta arbetet. På begäran skall, innan arbetet må påbörjas, till säkerhet för ersättningen hos överexekutor ställas pant eller borgen; därom gälle vad i utsökningslagen är stadgat.

11 §.

Har byggnad uppförts i sådant läge att den skjuter in på grannes mark och skulle byggnadens rivande eller förändring medföra märklig kostnad eller olägenhet för ägaren, vare denne ej skyldig att avträda den intagna marken, förrän byggnaden rives eller brinner ned, med mindre den som uppfört byggnaden gjort inkräkningen med avsikt eller därvid handlat med grov vårdslöshet och, om fastigheten övergått till ny ägare, denne ägde kännedom därom vid förvärvet av fastigheten.

För det intrång, som tillskyndas ägaren genom markens intagande och nyttjande, vare han berättigad till ersättning. Denna må på därom förd talan bestämmas att utgå på en gång eller med visst belopp för varje år, intill dess marken avträdes. När ersättning, som skall utgå på en gång, bestämmas, skall i domen tillika fastställas viss tid, räknad från det domen vunnit laga kraft, inom vilken ersättningen skall erläggas vid påföljd att eljest ägaren må påfordra byggnadens borttagande. I övrigt skall angående ersättning, som utgår på en gång, i tillämpliga delar gälla vad i 6 § är stadgat.

Om trappa, som skjuter över gatulinje, gälle vad särskilt är stadgat.

4 KAP.

Om köp, byte och gåva**Om köpets form**

1 §.

Köp av fast egendom skall slutas skriftligen. Köpevillkor, som ej intagits i köpehandlingen, vare utan verkan.

Säljaren och köparen skola underskriva köpehandlingen eller vidkännas sin underskrift därå i närvaro av två vittnen, ett av dem lagfartsvittne varom stadgas i 3 §. Vittnena skola bestyrka köpehandlingen med sina namn.

Upprättas särskilt köpebrev till bevis om att köpeskillingen guldits eller att annat villkor uppfyllts, skall vad i första eller andra stycket stadgats ej äga tillämpning därå. Angående verkan av att visst köpevillkor icke upptagits i köpebrevet meddelas bestämmelse i 6 §.

2 §.

Säljes fast egendom genom statlig myndighet, erfordras ej att köpehandlingen bevittnas.

3 §.

Vilka som må anlitas såsom lagfartsvittnen föreskriver Konungen.

Lagfartsvittne åligger att till inskrivningsdomaren genast anmäla köp, vid vars tillkomst han medverkat. Vad angår fullgörandet av detta åliggande är lagfartsvittne underkastat allmänna regler om tjänstemannaansvar.

Rörande formen för anmälan enligt andra stycket samt rörande lagfartsvittnes rätt till ersättning för anmälan verkställande meddelas föreskrifter av Konungen.

Om villkorligt köp

4 §.

Vid köp må förvärvets fullbordan eller bestånd ej göras beroende av villkor under mer än två år från köpehandlingens dag. Har längre tid avtalats, vare köpet ogiltigt; är ej tid utsatt, skall den anses utgöra två år.

Vad i första stycket stadgats skall ej äga tillämpning på förbehåll, varigenom förvärvet göres beroende av köpeskillingens erläggande, ej heller utgöra hinder att uppställa villkor, som har sin grund i särskilt stadgande.

5 §.

Föreskrives i köpehandlingen att särskilt köpebrev skall utfärdas, vare så ansett som om förvärvet gjorts beroende av köpeskillingens erläggande.

6 §.

Är enligt köpehandlingen förvärvet beroende av villkor och utfärdas särskilt köpebrev, skall förvärvet ej vidare bero av villkoret, med mindre detta upptagits även i köpebrevet.

7 §.

Säljes visst område, vare sig det är ämnat att avskiljas från fastigheten eller köpet avser fastighet med undantag av område, vare, även om annat avtalats, köpet beroende av att inom sex månader från köpehandlingens dag göres ansökan om laga delning på grund av köpet samt att i anledning av ansökan som rätteligen skett laga delning kommer till stånd.

8 §.

Avser köp andel i fastighet och har ej i köpehandlingen upptagits bestämmelse att andelen skall utbrytas genom laga delning, skall köparen anses innehava fastigheten under samäganderätt med den eller de andra delägarna. Sämjedelning vare utan verkan.

Har i köpehandlingen bestämts att andelen skall utbrytas, äge vad i 7 § är stadgat motsvarande tillämpning.

9 §.

Andel i mark, som är samfälld för flera fastigheter, må ej för sig överlåtas, med mindre andelen registrerats såsom särskild fastighet.

Om säljarens och köparens rättigheter och förpliktelser

10 §.

Avkastning, som fastigheten frambringar före den dag då tillträde skall ske, tillkomme säljaren. Ej må denne annorledes än till husbehov nyttja skog eller torvmosse, ej heller avhända fastigheten annat som icke är att hänföra till dess vanliga avkastning.

Arrende, hyra och annan inkomst av fastigheten, som belöper på tiden före tillträdesdagen, tillkomme säljaren.

Skatter och andra avgifter, som utgå för fastigheten och belöpa på tiden från och med tillträdesdagen, skall köparen vidkännas.

11 §.

Säljaren stånde faran för att fastigheten av våda skadas eller försämras medan den ännu är i hans besittning; dock skall faran övergå på köparen, där fastigheten ej tillträdes i rätt tid till följd av dröjsmål å dennes sida.

Har fastigheten skadats eller försämrats på grund av händelse, för vilken säljaren står faran, äger köparen rätt till avdrag å köpeskillingen. Han må ock häva köpet, såframt ej skadan är av ringa betydelse; talan skall dock väckas inom ett år från det tillträdet skedde vid påföljd att rätten därtill eljest går förlorad.

12 §.

Har fastigheten efter köpets slutande försämrats genom säljarens vanvård eller vållande, njute köparen avdrag å köpeskillingen ävensom ersättning för skada; han äge ock häva köpet. Är skadan av ringa betydelse, må dock köpet ej hävas, med mindre säljaren förfarit svikligen.

Vill köparen häva köpet, skall han väcka talan inom ett år från det tillträdet skedde. Försittes denna tid, vare rätten till talan förlorad, om ej säljaren förfarit svikligen.

13 §.

Vägrar säljaren utan skäl att i rätt tid avträda fastigheten, vare köparen berättigad till skadestånd. Han äge ock häva köpet, om ej dröjsmålet är av ringa betydelse.

14 §.

Undandraget sig säljaren utan skäl att utfärda köpebrev, där sådant betingats vid köpet, eller att fullgöra annat, som på honom ankommer för att bereda köparen möjlighet till lagfart, vare lag som i 13 § sägs.

15 §.

Möter i annat fall än som sagts i 14 § hinder för lagfart i omständighet, som ej beror av köparen och ej var för honom känd när köpet slöts, äge han häva köpet enligt föreskrifterna i 12 § samt erhålla ersättning för skada; dock vare den tid, inom vilken talan om köpets hävande skall väckas, räknad från det lagfartstiden gått till ända eller, om lagfart sökts dessförinnan, från det beslutet i lagfartsärendet vann laga kraft.

16 §.

Är fastighetens ägovidd i sin helhet eller i visst ägoslag mindre än i köpehandlingen blivit köparen tillförsäkrat eller är fastigheten i annat avseende icke sådan som säljaren däri utfäst, njute köparen avdrag å köpeskillingen ävensom ersättning för skada. Köparen må ock häva köpet såsom i 12 § sagts.

Samma lag vare om eljest i fastigheten yppas fel eller brist som köparen, oavsett att bestämmelse därom ej intagits i köpehandlingen, med hänsyn till den avtalade köpeskillingen och omständigheterna i övrigt icke rimligen bort räkna med. Ersättning för skada skall dock utgå endast om säljaren ägt eller bort äga kännedom om felet eller bristen.

17 §.

Finnes fastigheten på grund av panträtt, som tillkommit genom inteckning, häfta för högre belopp än som förutsattes vid köpet, må köparen avräkna vad av sådan anledning kan komma att uttagas ur fastigheten. Är ej så mycket av köpeskillingen oguldet och erlägger icke säljaren skillnaden inom en månad efter tillsägelse, äge köparen häva köpet och erhålla skadestånd.

18 §.

Finnes fastigheten, utan att sådant förutsattes vid köpet, vara besvärad av annan rättighet än genom inteckning grundad panträtt, njute köparen, om han var i god tro när köpet slöts, avdrag å köpeskillingen ävensom ersättning för skada; han må ock häva köpet såsom i 12 § sagts. Samma lag vare, om annan än säljaren ägde byggnad eller något som eljest enligt lag skulle höra till fastigheten och köparen var i god tro vid köpet.

Vad sålunda stadgats gälle ock, om köparen till följd av offentlig myndighets beslut icke förvärvat den rådighet över fastigheten som han vid köpet haft skäl att förutsätta.

19 §.

Säljaren åligger att till köparen överlämna de kartor och andra handlingar angående fastigheten, vilka äro i hans ägo, eller om de angå jämväl annan egendom, på anfordran hålla dem köparen till handa.

20 §.

Vid köp stånde säljaren hemul och skall han alltså, om fastigheten tillhörde annan, betala köpeskillingen åter samt, om köparen var i god tro, gälda skadestånd.

Är det allenast en del av fastigheten som frångår köparen, äge denne, om han var i god tro, häva köpet i dess helhet såsom i 12 § sägs; talan därom skall dock väckas inom ett år från det egendomen frångick honom.

21 §.

Förmår säljaren ej gälda vad enligt 20 § åligger honom, äge köparen söka säljarens fångesmän, en efter annan, i den mån de äro pliktiga till hemul.

22 §.

Är köpeskillingen icke till fullo erlagd, när klander väckes, äge köparen innehålla oguldet belopp, till dess säljaren ställer betryggande säkerhet för vad han kan finnas skyldig att utgiva, om klandret bifalles.

23 §.

Mister köparen fastigheten på den grund att fastigheten överlåtits även till annan och denna överlåtelse skall åtnjuta företräde, äge vad i 20 § stadgats motsvarande tillämpning; i fall som avses i 20 § andra stycket skall dock talan väckas inom den i 15 § angivna tiden.

24 §.

Kommer enligt förbehåll i köpehandlingen köpet att hävas på grund av utebliven betalning av köpeskillingen, äge säljaren rätt till skadestånd.

I fråga om säljarens rätt till ränta på köpeskillingen skola de i 9 kap. 10 § handelsbalken stadgade grunderna äga tillämpning.

25 §.

Är förvärvet enligt köpehandlingen beroende av köpeskillingens riktiga erläggande och har köparen efter köpets avslutande

blivit försatt i konkurs

eller fått till stånd offentlig ackordsförhandling utan konkurs

eller vid utmätning funnits sakna tillgång att betala sin gäld

eller, om han är köpman, inställt sina betalningar

eller eljest funnits vara på sådant obestånd att han måste antagas icke kunna rätteligen erlægga köpeskillingen,

äge säljaren häva köpet, såframt ej utan oskäligt uppehåll efter anmäning betryggande säkerhet ställes för köpeskillingen. Häves köpet, vare säljaren jämväl berättigad till skadestånd.

26 §.

Skall, i fall då köp häves, panträtt som tillkommit efter ansökan av köparen alltjämt bestå, äge säljaren till sin säkerhet innehålla så mycket av köpeskillingen som motsvarar vad av sådan anledning kan komma att utgå ur fastigheten; räcker ej vad säljaren uppburit, må köparen påkalla köpets hävande endast såvida han till säljaren erlägger skillnaden.

Är på grund av köparens upplåtelse fastigheten besvärad av annan rättighet, som väsentligen minskar fastighetens värde eller dess användbarhet i säljarens hand, eller har fastigheten till följd av åtgärd eller annan omständighet, som är att hänföra till köparen eller berott av denne, väsentligen försämrats eller eljest nedgått i värde, må icke mot säljarens bestridande köpet hävas.

27 §.

Har talan om hävande eller återgång av köp bifallits, äge enligt vad där- om är stadgat i 26 kap. 19 § köparen erhålla panträtt i den fastighet, som köpet avsett, för vad säljaren i domen förklarats skyldig att av köpeskillingen återbära till köparen; avsåg köpet område eller andel av fastighet, som vid köpet tillhörde säljaren, må panträtt erhållas i den fastigheten.

Panträtt, som avses i första stycket, må sökas så snart talan blivit väckt och säljaren sökt lagfart men ej senare än tre månader från det domen vann laga kraft eller, om lagfart då ej var sökt för säljaren, från det sådan ansökan gjordes.

Om byte

28 §.

Vad i detta kapitel är stadgat om köp gälle ock i tillämpliga delar om byte. Då fastighet, som gått i byte mot annan fastighet, finnes hava vid bytet tillhört annan än överlåtaren eller frångår förvärvaren i följd av omständighet som avses i 23 §, må förvärvaren dock icke återtaga den egendom han gav i byte utan äge i stället erhålla ersättning i penningar.

Om gåva

29 §.

Gåva av fast egendom skall ske genom gåvobrev, som undertecknas av givare och gåvotagare; därvid skall vad i 1 § första och andra styckena samt 2 § är stadgat äga motsvarande tillämpning.

30 §.

Är gåvas fullbordan eller bestånd beroende av villkor, gällande för viss tid utöver två år från gåvobrevets dag eller för obestämd tid, och har gåvotagaren överlåtit fastigheten till annan, innan talan om gåvans återgång blivit väckt, äge givaren ingen talan mot nye ägaren utan söke i stället att av gåvotagaren utfå gåvans värde.

Om gåva till förmån för ofödda gälle vad särskilt är stadgat.

31 §.

Bestämmelserna i 7—9 §§ äge tillämpning jämväl på gåva.

32 §.

Återgår gåva på grund av villkor som avses i 30 § och skall panträtt, som tillkommit efter ansökan av gåvotagaren, eller annan rättighet, som gåvotagaren upplåtit, alltjämt bestå, söke givaren för sin förlust ersättning av gåvotagaren.

5 KAP.**Om förköpsrätt****Avtalad förköpsrätt**

1 §.

Vill ägare av fast egendom vid dennas överlåtelse förbehålla sig själv eller annan eller, utan samband med överlåtelse, eljest tillförsäkra någon företrädesrätt till egendomen när denna framdeles säljes, må däri upplåtas avtalad förköpsrätt enligt vad i detta kapitel stadgas.

Förköpsrätt må ock enligt vad nu sagts upplåtas till förmån för ägare av fastighet i denna hans egenskap.

2 §.

Upplåtelse av förköpsrätt skall, även då den äger rum utan samband med överlåtelse, ske skriftligen. Skall förköpsrättens inträde eller bestånd bero av visst villkor eller i fråga om denna gälla annan särskild bestämmelse, skall det upptagas i den handling varigenom förköpsrätten upplåtes.

Förköpsrätten kommer till stånd genom dess inskrivning.

Angående överenskommelse, som innefattar ändring i eller tillägg till vad tidigare avtalats, äge vad som stadgas i 9 kap. 6 § första stycket motsvarande tillämpning.

3 §.

Ej må förköpsrätt upplåtas i område eller andel av fastighet.

Utän hinder av vad nu sagts må, när område överlåtits eller överlåtelse skett av andel med bestämmelse att andelen skall utbrytas, förköpsrätt upplåtas i den överlåtna egendomen eller i vad av fastigheten återstår efter överlåtelsen; upplåtelsen vare beroende av laga delning.

4 §.

Vad i 8 kap. 8 § stadgas om panträtt, som tillkommit efter ansökan av annan än rätte ägaren, äge motsvarande tillämpning i fråga om förköpsrätt.

5 §.

Förköpsrätt, som tillförsäkrats annan än kronan eller kommun, vare icke gällande utöver femtio år från dagen för upplåtelsen.

6 §.

Förköpsrätt innebär att, när egendomen säljes, rättighetens innehavare må inlösa egendomen, sådan den var vid försäljningen, till det pris köparen utfäst och på de villkor i övrigt som gälla för köpet, med den jämkning allenast som föranledes av tidpunkten för inlösen eller eljest med hänsyn till villkorets innehåll finnes oundgänglig. Sådan jämkning vare bindande även i förhållandet mellan säljare och köpare.

7 §.

Har den förköpsberättigade icke utövat förköpsrätten, när tillfälle därtill på grund av egendomens försäljning erbjöd sig, äge han utan hinder därav vid en senare försäljning göra förköpsrätten gällande, om ej annat avtalats.

8 §.

Förköpsrätt må ej göras gällande, när försäljning sker till säljarens make eller till säljarens eller, om denne är gift, makens avkomling, adoptivbarn, syskon eller adoptivbarns eller syskons avkomling eller till sådan anhörig och dennes make gemensamt, ej heller när viss andel i egendomen säljes till någon som redan är delägare i densamma eller till sådan delägare och dennes make gemensamt.

Sker försäljningen å exekutiv auktion, må förköpsrätt ej utövas.

9 §.

Äro flera var för sig innehavare av förköpsrätt och förvärvas egendomen med eller utan förköp av någon, vars förköpsrätt äger företräde framför annan sådan rättighet, upphör sistnämnda rättighet.

Arrendators förköpsrätt äge företråde framför avtalad förköpsrätt.

Förvärvar kronan egendom, vari förköpsrätt upplåtits, för främjande av jordbrukets yttre rationalisering, upphör förköpsrätten.

10 §.

Har ägaren hembjudit förköpsrättens innehavare att till visst pris och på i övrigt angivna villkor förvärva egendom, som förköpsrätten omfattar, och har denne avvisat hembudet eller icke inom tre månader därefter meddelat att han vill antaga hembudet, må i anledning av försäljning av egendomen, som sker inom ett år efter hembudet, förköpsrätten ej göras gällande, med mindre villkoren för försäljningen äro för ägaren ogynnsammare än som gällt för hembudet. Antagande av hembud må avse sådan del av den hembjudna egendomen vartill innehavaren av förköpsrätten vid egendomens försäljning ägt begränsa utövningen av sin förköpsrätt.

11 §.

Förköpsrätt må ej överlätas. Är förköpsrätt tillförsäkrad ägare av fastighet i denna hans egenskap, vare förköpsrätten förenad med äganderätten till fastigheten. Delas fastigheten och har ej därvid bestämts, vilken eller vilka av de nya fastigheterna förköpsrätten skall tillkomma, gälle den, om ej annat följer av upplåtelsen, till förmån för ägarna av de nya fastigheterna gemensamt.

Tillkommer förköpsrätt flera gemensamt och vill någon av dem ej deltaga i inlösen, må dock den eller de övriga utöva förköpsrätten.

Delas fastighet, som besväras av förköpsrätt, gälle denna i de nya fastigheterna gemensamt, om ej annat bestämts vid delningen.

12 §.

Sammanläggas fastighet, som besväras av förköpsrätt, med annan fastighet, skall förköpsrätten omfatta hela den nybildade fastigheten.

Vid sammanläggning av den av förköpsrätten besvärade fastigheten med fastighet, till vars förmån förköpsrätten är upplåten, upphör förköpsrätten att gälla.

13 §.

Säljes hela den egendom som är underkastad förköpsrätt, må dennas utövande ej begränsas till andel i egendomen eller till visst område av fastighet och ej heller till viss i egendomen ingående fastighet, med mindre fastigheten utgör självständig brukningsenhet och utan olägenhet kan skiljas från återstoden av egendomen.

Avser försäljningen icke hela den egendom som är underkastad förköpsrätten, må utan hinder därav förköpsrätt utövas till det försålda. Angående den förköpsberättigades rätt att begränsa förköpsrättens utövning till del av det försålda äge vad i första stycket stadgats motsvarande tillämpning.

14 §.

Vill den förköpsberättigade, när försäljning av egendomen ägt rum, utöva förköpsrätten, skall han väcka talan mot köparen. Anmäler köparen eller säljaren, med överlämnande av köpehandling i styrkt avskrift, köpet för den förköpsberättigade, åligge denne att väcka talan inom en månad från det anmälan skedde. Försittes tid som nu sagts, är rätten till talan förlofad.

Om rättegången skall rätten underrätta säljaren; denne äge föra talan i målet såvitt angår hans rätt.

Beträffande rättegången i mål om förköp gälle, om ej annat är särskilt föreskrivet i detta kapitel, vad i allmänhet är stadgat om mål angående sak varom förlikning är tillåten; dock utgöre endera partens utevaror ej hinder för målets handläggning och avgörande. För rättegångskostnaden skall rätten, ehuru talan bifalles, ålägga förköparen betalningsskyldighet, om ej särskilda omständigheter föranleda att ersättningsskyldigheten bestämmas anordledes.

15 §.

Vad i 4 kap. 11—18 §§ är stadgat om hävande av köp skall avse rätt för den förköpsberättigade att oberoende av köparens yrkande om sakens prövning återkalla sin talan; fråga om god tro och vad som utöver innehållet i köpehandling må anses förutsatt vid köpet skall dock hänföras till den förköpsberättigade och bedömas med hänsyn till tidpunkten för väckande av talan om förköpet.

Vad i första stycket stadgats äge motsvarande tillämpning i fråga om fel eller brist som avses i omförmälda lagrum i 4 kap. och varför köparen på grund av 6 § i detta kapitel har att svara så ock för särskild rättighet som utan att det förutsatts vid köpet upplåtits av köparen och skall gälla mot förköparen.

16 §.

Har egendom, vari förköpsrätt är upplåten, gått i ett köp med annan fast egendom och kan den egendomen ej utan olägenhet skiljas från den förra, vare den som vill utöva förköpsrätten skyldig att, om köparen yrkar det innan förberedelsen i målet avslutas, lösa även den egendom som ej omfattas av förköpsrätten. Vad nu sagts äge motsvarande tillämpning, då i köpet ingå kreatur, redskap eller andra sådana lösören, vilka finnas å egendom som skall lösas.

Vill den förköpsberättigade, när sådant yrkande framställts eller genom lagakraftägande dom bifallits, hellre avstå från att göra förköpsrätten gällande, må han återkalla sin talan oberoende av köparens yrkande om sakens prövning eller ock frånträda förköpet. Har återkallelse ej ägt rum före domens meddelande, bestämme rätten viss tid efter vars utgång frånträde icke må ske.

Då fråga väckts som avses i första stycket, äge rätten giva särskild dom däröver; rätten utsätte tillika tid efter vars utgång återkallelse ej må ske.

17 §.

Den som väckt talan om förköp har att, till säkerhet för vad han skall utgiva i köpeskillning för den egendom vari förköpsrätt göres gällande ävensom för den ersättning han kan bliva skyldig att eljest erlægga, hos överexekutor ställa pant eller borgen. Visas ej under målets förberedelse att säkerhet blivit ställd, vare käromålet förfallet om, innan förberedelsen avslutats, köparen eller, i vad säljarens rätt beröres, denne yrkat det. Om pant och borgen gälla vad i utsökningslagen är stadgat.

Skall på grund av stadgandet i 16 § förköpet utvidgas att avse även egendom som där sägs, äge vad i första stycket föreskrivits motsvarande tillämpning; angående tid för säkerhetens ställande förordnar rätten.

18 §.

Ingår i köpet egendom, som ej skall lösas, och är ej särskild köpeskillning utsatt därför eller är sådan köpeskillning utsatt men visar den förköpsberättigade att köpeskillningen satts för lågt i förhållande till köpeskillningen för den egendom som skall lösas, pröve rätten, huru mycket av sammanlagda köpeskillningen som skäligen må anses belöpa å sistnämnda egendom.

19 §.

Bifalles talan om förköp, skall rätten i sin dom fastställa den betalningsskyldighet som åligger förköparen i anledning av förvärvet.

Å den mellan säljaren och köparen avtalade eller eljest enligt 18 § bestämde köpeskillningen skall avräknas genom inteckning grundad panträtt, som enligt vad vid köpet förutsattes skolat avräknas å köpeskillningen. Visar förköparen att beträffande egendomen föreligger annat förhållande, vilket enligt 4 kap. 11—18 §§ för köparen medfört rätt till avdrag eller skadestånd av säljaren, skall däremot svarande minskning ske av köpeskillningen; minskning må ock ske i anledning av fel eller brist som avses i nyssnämnda lagrum i 4 kap. och varför köparen på grund av 6 § i detta kapitel har att svara så ock för särskild rättighet som utan att det förutsatts vid köpet upplåtits av köparen och skall gälla mot förköparen, dock allenast om och i den mån köpeskillningen skall erläggas till köparen. I domen skall tillika erinras att köpeskillningen skall, såvitt köparens betalningsskyldighet till säljaren ej blivit fullgjord, utgivas till säljaren.

Därjämte skall förköparen ersätta köparen vad denne redan utgivit eller framdeles visar sig hava utgivit för lagfart å förvärvet så ock nödig kostnad, som köparen nedlagt å egendomen utöver vad som skäligen kan anses motsvara värdet av köparen tillfallen avkastning. Skall på grund av vad i 6 § är stadgat visst i köpeavtalet upptaget villkor, som ej avser tidpunkten för köpeskillningens erläggande, med hänsyn till sitt innehåll ej gälla mot förköparen, åligge denne tillika att utgiva gottgörelse till den som därav lider förfång.

20 §.

Rätten utsatte dag efter domens lagakraftvinnande då förköparen har att utgiva betalning som enligt 19 § ålagts honom så ock den dag, sedan förköpet fullbordats, å vilken förköparen äger tillträda egendomen.

Erlägges ej betalningen sist å den av rätten utsatta dagen, vare, om köparen yrkar det, rätten till förköp förfallen; dock skall talan därom väckas inom tre månader från nämnda dag.

Å belopp, som förköparen har att utgiva, skall han gälda ränta efter sex procent om året från den utsatta dagen.

21 §.

Sedan domen vunnit laga kraft och förköparen senast å den utsatta dagen fullgjort sin betalningsskyldighet eller, om så ej skett, tid för väckande av talan som avses i 20 § andra stycket försuttits eller dom, varigenom sådan talan ogillats, vunnit laga kraft, skall förköpet anses fullbordat.

22 §.

När förköp fullbordats, skall i fråga om förvärvet av egendomen och beståndet av rättighet i denna så anses som om egendomen genom frivillig överlåtelse då övergått från köparen till förköparen, dock skall därvid iakttagas följande.

Har köparen överlåtit egendom, vari förköpsrätten är upplåten, eller i egendomen upplåtit rättighet, vare överlåtelsen eller upplåtelsen beroende av att ej, i anledning av köparens förvärv, förköp kommer till stånd; där-est han upprättat panträttsansökningshandling, må denna enbart under enahanda förutsättning leda till att panträtt grundas i egendomen. Vad nu sagts skall dock icke gälla rättighet, som tillkommit i överensstämmelse med köpehandlingen eller eljest stöder sig å nämnda handling, och ej heller särskild rättighet, som köparen eljest upplåtit innan i mål om förköpet stämningen blivit delgiven.

Att då förköp sker avtalad förköpsrätt i visst fall upphör, därom stadgas i 9 §.

23 §.

Vid tillämpning beträffande förköp av bestämmelserna i 4 kap. om rätt för köpare att häva köp och av denna anledning erhålla skadestånd skall fråga om förköparens goda tro och vad som må anses förutsatt vid förköpet bedömas med hänsyn till tidpunkten för domens meddelande.

Har förköparen ej i förköpsmålet gjort gällande rätt till minskning av köpeskillingen på grund av förhållande som avses i 19 § andra stycket eller har minskning, vartill han ansetts berättigad, icke kunnat iakttagas vid betalningens utgivande till köparen, må förköparen rörande sådan ersättning föra särskild talan mot köparen.

Utän hinder av vad i första eller andra stycket är stadgat äge köparen av säljaren återfordra belopp, för vilket denne i anledning av köparens förvärv har att svara.

24 §.

Säljes fast egendom, som besväras av avtalad förköpsrätt, å exekutiv auktion, upphör förköpsrätten, såframt ej enligt vad i utsökningslagen är stadgat försäljningen skett under förbehåll om förköpsrättens bestånd eller enligt nämnda lag rättigheten eljest i särskilt fall skall gälla.

25 §.

Om avtalad förköpsrätts upphörande eller inskränkning på grund av expropriation eller annat sådant tvångsförvärv så ock om rätt för innehavaren av förköpsrätten till ersättning i anledning av förvärvet är särskilt stadgat. Angående förköpsrätts upphörande vid återköp meddelas bestämmelse i 6 kap.

Om förköpsrättens upphörande genom dödande av inskrivning stadgas i 27 kap.

26 §.

Går egendom som är underkastad förköpsrätt i byte, äge innehavaren av förköpsrätten inlösa egendomen efter dess värde vid den tid då bytesavtalet slöts; därvid skall vad ovan i detta kapitel är stadgat om förköpsrätt vid försäljning äga motsvarande tillämpning.

Arrendators förköpsrätt

27 §.

Att förköpsrätt i särskilda fall på grund av lag tillkommer arrendator stadgas i 12 kap. 11 §.

Angående arrendators förköpsrätt äge vad i 6—8 §§, 9 § första och andra styckena, 10 §, 12 § första stycket, 13—15 §§, 17 § första stycket, 18—23 §§ samt 26 § stadgats om avtalad förköpsrätt motsvarande tillämpning; därvid skall dock iakttagas vad i 28—33 §§ föreskrives.

28 §.

Arrendator äge utöva honom tillkommande förköpsrätt, när försäljning sker av fastighet eller andel däri och det arrenderade området sammanfaller med fastigheten eller dennas odlade jord till större delen ingår i arrendet. Vad sålunda stadgats i fråga om fastighet skall äga motsvarande tillämpning, om allenast område av fastigheten säljes.

29 §.

Arrendators förköpsrätt må ej utövas, då egendomen säljes tillsammans med huvudgård varunder den lyder.

Ej heller må arrendators förköpsrätt utövas i fråga om egendom som kronan förvärvat för främjande av jordbrukets yttre rationalisering, såframt arrendatorn är ägare av annan, bärkraftig brukningsdel eller uppen-

barligen besitter egendomen av annan anledning än att bereda sig sin huvudsakliga utkomst av jordbruket därå.

30 §.

Vad i 7 § stadgats om verkan av avtal skall icke äga tillämpning i fråga om arrendators förköpsrätt. Ej heller vare förklaring, varigenom arrendatorn avstått från förköpsrättens utövning, bindande, med mindre köpehandlingens i styrkt avskrift dessförinnan överlämnats till honom.

31 §.

Vad i 19 och 23 §§ är stadgat om rätt för förköparen till minskning av köpeskillingen eller ersättning i anledning av särskild rättighet, vilken upplåtits av köparen, skall avse även annan rättighet, som upplåtits av köparen eller tillkommit på hans föranledande och som skall gälla mot arrendatorn.

32 §.

Betalningsdag som avses i 20 § må ej utsättas till dag, som infaller tidigare än tre månader från domens meddelande.

33 §.

Vad i 22 § andra stycket är stadgat därom att överlåtelse av egendomen eller upplåtelse av annan rättighet än särskild rättighet är beroende av att förköpet icke kommer till stånd skall äga tillämpning allenast för det fall att lagfart å överlåtelsen eller inskrivning av rättigheten icke blivit beviljad före delgivning av stämningen i förköpsmålet; såvitt angår panträtt som icke grundats före ifrågavarande tidpunkt skall tillämpas vad i samma lagrum är stadgat om panträttsansökningshandling.

6 KAP.

Om återköpsrätt

1 §.

Vid överlåtelse av fast egendom, som tillhör kronan eller kommun eller eljest är i allmän ägo, må överlåtaren, i samband med villkor om skyldighet för egendomens innehavare att använda densamma för visst ändamål eller underlåta viss användning, förbehålla sig återköpsrätt enligt vad i detta kapitel stadgas.

Förbehåll som nu sagts må, i stället för egendomens ägare, avse annan som enligt första stycket vid överlåtelse äger betinga sig återköpsrätt.

2 §.

Upplåtelse av återköpsrätt må ske för obestämd tid eller för viss tid. Skall upplåtelsen begränsas till viss tid eller återköpsrättens inträde eller

bestånd eljest bero av visst villkor eller i fråga om denna gälla annan särskild bestämmelse, skall det upptagas i överlåtelsehandlingen.

I samband med återköpsrätt avtalat villkor angående egendomens användning vare, i den mån återköpsrätten beror av villkoret, gällande för samma tid som denna, ehuru annat bestämts i avtalet.

Återköpsrätten kommer till stånd genom dess inskrivning.

3 §.

Har ägaren av egendomen med återköpsrättens innehavare träffat skriftlig överenskommelse om ändring i eller tillägg till avtalet om återköpsrätten samt överenskommelsen enligt vad därom stadgas blivit inskriven, gälle därefter överenskommelsen som om den ägt rum i samband med upplåtelsen av återköpsrätten.

4 §.

Vid överlåtelse, som avser andel av fastighet, må återköpsrätt ej förbehållas, med mindre överlåtelsen sker med bestämmelse om andelens utbrytning. Ej heller må sådant förbehåll ske till allenast andel eller område av fast egendom, som ingår i överlåtelsen; avser överlåtelsen flera fastigheter, må återköpsrätt förbehållas till dessa gemensamt eller ock särskilt till varje fastighet eller till någon av dem.

Delas fastighet, som besväras av återköpsrätt, skall så anses som om återköpsrätten förbehållits särskilt till envar av de nya fastigheterna.

Sammanlægges fastighet, som besväras av återköpsrätt, med annan fastighet, skall återköpsrätten omfatta hela den nybildade fastigheten.

5 §.

Finnes till följd av ändrade förhållanden, som icke äro att hänföra till ägaren av den fasta egendom som besväras av återköpsrätt eller bero av denne, det i samband med återköpsrätten avtalade villkoret angående fastighetens användning vara för ägaren oskäligt betungande, må även om annat förbehållits rätten på talan av ägaren förordna att återköpsrätten skall avlösas.

6 §.

Kan, sedan förordnande meddelats om avlösning av återköpsrätt, överenskommelse ej träffas om löseskillingens belopp, skall detta bestämmas av tre ojäviga skiljemän, av vilka vardera parten utser en och de sålunda utsedda tillkalla den tredje. Tredskas någondera parten att utse skiljeman eller kunna de utsedda ej ena sig om valet av den tredje, äge rätten i den ort där egendomen är belägen att förordna om valet. Angående skiljeförfarandet gälle i tillämpliga delar vad i lagen om skiljemän är stadgat. Skall enligt nämnda lag skiljeavtalet anses förfallet på den grund att skiljedom ej meddelats inom föreskriven tid, äge part att omedelbart vid domstol

väcka sin talan; skiljedom som meddelats efter tidens utgång vare utan verkan, såframt ej parterna överenskomma att åtnöjas därmed.

Skiljemännen må i skiljedomen fastställa arvudet till skiljemännen jämte deras omkostnader och ålägga parterna, en för båda och båda för en, betalningsskyldighet därför. På yrkande av endera parten äge ock skiljemännen enligt vad som prövas skäligt ålägga motparten att gottgöra parten honom åliggande ersättning till skiljemännen så ock partens utgifter å saken.

Den som ej nöjes med skiljedomen äge klandra denna vid domstol. Talan därom skall väckas inom tre månader från det han fick del av skiljedomen i huvudskrift eller bestyrkt avskrift; försittes denna tid, vare rätt till talan förlorad. I skiljedomen skall lämnas tydlig hänvisning om vad den som vill klandra skiljedomen sålunda har att iakttaga.

7 §.

Återköpsrätt må utövas

1. om det i samband med återköpsrätten avtalade villkoret angående egendomens användning åsidosattes och vad i sådant hänseende förekommit finnes icke vara av ringa betydelse;

2. om egendomen vanvårdas, så att ändamål, för vilket den enligt villkoret skall användas, uppenbarligen äventyras;

3. om egendomen på grund av ändrade förhållanden finnes uppenbart olämplig att användas enligt villkoret;

4. om egendomens ägare enligt 5 § väckt talan om återköpsrättens avlösning och innehavaren av återköpsrätten gör denna gällande, innan det visat sig huruvida talan leder till avlösning eller, då talan bifallits, tre månader förflutit från det domen vann laga kraft;

5. om ägaren skriftligen hembjudit egendomen till återköp som avses i detta kapitel och innehavaren av återköpsrätten gör denna gällande inom tre månader från det hembudet skedde; eller

6. om, utan att sådant hembud ägt rum eller sedan mera än två år förflutit från det hembud gjordes, överlåtelse sker av egendomen eller av andel däri utan bestämmelse att andelen skall utbrytas samt innehavaren av återköpsrätten gör denna gällande inom tre månader från det lagfart söktes å nye ägarens förvärv.

Vad under 6 är stadgat äge ej tillämpning, när överlåtelsen sker till överlåtarens make eller till överlåtarens eller, om denne är gift, makens avkomling, adoptivbarn, syskon eller adoptivbarns eller syskons avkomling eller till sådan anhörig och dennes make gemensamt, ej heller när viss andel i egendomen överlåtes till någon som redan är delägare i densamma eller till sådan delägare och dennes make gemensamt.

Har villkor angående fastighetens användning åsidosatts eller vanvård ägt rum men sker rättelse, innan talan om återköp väckts, må ej förhållandet sedermera åberopas såsom grund för återköp.

8 §.

Är återköpsrätten förbehållen till flera fastigheter gemensamt, skall, om egendomens ägare det yrkar, frågan huruvida återköp må äga rum bedömas särskilt för varje fastighet.

Har ägaren enligt 7 § första stycket 5 hembjudit eller har han överlåtit i egendomen ingående särskild fastighet eller område av egendomen eller andel däri under villkor att andelen utbrytes, må återköpsrätt utövas till fastigheten, området eller andelen; vad i 7 § stadgats skall därvid äga motsvarande tillämpning. Då fråga är om område eller om andel som skall utbrytas, må återköp ej ske, med mindre utbrytning ägt rum.

Återköpsrätt må ej i vidare mån än som framgår av denna paragraf utövas allenast beträffande del av den egendom som besväras av återköpsrätt.

9 §.

Har förbehåll om återköpsrätt gjorts utan iakttagande av vad i 4 § första stycket stadgats eller innefattar sådant förbehåll att återköpsrätten skall kunna utövas i annat fall eller under annan betingelse än i 7 och 8 §§ är sagt, vare överlåtelsen ogiltig.

10 §.

Återköpsrätt må övergå endast å sådan ny innehavare, till vars förmån återköpsrätt kan upplåtas.

11 §.

Bestämmelserna i 5 kap. 7, 24 och 25 §§ skola gälla även i fråga om återköpsrätt.

Vad i 8 kap. 8 § stadgats om panträtt, som tillkommit efter ansökan av annan än rätte ägaren, äge motsvarande tillämpning i fråga om återköpsrätt.

12 §.

Den som vill utöva återköpsrätt har att vid expropriationsdomstol väcka talan mot egendomens ägare; annan rättsägare vare ej part i målet. Väckes talan mot den ägare som sist sökt lagfart, vare dock ej erforderligt att väcka talan mot ny ägare, å vilken fastigheten före talans väckande överlåtits, såframt ej den mot vilken talan riktats vid domstolen tillkännagiver att fastigheten frångått honom eller domstolen eljest erhåller kännedom därom. Kommer nye ägaren utan att vara stämd tillstådes såsom part i målet, gälle ock stämningen å förre ägaren.

Angående domstol i mål om återköp och rättegången i sådant mål skall i övrigt vad om expropriation är stadgat lända till efterrättelse, i den mån det är tillämpligt.

13 §.

Sker återköp utan att ny ägare, till vilken egendomen före talans väckande överlåtits, varit part i målet, vare så ansett som överginge genom återköpet egendomen från svaranden i målet, och vike den förstnämndes förvärv för återköparens. I fall varom nu sagts njute den som får vika skadestånd av svaranden, där denne icke i målet givit till känna att fastigheten frångått honom.

Överlåtelse av egendomen, som äger rum efter talans väckande, vare beroende av att ej återköpet kommer till stånd.

Kommer efter talans väckande men innan återköparen förvärvat egendomen denna att försäljas å exekutiv auktion, vare den sålunda väckta frågan om återköp förfallen och beslut, som meddelats beträffande sådant återköp, utan verkan. Angående anstånd med försäljning varom nu sagts stadgas i utsökningslagen.

14 §.

För egendom som återköpes skall erläggas en på en gång utgående löseskilling. Denna skall motsvara egendomens värde, sådant det befinnes under antagande dels att återköpsrätten med oförändrat villkor angående egendomens användning skulle bestå oberoende av återköpet och dels att egendomen icke besväras, förutom av återköpsrätten, av annan rättighet än sådan som vid försäljning av egendomen å exekutiv auktion skulle äga företräde framför återköpsrätten eller eljest skulle bestå oberoende av försäljningen.

Har efter stämningens delgivning kostnad nedlagts å egendomen i uppenbar avsikt att höja löseskillingen, må genom sådan kostnad åstadkommen ökning av egendomens värde icke tagas i beräkning vid löseskillingens bestämmande.

15 §.

Återköparen må ej återkalla sin talan utan medgivande av motparten.

Ej må, innan talan väckts, avtal slutas om rätt för återköparen att erhålla skadestånd på grund av återköp.

16 §.

Rätten bestämme i sin dom löseskillingens belopp; utsätte ock dag efter domens lagakraftvinnande då återköparen har att nedsätta löseskillingen hos länsstyrelsen så ock den dag, sedan återköpet fullbordats, å vilken återköparen äger tillträda egendomen.

Sker nedsättning senare än i första stycket sagts, åligge återköparen att gälda ränta efter sex procent om året från förfallodagen.

17 §.

Sker ej nedsättning sist å den utsatta dagen och är ej domen på grund av stadgandet i 13 § tredje stycket utan verkan, äge på ansökan länsstyrelsen låta uttaga löseskillingen som om betalningsskyldighet ålagts genom domen.

18 §.

När domen vunnit laga kraft och löseskillingen blivit nedsatt, skall återköpet anses fullbordat och egendomen övergå å återköparen, fri från panträtt eller avtalad förköpsrätt som ej enligt lag äger företräde framför återköpsrätten; ej heller gälle, under annan förutsättning än nu sagts, mot återköparen särskild rättighet, med mindre den upplåtits av honom eller av annan grund var gällande mot återköparen, då han tidigare ägde egendomen, eller till följd av särskilt åtagande av återköparen eljest skall lämnas orubbad.

19 §.

Då löseskillning nedsättes hos länsstyrelsen, äge avdrag rum för gäld, för vilken egendomen även i återköparens hand skall häfta.

Vid nedsättning ingive återköparen gravationsbevis rörande egendomen, domen i målet samt bevis att denna vunnit laga kraft. Försummas det, åligge länsstyrelsen att genast på återköparens bekostnad anskaffa nämnda handlingar.

Medel som nedsatts skola ofördröjligen insättas i bank för att där innestå mot ränta.

20 §.

Då nedsättning av löseskillning skett och bevis tillika inkommit att domen vunnit laga kraft, skall länsstyrelsen därom ofördröjligen göra anmälan till inskrivningsdomaren.

21 §.

Länsstyrelsen utbetale löseskillingen jämte ränta, som upplupit å i bank insatta medel, till den som är därtill berättigad.

Skall i anledning av återköpet rättighet, som enligt lag medför rätt till betalning ur egendomen, upphöra att gälla däri, äge i fråga om löseskillingen samt därå efter förfallodagen upplupen ränta stadgandena om fördelning hos överexekutor av köpeskillning för exekutivt försåld fast egendom motsvarande tillämpning. Har löseskillingen av rätten bestämts till högre belopp än förre ägaren yrkat och uppstår efter gäldande av de fordringar som skola utgå ur densamma överskott, som ej faller inom det yrkade beloppet, skall överskottet återställas till återköparen. Sedan vad ur löseskillingen sålunda skall utgå blivit guld, äge i mån av tillgång återköparen uppbära ogulden köpeskillning, för vilken förre ägaren häftar till återköparen. Är det tvistigt huruvida förre ägaren häftar i sådan skuld, skall återköparen hänvisas att därom föra talan vid domstol. Ränta, som belöper å tiden före förfallodagen, tillfalle återköparen.

Sammanträde för fördelningen skall hållas så snart ske kan. Kallelse till sammanträdet skall genom länsstyrelsens försorg minst två veckor förut med posten sändas till återköparen, förre ägaren och kända innehavare av

rättighet som avses i andra stycket samt, om innehavare av sådan rättighet är okänd, införs i allmänna tidningarna och tidning inom orten.

22 §.

Vad i denna balk är stadgat om att avtal angående upplåtelse av viss rättighet eller överenskommelse, som innefattar ändring i eller tillägg till sådant avtal, i särskilda fall skall äga bestånd efter exekutiv försäljning, ehuru avtalet eller överenskommelsen ej bibehållits vid försäljningen, skall äga motsvarande tillämpning, då på grund av 18 § avtalet eller överenskommelsen ej må göras gällande mot återköparen.

23 §.

Vad i 9 kap. 15 § stadgas för det fall att fastighet, vari särskild rättighet är upplåten, genom frivillig överlåtelse övergår å ny ägare skall äga motsvarande tillämpning vid återköp; dock skall vid tillämpningen av första stycket i nämnda lagrum iakttagas att fråga om rättighetshavarens goda tro skall bedömas med hänsyn till tidpunkten för väckande av talan om återköpet samt att mot återköparen icke må åberopas kännedom om betalning till eller annan uppgörelse med förre ägaren.

24 §.

Återköpare vare skyldig att gälda kostnaden för löseskillningens fördelning. För kostnaderna i mål om återköp så ock i mål som avses i 5 § skall rätten, ehuru talan bifalles, ålägga återköparen eller i mål som sägs i 5 § egendomens ägare betalningsskyldighet, om ej särskilda omständigheter föranleda att ersättningsskyldigheten bestämmes annorledes.

7 KAP.

Om verkan av klander

1 §.

Varder fast egendom efter klander återvunnen, skall den i tvisten tappande utgiva avkastning, som fallit efter stämningens delgivning eller den tidigare tidpunkt då han fick kännedom om annans bättre rätt till egendomen, dock mot gottgörelse för vad han haft att utgiva för avkastningens vinnande och för egendomens underhåll under samma tid.

Har den tappande vållat att avkastningen kommit att understiga vad som skäligen bort vinnas av egendomen, gälde han ersättning därför.

2 §.

Har egendomen skadats eller eljest nedgått i värde till följd av åtgärd eller annan omständighet som är att hänföra till den tappande eller berott av denne, vare han skyldig att gälda skadestånd.

3 §.

Den som vinner egendomen åter vare skyldig att ersätta den tappande nödig kostnad, som denne nedlagt å egendomen utöver vad som erfordrats för dess underhåll under den tid han innehaft den. Nyttig kostnad skall ock ersättas, såframt den ej gjorts å tid som sagts i 1 §, dock högst till belopp varmed egendomens värde finnes vara förhöjt genom den nedlagda kostnaden.

4 §.

Vill den vinnande framställa anspråk på avkastning eller på ersättning enligt 1 eller 2 § eller vill den tappande kräva ersättning enligt 3 §, skall han väcka talan inom två år från det egendomen avträdde till den vinnande.

Försittes denna tid, vare rätten till talan förlorad. Är talan inom föreskriven tid väckt av endera, äge den andre dock rätt till kvittning för fordran, som ej blivit sålunda bevakad.

5 §.

Har den tappande å egendomen nedlagt annan än nödig kostnad och kan vad sålunda påkostats skiljas från egendomen, äge han bortföra det; dock åligge honom att hembjuda den vinnande till inlösen vad han vill bortföra. Hembud skall, vid påföljd att rätten att bortföra vad sålunda tillförts egendomen eljest går förlorad, ske inom en månad från den dag då egendomen avträdde eller, om den tappande före denna tids utgång väckt talan om ersättning som avses i 3 §, från den dag då dom varigenom talan ogillats vann laga kraft.

Vill, då hembud rätteligen skett, den vinnande lösa eller bestrider han den tappandes rätt att bortföra, har han att därom underrätta den tappande inom en månad efter hembudet vid påföljd att den tappande eljest omedelbart äger bortföra vad som tillförts. Har han inom tid som nu sagts bestritt den tappandes rätt att bortföra, äge han, då den tappande genom dom som vunnit laga kraft tillagts rätt att bortföra, inom en månad meddela underrättelse att han vill lösa. Har begäran om säkerhet för löseskillingen framställts vid hembudet, åligge den vinnande, om han vill lösa, att inom tid som gäller för underrättelse därom ställa betryggande säkerhet för löseskillingen.

Skall inlösen äga rum men kan ej överenskommelse träffas om löseskillingens belopp, skall detta bestämmas av skiljemän i den ordning som stadgats i 6 kap. 6 §.

6 §.

Bortförande skall ske inom tre månader sedan hembudet avvisats eller tiden för dess antagande utgått vid påföljd att vad som påkostats eljest tillfaller den vinnande utan lösen.

Ej må den tappande utan den vinnandes samtycke bortföra något från egendomen, innan han ställt betryggande säkerhet för vad han enligt 1 eller

2 § må vara skyldig att utgiva eller, om sådan ersättning blivit till beloppet bestämd, innan detta guldits.

Då något bortföres, skall den tappande återställa jord eller byggnad i dess förra skick.

7 §.

Vad ovan i detta kapitel är stadgat äge motsvarande tillämpning, när fast egendom överlåtits till två eller flera och tvist dem emellan yppas om företrädet.

8 KAP.

Om panträtt

Allmänna bestämmelser

1 §.

Vill ägare av fast egendom, att panträtt grundas i denna, ansöke då här- om hos inskrivningsdomaren. Panträtten kommer till stånd genom att in- skrivningsdomaren utfärdar pantbrev och inskriver det; sådan inskrivning kallas inteckning.

2 §.

Ej må panträtt grundas i område eller andel av fastighet.

Utän hinder av vad nu sagts må, när område överlåtits eller överlåtelse skett av andel med bestämmelse att andelen skall utbrytas, ansökas om panträtt i den överlåtna egendomen eller i vad av fastigheten återstår efter överlåtelsen. I fråga om den egendom som överlåtits vare bifall till ansökan beroende av laga delning; ansökan i den egendom som återstår skall, om laga delning ej kommer till stånd, anses hänföra sig till hela fastig- heten.

3 §.

Samma panträtt må ej grundas i flera fastigheter (*gemensam panträtt*) för så vitt icke fastigheterna äro i en ägares hand. Gemensam panträtt må dock ej någonsin grundas i andra fastigheter än sådana, som äro belägna inom samma domsaga eller, vad angår stad med rådhusrätt, inom samma stadsområde.

Häftar fastighet för gemensam panträtt, må i fastigheten grundas alle- nast panträtt vilande å den fasta egendom, vilken omfattas av sagda ge- mensamma panträtt.

Särskilda bestämmelser om gemensam panträtt meddelas i 26—32 §§.

4 §.

Ansökan om panträtt sker genom ingivande av panträttsansökningshandling.

Fastighetsägarens underskrift å panträttsansökningshandling skall vara styrkt av vittnen. Å ansökningshandling, som upprättas av statlig myndighet, erfordras ej vittnen. Angående ansökningshandlingens innehåll och upprättande gälle i övrigt de bestämmelser, som därom meddelas av Konungen.

Sedan fastighetsägaren överlämnat ansökningshandling till någon, som skall hava den blivande panträtten såsom säkerhet för fordran, äge han ej återkalla en genom handlingens ingivande gjord panträttsansökan eller i övrigt förfoga över denna.

Om inskrivningsdomarens prövning av panträttsansökan stadgas närmare i denna balks 26 kap.

5 §.

Pantbrevet skall vara ställt att gälla i innehavarens hand och innehålla förskrivning om betalning ur den fasta egendomen av visst kapitalbelopp i svenskt mynt jämte den ränta, som avses skola utgå. Om särskild förfallotid skall iakttagas, angives denna. Tillkommer panträtt såsom säkerhet för ogulden köpeskilling, skall detta angivas i pantbrevet. Ej må i pantbrevet intagas villkor, varav panträttens inträde eller bestånd skulle vara beroende.

Beträffande pantbrevets innehåll och upprättande gälle i övrigt av Konungen meddelade bestämmelser.

6 §.

Panträtt giver ej befogenhet att avkräva fastighetsägaren personligt betalningsansvar för förskrivningen i pantbrevet. Ej må pantbrev innehålla förskrivning om sådant ansvar.

Fastighetsägaren må, om han innehar pantbrevet, därå anteckna att det endast gäller i hans hand eller avser visst skuldförhållande, så ock genom ny anteckning upphäva eller ändra tidigare anteckning därom. Anteckning att pantbrevet endast gäller i fastighetsägarens hand eller att det avser visst skuldförhållande skall, om så begäres i panträttsansökningshandling, verkställas av inskrivningsdomaren i samband med pantbrevets upprättande.

7 §.

Panträttsansökningshandling upprättad av den, vars fastighet avträts eller å dagen för handlingens ingivande avträdes till konkurs, må ej leda till att panträtt grundas i fastigheten.

Utan hinder av vad nu sagts må dock grundas panträtt som avser ogulden köpeskilling, såvida panträtten sökes sist samma dag som lagfart för konkursgäldenären.

Har panträtt blivit grundad i strid med förestående stadganden, skall, när förhållandet styrkes, i grundbok antecknas att panträtten är utan verkan.

8 §.

Har i fastighet, som efter klander frånvinnes dess innehavare, panträtt grundats sedan fastigheten kom ur rätte ägarens hand, vare panträtten utan verkan.

Vad i första stycket är stadgat äge motsvarande tillämpning, då det äganderättsförvärv, som ligger till grund för panträttsansökan, förklarats skola återgå såsom ogiltigt eller på talan av överlåtaren avtalet därom blivit hävt; dock gälle panträtt, vilken grundats före talans väckande, när gåva på talan av givaren återgår till denne på grund av villkor, som avser viss tid utöver två år från gåvobrevets dag eller obestämd tid.

Om beståndet av panträtt, då panträttsansökningshandling upprättats av annan än rätte ägaren, stadgas i 22 kap.; är eljest för sådant fall särskild föreskrift meddelad, vare den gällande.

9 §.

Panträtt innebär att vid utsökning eller då medel eljest av myndighet fördelas mellan rättsägare i fastigheten ur denna skall i mån av tillgång och efter det företräde mellan rättsägarna som enligt lag skall iakttagas utgå vad som förskrivits, dock ej ränta som upplupit tidigare än två år före den dag då fastigheten utmättes eller konkursansökan gjordes eller nedsättning av medel, som eljest skola fördelas, ägde rum.

Är i pantbrevet ränta upptagen, skall den, där betalningstiden försittes, utgå efter enahanda grund som före förfallodagen.

10 §.

Angående invändning av fastighetens ägare mot borgenärs innehav av pantbrev och dennes rätt till betalning på grund av pantbrev skall tillämpas vad för motsvarande fall är stadgat om skuldebrev.

Vad nu sagts gälle ock i fråga om förfallotid, pantbrevs återställande och utfärdande av kvitto vid betalning, anteckning å pantbrev om betalning eller uppsägning, överlåtares eller pantsättares ansvar för pantbrevs giltighet samt överlåtelses eller pantsättnings giltighet mot borgenärer.

Om verkan av invändning, att pantbrevet är ogiltigt eller eljest ej må göras gällande mot fastighetsägaren, stadgas i 22 kap.

11 §.

Borgenärs rätt att göra panträtten gällande är oberoende av att hans fordran preskriberats eller han underlåtit anmäla den efter kallelse å okända borgenärer eller gäldenären erhållit tvångsackord.

Har panträtt dödats eller har, enligt vad därom är stadgat, panträtten eljest upphört eller blivit utan verkan, gälle ej heller pantbrevet i vad det avser panträtt som sålunda förfallit.

Dödande av förkommet pantbrev medför ej att panträtten förfaller, men handlingen är utan verkan.

12 §.

Är pantbrev av fastighetsägaren lämnat som säkerhet för fordran, äge borgenären, även om annat avtalats, överlåta eller till annan pantsätta pantbrevet allenast i samband med denna fordran; dock må pantbrevet utmätas för borgenärens fordran så ock, när gäldenären är försatt i konkurs, försäljning ske av pantbrevet enligt vad därom är stadgat i konkurslagen.

Har överlåtelse eller pantsättning ägt rum i strid med vad i första stycket stadgats, vare denna utan verkan, såframt ej den som mottog pantbrevet eller annan till vilken det sedermera överläts eller pantsattes därvid var i god tro.

13 §.

Ehuru förfallotid är inne för pantbrev, vilket fastighetsägaren lämnat som säkerhet för fordran, må borgenären ej kräva betalning på grund av pantbrevet, innan även fordran förfallit. Ej heller må dessförinnan fastighetsägaren infria pantbrevet; och gälle, när fordran grundas å skuldebrev, denna inskränkning mot ny ägare av fastigheten, ehuru han ej är betalningsskyldig för borgenärens fordran.

14 §.

Kommer fastighet, som häftar för panträtt, till följd av vanvård eller naturhändelse eller av annan orsak att så försämrats att panträttens värde väsentligt minskas, äge borgenären söka betalning ur fastigheten, ehuru förfallotid ej är inne.

Samma lag vare när i betydande omfattning skett överlåtelse av industri-tillbehör samt överlåtelsen gått utom ramen för rörelsens normala drift.

15 §.

Om betalning av pantbrev, ehuru det ej är förfallet, ur medel som på grund av exekutiv försäljning eller eljest skola av myndighet fördelas mellan rättsägare i fastigheten är särskilt stadgat.

16 §.

Innehaves pantbrev av fastighetsägaren eller må pantbrevet på grund av invändning enligt 10 § första stycket eller eljest ej göras gällande mot denne, skall panträtten såsom ägarpant tillkomma fastighetsägaren; dock äge han ej söka betalning ur fastigheten eller tillgodonjuta ränta.

Vad nu sagts äge motsvarande tillämpning, då panträtten till viss del ej må göras gällande mot fastighetsägaren. Panträtten skall därvid anses bestå av två skikt, dels, med företråde, det borgenären tillkommande och dels ägarpanten. Borgenärens skikt skall utgöras av det kapitalbelopp, som motsvarar hans kapitalfordran, jämte ränta å sagda belopp om sådan upptagits

i pantbrevet. Räntan må utom för fordringsränta tagas i anspråk enbart för fordran å indrivningskostnader och andra jämförbara, av fordringsförhållandet föranledda kostnader. Om utbrytning av ägarpant stadgas i 26 kap. 12 och 13 §§.

17 §.

Sammanlægges fastighet, som häftar för panträtt, med annan fastighet, skall panträtten omfatta hela den nybildade fastigheten. Vad sålunda stadgats gälle även område, som i samband med sammanläggning avstyckas för sådant ändamål, så ock andel i fastighet, såframt denna ingår i laga skifte och sammanläggning äger rum under skiftet.

18 §.

Säljes fastighet, som häftar för panträtt, å exekutiv auktion, då skall, sedan auktionen vunnit laga kraft och köpeskillingen erlagts, panträtten upphöra till belopp, som enligt borgenärsförteckningen icke täckes av köpeskillingen. I fråga om belopp, som täckes av köpeskillingen men faller utom det för försäljningen bestämda lägsta budet, upphör panträtten, om ej köparen enligt utsökningslagen fått avräkna beloppet på köpeskillingen.

Skall enligt utsökningslagen fördelning ske av medel, som äro att tillgå vid utsökning, ehuru försäljning ej ägt rum, vare panträtt för vars gäldande försäljningen skolat ske utan verkan till belopp, som vid fördelningen utfaller därå.

19 §.

Avstås fastighet, som häftar för panträtt, på grund av expropriation eller annat sådant tvångsförvärv skall, när inlösen fullbordats, panträtten upphöra.

Vad i första stycket är stadgat om fastighet äge motsvarande tillämpning beträffande område, som avstås.

Angående beståndet av panträtt vid förköp och återköp meddelas bestämmelser i 5 kap. 22, 27 och 33 §§ samt 6 kap. 18 §.

20 §.

Skola i annat fall än som avses i 18 § eller 19 § första stycket, enligt vad därom är stadgat, hos myndighet nedsatta medel fördelas mellan rättsägare i fastigheten, vare panträtt i denna eller, i fall som avses i 19 § andra stycket, i återstoden av fastigheten utan verkan till belopp, som vid fördelningen utfaller å panträtten; har panthavare, innan fördelningen ägt rum, avstått från sin rätt till betalning, gälle dock hans panträtt till oförändrat belopp.

Att i visst fall panträtt, som utgått ur brandskadeersättning, är utan verkan så ock huru ny panträtt i stället må grundas är särskilt stadgat.

21 §.

Om ändring i pantbrevs ränta eller förfallotid, om utbyte av pantbrev, så ock angående panträtts upphörande genom dödning stadgas i 26 kap.

22 §.

Svarar fastighetsägaren för fordran, för vilken panträtt i fastigheten utgör säkerhet, och låter borgenären ny ägare av fastigheten övertaga skulden, vare i förhållande till borgenären förre ägaren fri, om ej annat är avtalat.

Har vid fastighetens försäljning å exekutiv auktion borgenären på grund av panträtt, som utgör säkerhet för fordran, ägt uppbära betalning ur köpeskillingen men låter han efter överenskommelse med köparen belopp, som kunnat utgå ur köpeskillingen, kvarstå i fastigheten, vare till motsvarande belopp förre ägaren fri; vad nu sagts gälle ock, då köparen såsom panthavare fått avräkna beloppet å köpeskillingen.

Att när borgenärens fordran grundar sig å löpande skuldebrev gäldenärens rätt till invändning på grund av förhållande som avses i första eller andra stycket kan gå förlorad till följd av borgenärs goda tro, därom är stadgat i lagen om skuldebrev.

23 §.

Angående inverkan å fordran, för vilken panträtt utgör säkerhet, av borgenärens åtgärd, varigenom panträtten upphör eller dess värde minskas gälle vad i allmänhet är stadgat om pant i lös egendom.

24 §.

Vad i denna balk är stadgat om pantbrev, som efter ansökan av fastighetsägaren utfärdats av inskrivningsdomaren, skall även tillämpas i fråga om pantbrev, som enligt därom meddelad bestämmelse eljest utfärdas av inskrivningsdomaren, om ej annat är föreskrivet; och gälle därvid i tillämpliga delar jämväl vad i balken är stadgat om panträttsansökningshandling.

25 §.

Om panträtt i järnväg är särskilt stadgat.

Särskilda bestämmelser om gemensam panträtt

26 §.

Är panträtt grundad i flera fastigheter gemensamt, skall ansvarigheten vila å var och en av dem till så stort belopp, som faller å fastigheten efter förhållandet mellan dennas särskilda värde och sammanlagda värdet av alla fastigheterna. Varje fastighets värde skall beräknas efter det taxeringsvärdet, som var gällande året näst före den tidpunkt, då panträttsansökan gjordes, eller, om för det året ej finnes särskilt taxeringsvärde å fastigheten, det taxeringsvärde som därefter först åsättes. Om när en eller flera av fastigheterna skola utmättningsvis säljas taxeringsvärde saknas för någon av dem, skall ansvarighetens fördelning bestämmas efter de värden,

som efter vad i utsökningslagen stadgas åsättas fastigheterna av utmätningssmannen.

Kan den, som har gemensam panträtt i flera fastigheter, ur köpeskillingen för någon av dem ej utfå det belopp, varför fastigheten enligt första stycket svarar, skall bristen falla de övriga fastigheterna till last och fördelas dem emellan enligt grunden i samma stycke. Saknas i någon av fastigheterna tillgång till gäldande av därå belöpande andel i bristen, skall den andelen på enahanda sätt fördelas å de återstående fastigheterna.

27 §.

Har fastighet delats, sedan den kommit att häfta för panträtt, skall, såvitt ej annorlunda följer av 28 §, i fråga om de särskilda delarnas ansvarighet för panträtten tillämpas vad i 26 § stadgas.

28 §.

Om fastighet, som häftar för panträtt, delats genom avstyckning enligt 19 kap. lagen om delning av jord å landet eller 5 kap. lagen om fastighetsbildning i stad eller enligt lagen om delning av fastighet vid ändring i rikets indelning med mera samt stamfastighet och avstyckad fastighet icke längre äro i samme ägares hand, skall stamfastigheten svara för hela panträtten och den avstyckade fastigheten allenast för vad av panträtten icke kan utgå ur köpeskillingen för stamfastigheten. Äro från stamfastigheten flera fastigheter avstyckade, skall fastighet, varå lagfart senare är sökt, gå i betalning före fastighet, varå lagfart sökts tidigare. Har å samma inskrivningsdag lagfart sökts å flera av de avstyckade fastigheterna eller är fråga om avstyckade fastigheter, varå lagfart ej blivit sökt, skall fastighet, som senare överlåtits, gå tidigare i betalning; äro fastigheterna överlåtna samma dag, skall ansvarigheten fördelas mellan dem efter de grunder, som stadgas i 26 §.

Vad nu sagts i fråga om avstyckad fastighet skall jämväl äga tillämpning i avseende å område, som av mark samfälld för flera fastigheter utlagts till tomt eller tomtedel och jämlikt 1 kap. 3 § lagen om fastighetsbildning i stad är att anse såsom avstyckat.

Bestämmelserna i detta lagrum hindra icke, att panthavaren på en gång söker betalning ur stamfastigheten och den eller de avstyckade fastigheterna.

29 §.

Innehavare av gemensam panträtt i flera fastigheter är, om någon av dem skall på begäran av annan än panthavaren särskilt säljas i den ordning utsökningslagen bestämmer, berättigad att i försäljningen indraga jämväl de övriga fastigheterna eller någon av dem utan hinder av att förfallotiden ej är inne för panträtten.

Vill panthavaren utnyttja sin indragningsrätt, skall han inom den i utsökningslagen föreskrivna tiden för anmälan av fordran eller rättighet, som skall iakttagas vid försäljningen, framställa sitt yrkande i den ordning 1

och 2 §§ lagsökningslagen bestämma och till auktionsförrättaren ingiva bevis, att yrkandet blivit framställt.

Göres ej sådant yrkande eller kommer gjort yrkande att förfalla, må ej innehavaren av den gemensamma panträtten ur köpeskillingen för fastighet, som försäljes vid auktionen, utfå det belopp, varför fastigheten enligt 26 § andra stycket eller 28 § svarar i förhållande till ännu ej försålda fastigheter.

30 §.

Har fastighet, som gemensamt med annan eller andra fastigheter häftar för panträtt, blivit såld i den ordning utsökningslagen bestämmer, skall fastigheten, sedan auktionen vunnit laga kraft och köpeskillingen erlagts, icke vidare häfta för större del av panträtten än köparen enligt 131 § utsökningslagen kan hava fått avräkna å köpeskillingen eller som enligt 117 § 1 mom. samma lag skall inestå i fastigheten.

Angående verkan å panträtten av medelsfördelning enligt 18 § andra stycket och 20 § första stycket gälle vad sagda lagrum stadga; dock skall icke i något fall vara av betydelse att panthavaren avstått från sin rätt till betalning.

31 §.

Häfta flera fastigheter gemensamt för panträtt och säljas någon eller några av dessa utmättningsvis, skola de övriga ej vidare ansvara för vad av panträtten kunnat utgå ur köpeskillingen för de fastigheter, som sålts.

Sker fördelning av medel, som äro att tillgå vid utsökning i någon eller några av de gemensamt häftande fastigheterna, ehuru försäljning ej ägt rum, skola de övriga fastigheterna ej heller svara för belopp, som vid fördelningen utfaller å panträtten. Samma lag vare när i annat fall, enligt vad därom är stadgat, hos myndighet nedsatta medel fördelas mellan rättsägare i fastighet, vilken gemensamt med annan eller andra fastigheter häftar för panträtt.

32 §.

Om relaxation och uppdelning av gemensam panträtt stadgas i 26 kap.

9 KAP.

Om särskild rättighet till fast egendom

1 §.

Med särskild rättighet till fast egendom avses i denna balk nyttjanderätt, servitut, rätt till andel i samfällt strömfall och till elektrisk kraft eller annan sådan nyttighet samt samfällighetsrätt så ock sådan rätt till vederlag som enligt vad därom är stadgat må förenas med annan särskild rättighet.

Om vissa rättigheter som avses i första stycket meddelas tillika bestämmelser i 10—19 kap. Förekomma eljest i lag eller författning särskilda bestämmelser om sådan rättighet, vare de gällande.

2 §.

Såsom nyttjanderätt skall, även om därmed icke är förenad annan rätt att nyttja fastigheten, anses rättighet, som fastighetens ägare åt annan upplåter att å fastigheten avverka skog eller tillgodogöra sig andra alster, som fastigheten frambringar, eller där förekommande naturtillgångar eller att därå jaga eller fiska.

3 §.

Avtal varigenom nyttjanderätt upplåtes vare ej bindande utöver femtio år från det avtalet slöts. Angår upplåtelsen tomt eller annat område inom stadsplan, vare dock längsta tiden allenast tjugufem år. Nyttjanderätt, som åt någon upplåtes för livstiden, vare gällande utan begränsning till viss tid.

Avser upplåtelsen allenast eller huvudsakligen rättighet att anorledes än till husbehov avverka skog, vare avtalet ej bindande längre tid än fem år.

I fråga om tiden för beståndet av nyttjanderätt, som upplåtits av kronan, äge vad i första eller andra stycket stadgats ej tillämpning. Ej heller skall stadgandet i första stycket avse sådan förlängning av arrendeavtal som grundas å arrendator enligt lag tillkommande optionsrätt. Om tiden för beståndet av nyttjanderätt, vilken upplåtits såsom tomträtt, stadgas i 15 kap.

Är nyttjanderätt upplåten för längre tid än som enligt första eller andra stycket må gälla och vill fastighetsägaren eller nyttjanderättshavaren av sådan anledning frånträda avtalet, när den i nämnda lagrum angivna tiden är ute, skall han giva den andre meddelande därom.

4 §.

Upplåtelse av annan särskild rättighet än nyttjanderätt vare icke begränsad till viss längsta tid, om ej annat är stadgat.

5 §.

Särskild rättighet må ej upplåtas i andel av fastighet och ej heller, med mindre fråga är om rätt till andel i samfällt strömfäll, i fastighets andel i äga som är samfälld för två eller flera fastigheter.

6 §.

Har, sedan särskild rättighet upplåtits, mellan fastighetsägaren och rättighetshavaren träffats överenskommelse om ändring i eller tillägg till upplåtelsen, vare överenskommelsen, såvitt angår sättet för dess ingående och, om den ej avser allenast begränsning av upplåtelse tiden, dess rättsverkan i förhållande till ny ägare av fastigheten eller innehavare av annan rättighet i denna, att anse som ny upplåtelse. Överenskommelse, varigenom tiden för upplåtelsen förlänges, gälle som ny upplåtelse, även i vad den icke avviker från det tidigare avtalet.

Sker ändring i eller tillägg till upplåtelse, som ägt rum genom skriftlig handling, skall anmärkning därom göras å handlingen, om fastighetsägaren eller rättighetshavaren det begär.

7 §.

Särskild rättighet, som upplåtits genom skriftlig handling, må inskrivas; förbehåll, som skett i strid härmed, vare utan verkan.

8 §.

Vill ägaren överlåta fastighet, vari särskild rättighet är upplåten, åligge honom i förhållande till rättighetshavaren, om ej inskrivning för rättigheten är beviljad eller sådant fall är för handen som avses i andra stycket, att i överlåtelsehandlingen göra förbehåll om upplåtelsen. Har så skett, vare denna gällande mot den till vilken fastigheten överlåtits.

Skriftligt avtal, varigenom upplåtits rätt till elektrisk kraft, vare vid överlåtelse som avses i första stycket oberoende av förbehåll gällande mot nye ägaren.

9 §.

Har i anledning av skriftligt avtal, som vid överlåtelsen skall äga bestånd mot nye ägaren, träffats överenskommelse som avses i 6 § första stycket och är överenskommelsen anmärkt å fastighetsägarens exemplar av avtalet, skall så anses som om enligt 8 § första stycket förbehåll därigenom ägt rum.

10 §.

Även om förbehåll som sägs i 8 § första stycket ej skett, gälle mot nye ägaren skriftligt avtal, om detta avser upplåtelse av arrende- eller hyresrätt eller i 18 kap. avsedd rätt till annan nyttighet än elektrisk kraft och tillträdet ägde rum eller tillhandahållandet av nyttigheten tog sin början före överlåtelsen.

Vad i första stycket är stadgat skall i fråga om beståndet av överenskommelse som avses i 6 § första stycket iakttagas allenast om genom överenskommelsen tiden för upplåtelsen förlängts och den upplåtelse-tid som framgår av fastighetsägarens exemplar av avtalet eller anteckning därå eller eljest enligt lag må vara förenad med upplåtelsen utgått före överlåtelsen; tillträde eller däremot svarande åtgärd skall dock icke anses hava ägt rum, innan överenskommelsen trätt i tillämpning.

11 §.

Ej vare, på grund av vad i detta kapitel är stadgat, upplåtelsen gällande mot den till vilken ägaren överlåtitt fastigheten, med mindre sådant fall är för handen som avses i 8—10 §§ eller nye ägaren vid överlåtelsen ägt eller bort äga kännedom om upplåtelsen.

12 §.

Har ägaren ej, då det enligt 8 § skolat ske, gjort förbehåll om upplåtelsen och kommer till följd av denna hans underlåtenhet upplåtelsen ej att gälla mot nye ägaren, vare han skyldig att gälda skadestånd till rättighetshavaren.

I fall som avses i första stycket skall, såframt upplåtelsen skett genom skriftlig handling, även tidigare överlåtare svara för rättighetens upphörande; har överlåtaren vid sin överlåtelse iakttagit vad enligt 8 § ålegat honom, gälle det nu sagda dock allenast om rättighetshavaren inom sex månader, sedan han erhöll kännedom om överlåtelsen, hos överlåtaren skriftligen anmält att han vill vara bibehållen vid rätten att göra gällande sådant ansvar.

Rätt till skadestånd, varom stadgats i andra stycket, tillkomme ej rättighetshavaren i förhållande till den mot vilken sådant ansvar eljest skulle kunnat göras gällande, om han utan samtycke av denne efter överlåtelsen låter meddelad inskrivning dödas.

13 §.

Säljes fast egendom, vari särskild rättighet är upplåten, å exekutiv auktion, gälle upplåtelsen ej mot nye ägaren med mindre, enligt vad i utsökningslagen är stadgat, försäljningen skett under förbehåll om rättighetens bestånd eller enligt nämnda lag rättigheten eljest i särskilt fall skall gälla.

14 §.

Kommer enligt 13 § särskild rättighet ej att vid exekutiv auktion gälla mot ny ägare, vare den, från vilken försäljningen ägt rum, skyldig att gälda skadestånd till rättighetshavaren, såframt upplåtelsen skett mot vederlag eller, för det fall att upplåtelsen ägt rum utan vederlag, egendomen försålt för annat ändamål än till betalning av gäld för vilken egendomen på grund av utmätning eller eljest häftar.

I fall som avses i första stycket skall, såframt upplåtelsen skett genom skriftlig handling, även tidigare överlåtare svara för rättighetens upphörande. Vad nu sagts gälle dock allenast om rättighetshavaren inom tid och på sätt som föreskrivits i 12 § andra stycket anmält att han vill vara bibehållen vid sin rätt till skadestånd; anmälan som avses i sistnämnda lagrum vare ock gällande.

Har för rättighetens bevarande rättighetshavaren tillskjutit medel i penningar enligt vad därom är stadgat i utsökningslagen, äge han, ehuru rättigheten skall äga bestånd, rätt till ersättning för sådant tillskott, i den mån det ej överstiger värdet av rättigheten.

Rätt till ersättning, varom ovan i denna paragraf stadgats, tillkomme ej rättighetshavaren i förhållande till den mot vilken sådant ansvar skulle kunnat göras gällande, om han utan dennes samtycke låtit meddelad inskrivning dödas eller inskrivning, som är beviljad eller sökt, nedsättas eller rättighetens företrädesläge på grund av överenskommelse vid auktionen eljest försämrats. Är av omständigheterna uppenbart att rättigheten ändock skulle gått förlorad, äge vad nu sagts icke tillämpning.

15 §.

Ny ägare, till vilken fastigheten överlåtits, vare berättigad att uppbära arrende, hyra eller annat sådant vederlag som under rättighetens hela bestånd skall utgå i särskilda poster, i den mån vederlaget förfaller till betalning efter överlåtelsen eller, om fastigheten först därefter skall tillträdas, efter tillträdesdagen, så ock att efter nämnda tidpunkt i övrigt utöva de rättigheter som på grund av avtalet tillkomma fastighetens ägare. Ej må å belopp, som förfaller till betalning mer än sex månader eller i fråga om arrende ett år efter det rättighetshavaren erhöll kännedom om överlåtelsen eller fick skälig anledning till förmodan därom, rättighetshavaren avräkna fordran hos förre ägaren; ej heller gälle i fråga om sådant belopp betalning, som rättighetshavaren erlagt till förre ägaren, eller annan uppgörelse med denne, med mindre nye ägaren ägt eller bort äga kännedom därom vid överlåtelsen.

Skall rättigheten äga bestånd mot den som efter överlåtelse blivit ägare av fastigheten, svare nye ägaren för tidigare ägares åligganden i vad de skola fullgöras, sedan han tillträtt fastigheten. Brister nye ägaren i fullgörandet av vad sålunda åligger honom, äge rättighetshavaren rätt till skadestånd av tidigare ägare, såframt han inom tid och på sätt som föreskrivits i 12 § andra stycket anmält att han vill vara bibehållen vid sin rätt till skadestånd; anmälan som avses i sistnämnda lagrum eller i 14 § andra stycket vare ock gällande.

Har fastigheten genom inrop å exekutiv auktion övergått å ny ägare, gälle i fråga som avses i första och andra styckena vad i utsökningslagen är stadgat.

16 §.

Förbehåll, som strider mot vad i 8—11 §§ stadgats angående rättighets bestånd mot ny ägare eller varigenom rätt till skadestånd eller annan ersättning som enligt 12, 14 eller 15 § tillförsäkrats rättighetshavaren skulle upphävas eller inskränkas, vare utan verkan.

17 §.

Finnas i samma fastighet två eller flera särskilda rättigheter, som ej äro inskrivna, och kunna de ej utan förfång för någondera utövas vid sidan av varandra, äge de företräde sinsemellan efter den tidsföljd i vilken de upplåtits.

Äro upplåtelseerna samtidiga eller kan ej utrönas i vilken tidsföljd de skett äge, efter därom förd talan, rätten med hänsyn till vad som må hava förutsatts vid rättigheternas upplåtande eller eljest finnes skäligt förordna om företrädet mellan dem.

18 §.

Vad i 17 § första stycket är stadgat skall, utan hinder av vad där sägs om rättigheternas utövning, äga tillämpning, när vid exekutiv auktion myndighet har att bestämma den ordning i vilken särskilda rättigheter, som ej

äro inskrivna, sinsemellan skola äga företräde; i fall som avses i 17 § andra stycket skola upplåtelseerna anses äga lika rätt, om ej annat bestämts i den ordning där sagts.

Bestämmelserna i första stycket skola i tillämpliga delar gälla, då eljest enligt lag medel mellan rättsägarna skola fördelas i den ordning som är föreskriven om fördelning hos överexekutor av köpeskilling för exekutivt försäld fast egendom.

19 §.

När rättighet enligt 17 § skall vika, äge rättighetshavaren, om han ej vid sitt förvärv ägt eller bort äga kännedom om den andra upplåtelsen, rätt till skadestånd av upplåtaren.

20 §.

Vad i 8 kap. 8 § är stadgat om panträtt, som tillkommit efter ansökan av annan än rätte ägaren, äge motsvarande tillämpning i fråga om särskild rättighet; bestämmelsen i andra stycket av nämnda lagrum angående beståndet i visst fall av panträtt, vilken grundats före talans väckande, skall avse särskild rättighet, som upplåtits dessförinnan.

Kommer av anledning som avses i första stycket rättighet vilken upplåtits mot vederlag att förfalla äge rättighetshavaren rätt till skadestånd av upplåtaren, om han var i god tro, när upplåtelsen ägde rum.

21 §.

Om särskild rättighets upphörande eller inskränkning på grund av expropriation eller annat sådant tvångsförvärv så ock om rättighetshavarens rätt till ersättning i anledning av förvärvet är särskilt stadgat.

Angående beståndet av särskild rättighet vid förköp och återköp meddelas bestämmelser i 5 kap. 22 och 27 §§ samt 6 kap. 18 §. Vad i 20 § andra stycket är stadgat skall äga motsvarande tillämpning även för det fall att särskild rättighet på grund av förköp eller återköp enligt nämnda lagrum skall förfalla.

22 §.

Delas fastighet som besväras av särskild rättighet, gälle rättigheten i envar av de nya fastigheterna. Är rättighetens utövning på grund av rättsförhållandets natur eller bestämmelse i upplåtelsehandlingen begränsad till visst område, upphör dock, såframt ej fråga är om servitut, rättigheten att besvära fastighet, som icke omfattar någon del av området.

Angående verkan av delning å fastighet, som besväras av rätt till andel i samfällt strömfall, till elektrisk kraft eller annan sådan nyttighet eller till vederlag, är särskilt stadgat.

23 §.

Bestämmelserna i detta kapitel om särskild rättighet till fast egendom skola i tillämpliga delar gälla även i fråga om nyttjanderätt som avser hy-

resrätt till hus å annans grund, så ock angående annan särskild rättighet, vilken enligt vad därom är föreskrivet i 16, 18 och 19 kap. må upplåtas i byggnad eller annan anläggning, som ej hör till fastighet, eller i gruvegen-
dom; 12 och 14 §§ i detta kapitel skola dock avse allenast ägare varom
förmåles i 12 § första stycket och 14 § första stycket.

Om upplåtelse av särskild rättighet i tomträtt stadgas i 15 kap.

24 §.

Vad i denna balk stadgas om nyttjanderätt skall icke avse sådan åbo-
rätt som upplåtes enligt lagen den 4 juni 1926 och ej heller gravrätt eller
vägrätt eller bostadsrätt.

25 §.

Då till handläggning inför underdomstol eller skiljemän första gången
förekommer tvist angående beståndet av särskild rättighet eller vad i fråga
om sådan rättighet skall gälla mellan fastighetsägaren och rättighetshava-
ren, åligger vardera parten, om avtalet är skriftligen upprättat, att tillhan-
dahålla sitt exemplar av avtalet. När sådant exemplar företes, skall det
förses med anmärkning, utvisande vad tvisten angår och den dag då ex-
emplaret företeddes.

Om föreläggande i anledning av parts underlåtenhet att tillhandahålla
exemplar som nu nämnts skall vad i allmänhet är stadgat om företeende
av skriftligt bevis i rättegång eller inför skiljemän äga motsvarande till-
ämpning.

10 KAP.

Om jordbruksarrende i allmänhet

Om arrendeavtals ingående

1 §.

Avtal varigenom jord upplåtes till brukande mot lega skall upprättas
skriftligen; i handlingen skola upptagas samtliga villkor som betingas.

Har fastigheten övertagits till brukande mot lega, utan att skriftligt av-
tal blivit upprättat, njute brukaren, om det ej berott på honom att giltigt
arrendeavtal sedermera icke kommit till stånd, ersättning för den skada
som därigenom tillskyndas honom. Förbehåll, som strider mot vad sålunda
stadgats, vare utan verkan.

Den som vill framställa anspråk på skadestånd enligt andra stycket skall,
vid påföljd att rätten därtill eljest går förlorad, väcka talan inom ett år
från det fastigheten avträdde.

Om arrendetiden**2 §.**

Upplåtelse på arrende skall ske för viss tid eller ock för arrendatorns livstid; angår upplåtelsen boställe eller annan fastighet, varöver upplåtaren icke äger förfoga utöver sin egen besittningstid, må upplåtelse ske även för sådan tid. Är arrendetiden icke så bestämd som nu sagts, skall avtalet anses ingånget för en tid av fem år.

Har vid arrende gällande för viss tid arrendatorn fortfarit med brukningen efter arrendetidens utgång, utan att jordägaren inom två månader där- efter anmanat honom att avflytta, skall avtalet anses förlängt på fem år.

3 §.

Den som till annan upplåter jord på arrende må ej i vidare mån än som överensstämmer med vad nedan i 9, 28, 33—37 och 39 §§ stadgas förbehålla sig eller annan ägare av fastigheten rätt att frånträda avtalet före arrendetidens slut; har sådant förbehåll skett, vare det utan verkan.

4 §.

Är arrendetiden så bestämd att den i 9 kap. 3 § stadgade längsta tiden för nyttjanderätts bestånd överskrides och vill jordägaren eller arrendatorn av sådan anledning frånträda avtalet, när sagda tid är ute, skall uppsägning ske i den ordning som bestämmes i 38 §.

5 §.

Fardag för tillträde och avträde av arrenderad fastighet är den 14 mars. Infaller fardag å söndag, skall tillträde eller avträde ske följande dag.

Fjorton dagar före tillträdesdagen skall hälften i fastighetens hus hållas tillgänglig för tillträdaren.

Om legans bestämmande och tiden för arrendets erläggande**6 §.**

Legan skall utgå i penningar. Har i avtalet legan bestämts i annat än penningar, skall den beräknas i penningar till belopp, som med hänsyn till förhållandena vid tiden för avtalets ingående får anses utgöra skäligt arrende. Om förbehåll att arrendatorn skall utgöra arbete stadgas i 11 kap.

Är ej tid utsatt för erläggande av arrende, skall det erläggas sist tre månader före varje arrendeårs utgång.

Om arrendatorns upplåtelse av nyttjanderätt till fastigheten och överlåtelse av arrenderätten**7 §.**

Utän jordägarens medgivande må ej arrendatorn åt annan upplåta nyttjanderätt till fastigheten eller del därav; dock äge han, om det kan ske

utan men för jordägaren, uthyra rum till bostad eller upplåta område av ouppodlad mark till upplagsplats eller för liknande ändamål.

8 §.

Ej må arrendatorn utan jordägarens samtycke till annan överlåta arrenderätten.

Är arrendeavtalet slutet för viss tid ej understigande tio år och vill arrendatorn lämna från sig arrendet, hembjude han då jordägaren att återtaga fastigheten mot skyldighet att gälda arrendatorn skälig ersättning för arrenderättens värde. Antages hembudet men kan ej överenskommelse träffas om ersättningens belopp, skall arrenderättens värde fastställas vid avträdessyn som avses i 10 §. Vill jordägaren ej återtaga fastigheten eller har han ej inom en månad efter det hembudet gjordes förklarar sig villig därtill, äge arrendatorn, utan hinder av vad i första stycket stadgats, i sitt ställe sätta annan, med vilken jordägaren skäligen kan nöjas.

Om verkan av arrendatorns död

9 §.

Dör arrendatorn före arrendetidens utgång skall, om ej annat bestämts i arrendeavtalet, detta fortfara att gälla men dödsboet äge, oberoende av den tid för vilken avtalet är ingånget, samma rätt som enligt 8 § andra stycket tillkommer arrendator för där avsett fall; dock skall hembud ske inom sex månader efter dödsfallet vid påföljd att rätten att frånträda arrendet eljest går förlorad.

Vid livstidsarrende njute arrendatorns hustru, om äktenskapet var ingånget innan avtalet slöts, efter mannens död arrendet till godo så länge hon förbliver änka; går hon i nytt gifte, må jordägaren uppsäga avtalet.

Om arrendatorns skyldigheter samt till- och avträdessyn

10 §.

Arrendatorn åligger att väl hävda jorden samt vårda och underhålla byggnader och övriga fastighetens tillhörigheter, så att icke något under arrendetiden försämras. Eftersätter han vad sålunda åligger honom, vare han skyldig att utgiva ersättning till jordägaren, när fastigheten avträdes; är då brist, som fanns vid tillträdet, avhjälpt av arrendatorn, njute han därför gottgörelse av jordägaren.

Till efterrättelse mellan jordägaren och arrendatorn skall, om ej till följd av överenskommelse bevisning angående fastighetens skick är obehövlig, hållas syn, när fastigheten tillträdes och när den avträdes. Ej må i avtalet intagas förbehåll, som med avseende å sätt och tid för synens förrättande eller beträffande fullföljd av talan mot synen strider mot vad nedan i 11—13 §§ är stadgat. Har sådant förbehåll skett, vare det utan verkan.

11 §.

Syn som avses i 10 § skall förrättas av minst två ojäviga, med ortens förhållanden förtrogna män. Dessa skola uttagas bland nämndemän, ägodelningsnämndemän eller dem som äro utsedda till gode män vid lantmäteriförrättningar; den som förut innehaft sådan befattning och är därtill valbar må ock uttagas till syneman. Kunna jordägaren och arrendatorn ej enas om valet skall, på begäran av endera, rätten i den ort där egendomen är belägen utse synemännen.

Yppas hos synemännen olika meningar och äro på vardera sidan lika många, skole synemännen välja ytterligare en syneman; för sådant fall gälle vad de flesta säga eller, där var har sin mening och jämkning ej kan ske, den särskilt tillkallade synemannens mening. Kunna synemännen ej enas om valet, äge vad i första stycket är stadgat motsvarande tillämpning.

Tillträdessyn må ej hållas tidigare än sex månader före eller senare än tre månader efter tillträdesdagen, ej heller avträdessyn tidigare än sex månader före eller senare än tre månader efter avträdesdagen.

12 §.

När syn skall hållas, utsätte synemännen dag för förrättningen å tid, då marken därför är tjänlig, och underrätte jordägaren och arrendatorn om dagen. Utebliver någondera, må synen ej hållas, om icke den uteblivne bevisligen underrättats om tiden för förrättningen.

Menar part att syneman är jävig, anmäle det vid synen, och give synemännen beslut däröver. Ej må av part, som varit vid synen tillstädes, fråga om jäv senare väckas, om ej den omständighet varå jävet grundas blivit känd för parten först efter synen, ej heller må i något fall jäv göras gällande annorledes än i sammanhang med klander av förrättningen; beträffande parts rätt att i rättegången göra gällande jäv mot syneman skall vad i fråga om jäv mot domare är i allmänhet stadgat äga motsvarande tillämpning. Vad nu sagts om jäv skall ock gälla, om part menar att syneman, som förut suttit i nämnd eller ägodelningsrätt eller varit god man vid lantmäteriförrättningar, icke vidare är valbar till sådan befattning eller att syneman icke är förtrogen med ortens förhållanden.

Över allt vad vid synen förekommer skall upprättas skriftlig handling, som undertecknas av synemännen.

Vid synen skall undersökas allt vad till fastigheten hör, såsom åbyggnad, trädgård, åker och äng, beteshagar, hägnader, diken, vägar, broar, brunnar och vattenledningar, samt i penningar uppskattas vad som erfordras till botande av därvid befunna brister. Från synen må dock undantagas viss del av fastigheten, såframt mellan jordägaren och arrendatorn överenskommes i vad mån brister därå skola tagas i beräkning, samt anteckning om sådan överenskommelse göres i synehandlingen. Vid avträdessyn skall tillika verkställas den uppskattning som erfordras för bestämmande av ersättning enligt 17 och 19 §§.

Kostnaden för synen skola jordägaren och arrendatorn vidkännas gemensamt.

13 §.

Är jordägaren eller arrendatorn missnöjd med syn, som hållits på sätt och inom tid i 11 § bestämts, äge han klandra densamma vid domstol. Väcker han ej talan inom tre månader från det synehandlingen delgavs honom, gälle synen såsom fullt bevis för fastighetens skick vid tillträdet eller avträdet; motbevisning mot synen vare ej vidare tillåten.

Om vad part, som vill fullfölja talan mot synen, har att iakttaga skall i synehandlingen lämnas tydlig hänvisning.

Om nybyggnad m. m.

14 §.

Har i arrendeavtalet jordägaren åtagit sig att å fastigheten uppföra byggnad eller att eljest försätta fastigheten i visst skick men underlåter han det, äge arrendatorn, sedan vid syn beräknats kostnaden för bristens avhjälpande, verkställa arbetet i jordägarens ställe och i mån av arbetets utförande erhålla gottgörelse med det vid synen fastställda beloppet; arrendatorn äge ock, om han det hellre vill och bristen ej är av allenast ringa betydelse, uppsäga avtalet. För den tid fastigheten på grund av jordägarens underlåtenhet är i bristfälligt skick njute arrendatorn skäligen nedsättning i arrendeavgiften; han vare ock berättigad till skadestånd.

Har frågan om kostnadens beräkning ej upptagits vid tillträdessynen, må hållas särskild syn. Beträffande sådan särskild syn gälle i tillämpliga delar vad i 11—13 §§ stadgats om syn vid tillträde eller avträde; i fråga om kostnaden för synen skola dock tillämpas de grunder som gälla för rättgångskostnad.

Ingår arbetarbostad i arrendet, åligge jordägaren, ehuru annat bestämts i avtalet, att verkställa nybyggnad eller ombyggnad, som erfordras för bostadens hållande i det skick som motsvarar vad enligt gällande hälsovårdsstadga kräves. Försummar jordägaren det, gälle vad i första och andra styckena stadgats.

15 §.

Kommer genom vådeld eller annorledes, utan arrendatorns vållande, byggnad att förstöras eller så skadas att ny byggnad eller ombyggnad erfordras, åligge jordägaren, om icke byggnaden utan olägenhet kan undvaras, att utan oskäligt dröjsmål verkställa byggnaden; underlåter han det, vare lag som i 14 § sägs. Var skadan ringare än nyss sagts, svare arrendatorn för dess botande; han njute dock vid brandskada skäligen gottgörelse av jordägaren för kostnaden.

16 §.

Vill arrendatorn i annat fall än som avses i 14 eller 15 § i stället för byggnad, som han mottagit, uppföra ny byggnad, svare han själv för kostnaden, om ej överenskommelse med jordägaren kan träffas. Uppföres bygg-

naden efter plan, som godkänts av jordägaren, eller prövas den eljest vara lämplig för sitt ändamål, äge arrendatorn dock, även om annat bestämts i arrendeavtalet, vid avträdet räkna sig till godo husrötebelopp, som vid tillträdet åsatts den mottagna byggnaden, med avdrag, om den nya byggnaden finnes behäftad med brist, av kostnaden för bristens avhjälpande.

17 §.

Låter arrendatorn efter plan, vilken antingen blivit godkänd av jordägaren eller ock uppgjorts av statens lantbruksingenjör eller konsulent hos lantbruksnämnd eller hos hushållningssällskap anställd jordbrukskonsulent, å fastigheten verkställa täckdikning med användande av tegelrör eller andra rör av lika varaktig beskaffenhet eller anlägga cementerad gödselstad, vare jordägaren skyldig att, så snart arbetet blivit behörigen utfört, till arrendatorn utgiva ersättning för så stor del av kostnaden som motsvarar vid täckdikning värdet av rören eller i fråga om anläggande av gödselstad värdet av därvid använt material. Vid täckdikning njute arrendatorn ock, när fastigheten avträdes, ersättning för vad han i övrigt kostat å täckdikningen i den mån det varit nödigt; dock skall avdrag ske ej mindre med en tjugufemtedel för varje helt år, varunder arrendatorn utan förhöjning av arrendet dragit nytta av täckdikningen, än även, därest å denna finnes brist, med kostnaden för bristens avhjälpande.

Har arrendatorn anlagt markväg, inrättat silo för konservering av foder eller utfört annan varaktig, för jordbruket nyttig anläggning, som ej är att hänföra till åbyggnad eller elektrisk anläggning, och har det skett med jordägarens samtycke eller efter godkännande av lantbruksingenjör eller konsulent som i första stycket sägs och av två andra personer, vilka äro behöriga att vara synemän, njute arrendatorn, när fastigheten avträdes, ersättning av jordägaren motsvarande det ökade värde som fastigheten i följd av anläggningen då kan anses äga, dock ej utöver den nödiga kostnaden för anläggningen.

18 §.

Har arrendatorn å fastigheten uppfört annan byggnad än som avses i 14, 15 eller 16 § eller, utöver vad honom ålegat, verkställt plantering av fruktträd, bärbuskar eller prydnadsträd eller eljest å fastigheten nedlagt kostnad, hembjude han jordägaren att inlösa det, när han frånträder arrendet.

Avser hembudet elektrisk anläggning för fastighetens förseende med belysning eller drivkraft och är den utförd efter plan, som jordägaren godkänt, eller prövas anläggningen, där den avser annat ändamål än alstrande, omformande eller ackumulering av elektrisk kraft, lämplig med hänsyn till fastighetens storlek och belägenhet samt förhållandena i övrigt, vare jordägaren skyldig att lösa anläggningen med undantag av vad som icke är fast förlagt eller är att anse såsom tillbehör till sådan i första stycket avsedd byggnad som icke är nödig för anläggningen. Lösen skall utgå efter

det ökade värde som fastigheten till följd av anläggningen kan anses äga, när den avträdes, men må ej överstiga den nödiga kostnad som arrendatorn nedlagt å anläggningen. Äro till anläggningen ämnen hämtade från fastigheten, skall skäligen avdrag göras därför.

Sker hembud i annat fall än då lösningsskyldighet föreligger enligt andra stycket men vill ej jordägaren lösa eller har han ej inom en månad efter det hembudet gjordes förklarar sig villig därtill, äge arrendatorn bortföra vad han påkostat; han skall dock återställa jord eller byggnad i det skick vari han mottog den. Är ej vad arrendatorn sålunda äger skilja från fastigheten bortfört inom tre månader från det arrendet upphörde eller anspråk på inlösen slutligen ogillades, tillfalle det jordägaren utan lösen. Hava till byggnad eller annan anläggning ämnen hämtats från fastigheten, må byggnaden eller anläggningen ej borttagas, innan värdet av vad som tagits från fastigheten blivit jordägaren gottgjort.

Menar jordägaren att lösningsskyldighet enligt andra stycket ej föreligger eller kan överenskommelse ej träffas om vad han enligt denna paragraf bör utgiva i lösen eller erhålla i gottgörelse, skall frågan därom prövas av skiljemän i den ordning varom stadgats i 6 kap. 6 §.

Om arrendatorns rätt till nyodling m. m.

19 §.

Arrendatorn äge å den arrenderade jorden verkställa nyodling eller åtgärd för anordnande av varaktigt betesbruk, dock ej utan jordägarens medgivande å mark, varå ståndskog eller växtligt ungskogsbestånd finnes eller jordägaren vidtagit eller är skyldig att vidtaga åtgärder för återväxtens trygghet. Ej heller må utan sådant medgivande nyodling ske å mark, därå särskilda åtgärder vidtagits för anordnande av varaktigt betesbruk. Utan jordägarens tillstånd må arrendatorn ej å fastighetens ägor svedja eller verkställa bränning av jord.

Finnes, när fastigheten avträdes, att arrendatorn på varaktigt sätt ökat fastighetens värde genom sådan nyodling eller särskild åtgärd för anordnande av betesbruk vartill han enligt första stycket är berättigad, njute han ersättning av jordägaren. Vad nu sagts äge motsvarande tillämpning i fråga om annan jordförbättring än som avser bättrande av brister enligt vad därom är stadgat i 10 § första stycket. Om beloppet av ersättning som sålunda tillkommer arrendatorn gälle vad i 17 § andra stycket är sagt; dock skall, där fråga är om nyodling eller betesförbättring och jordägaren ej lämnat sitt samtycke till åtgärden, ej utgå högre ersättning än som, efter medeltal räknat, belöper å två hektar, även om den mark som förbättrats är av större omfattning.

Arrendatorn äge ej i vidare mån än som bestämts i arrendeavtalet nyttja fastighetens skog eller taga torv från torvmosse, som hör till fastigheten; han äge ej heller avhända fastigheten annat som icke är att hänföra till dess årliga avkastning.

Om bortförande av gödsel eller stråfoder

20 §.

Utan jordägarens samtycke äge arrendatorn ej bortföra gödsel från fastigheten, ej heller, innan arrendet upphör, därifrån föra stråfoder. Har arrendatorn stråfoder kvar, när han skall avflytta, vare han skyldig att till pris motsvarande hälften av det i orten gängse priset överlåta det till jordägaren; kan ej överenskommelse träffas om ersättningens belopp, skall detta bestämmas i den ordning varom stadgats i 6 kap. 6 §.

Om arrendatorns rätt till jakt och fiske

21 §.

Angående arrendatorns rätt till jakt och fiske å fastigheten är särskilt stadgat.

Om besiktning

22 §.

Vill jordägaren under arrendetiden anställa besiktning å fastigheten, vare arrendatorn skyldig att lämna tillträde till fastigheten. Om tiden för besiktningen bör jordägaren i god tid förut underrätta arrendatorn.

Om skatt för fastigheten m. m.

23 §.

Arrendatorn må ej förpliktas att svara för sådan för fastigheten utgående skatt eller allmän tunga som enligt lag eller författning åligger jordägaren. Förbehåll som strider däremot vare utan verkan.

Om kreatur eller redskap, som jordägaren lämnat arrendatorn

24 §.

Har jordägaren lämnat arrendatorn kreatur eller redskap till fastighetens bruk och är visst värde satt å vad sålunda lämnats, vare arrendatorn skyldig att under arrendetiden städse å fastigheten hålla sådana lösören, motsvarande för vardera slaget i värde vad han mottagit. Dessa skola utan särskilt förbehåll tillhöra jordägaren, även om andra sättas i stället för dem som blivit lämnade.

Om nedsättning i arrendet m. m.

25 §.

Har i arrendeavtalet jordägaren uppgivit fastighetens ägovidd vara större än den är eller lämnat annan sådan uppgift, som finnes oriktig, njute ar-

rendatorn skäligen nedsättning i arrendeavgiften ävensom ersättning för skada; han äge ock uppsäga avtalet. Ej må dock, med mindre jordägaren förfarit svikligen, uppsägning ske, om det som brister är av ringa betydelse eller sedan ett år förflutit från det arrendatorn tillträdde fastigheten.

26 §.

Komma genom vattenflöde, jordras eller annan sådan händelse, utan arrendatorns vållande, fastighetens ägor att minskas eller försämras, njute arrendatorn skäligen nedsättning i arrendeavgiften; han äge ock uppsäga avtalet, om ej förändringen är av allenast ringa betydelse. Ej må dock uppsägning ske, sedan ett år förflutit från det förändringen inträffade, eller, om denna ägde rum före tillträdet, från det tillträdet skedde.

27 §.

Frångår någon del av fastigheten arrendatorn till följd av företräde för annat rättsförvärv eller av anledning som avses i 9 kap. 20 § eller 21 § andra stycket, njute han skäligen nedsättning i arrendeavgiften; han äge ock, om han var i god tro när avtalet slöts, uppsäga avtalet enligt vad i 26 § stadgats. Angående arrendators rätt till skadestånd meddelas bestämmelser i 9 kap.

28 §.

Hava till följd av lantmäteriförrättning eller genom dom i ägotvist fastighetens ägor till omfång eller läge så ändrats att avkomsten och nyttan för arrendatorn förringas, skall vad i 26 § är stadgat äga motsvarande tillämpning.

Har för ägor, som vid lantmäteriförrättning tillagts fastigheten, jordägaren fått utgiva ersättning för odling eller bättre hävd och vill ej arrendatorn för den ökade avkomst och nytta som uppkommer för honom vidkännas skäligen höjning av arrendeavgiften, äge jordägaren frånträda avtalet; uppsägning skall dock, vid påföljd att rätten att frånträda avtalet eljest går förlorad, ske inom ett år efter det ägototterna tillträdde. Vad sålunda stadgats skall äga motsvarande tillämpning, då jordägaren fått vidkännas kostnad för torrläggning av mark enligt vattenlagen eller för byggande av enskild väg; den tid, inom vilken uppsägning må ske, skall räknas från det företaget fullbordades.

**Om verkan av fastighetens överlåtelse samt av utmätning
eller konkurs m. m.**

29 §.

Finnes, då fastigheten säljes å exekutiv auktion, å fastigheten arrendator, vars rätt ej är vid försäljningen bibehållen, åligge köparen, om han ej ändock vill låta arrendatorn kvarsitta, att inom en månad efter tillträdesdagen uppsäga arrendeavtalet vid påföljd att detta eljest blir gällande mot honom.

Är vid frivillig överlåtelse av fastigheten eller dennas försäljning å exekutiv auktion överenskommelse, som avser ändring i eller tillägg till arrendeavtalet, icke enligt 9 kap. gällande mot ny ägare och vill denne ej godkänna överenskommelsen, skall han giva arrendatorn meddelande därom inom en månad sedan arrendatorn underrättade honom om överenskommelsen; eljest gälle överenskommelsen mot nye ägaren såsom hade han godkänt den. Gives meddelande som nu sagts, äge arrendatorn inom en månad efter dess mottagande uppsäga avtalet.

Ej må genom förbehåll i arrendeavtalet stadgas inskränkning i den rätt som enligt denna paragraf tillkommer arrendator; har sådant förbehåll skett, vare det utan verkan.

30 §.

Om ny jordägares rättigheter och åligganden gentemot arrendatorn äro bestämmelser meddelade i 9 kap. 15 §.

31 §.

Sker, innan tid för tillträde är inne, utmätning av fastigheten eller fastställes dessförinnan i pantbrev förskriften fordran till betalning ur fastigheten, äge arrendatorn frånträda avtalet och erhålla ersättning för skada; han skall dock inom en månad efter det han fick kännedom om utmätningen eller fastställandet till betalning uppsäga avtalet vid påföljd att rätten därtill eljest går förlorad. Har utmätningen upphävts eller eljest frågan om fastighetens försäljning förfallit, må ej därefter uppsägning ske.

Vad i första stycket stadgats skall äga motsvarande tillämpning, då jordägaren före tillträdesdagen försättes i konkurs.

32 §.

Är, innan tid för tillträde är inne, talan väckt om återköp av fastigheten, äge arrendatorn, om arrenderätten i händelse av återköp icke skall bestå, frånträda avtalet; uppsägning skall dock ske inom en månad efter det han fick kännedom om stämningsansökan i återköpsmålet vid påföljd att rätten att frånträda avtalet eljest går förlorad. Kommer, sedan uppsägning skett, återköp till stånd, äge vad i 9 kap. 21 § andra stycket är stadgat om skadestånd motsvarande tillämpning. Har talan om återköp förfallit eller genom laga kraft ägande dom ogillats, må ej därefter uppsägning ske.

33 §.

Försättes arrendatorn i konkurs, äge konkursboet uppsäga avtalet. Sker ej uppsägning inom en månad från utgången av den för bevakning av fordringar utsatta tiden, svare konkursboet för arrendeavtalets fullgörande till arrendetidens utgång eller, om uppsägning sker efter utgången av först sagda tid, intill dess på grund därav avtalet upphör att gälla.

Jordägaren äge ock i fall som avses i första stycket själv uppsäga avtalet, vid arrende för viss tid ej understigande tio år dock endast mot skyldighet

att gälda ersättning för arrenderättens värde såsom i 8 § sagts. Var avtalet slutet med förbehåll om rätt för arrendatorn att sätta annan i sitt ställe och inträffar konkursen efter det arrendatorn tillträtt fastigheten, må jordägaren ej uppsäga avtalet, om konkursboet inom tre månader från utgången av den för bevakning av fordringar utsatta tiden visar att överlåtelse skett i enlighet med avtalet; har överlåtelse skett senare men innan jordägaren uppsagt avtalet, må uppsägning ej äga rum.

Uppsäges avtalet av anledning som i första eller andra stycket sagts, vare jordägaren berättigad till skadestånd, dock ej om avtalet var ingånget för viss tid ej understigande tio år och han själv uppsagt avtalet.

34 §.

Är för avtalets fullgörande ställd pant eller borgen och försämras sedan säkerheten, vare arrendatorn skyldig att på anfordran ställa ny säkerhet, med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Gör han det ej inom tre månader, vare jordägaren berättigad att uppsäga avtalet och erhålla ersättning för skada.

35 §.

Övergiver arrendatorn fastigheten och lämnar den obrukad eller utan värd, må jordägaren genast återtaga den; han äge ock rätt till skadestånd.

Om arrenderättens förverkande

36 §.

Arrenderätten vare förverkad och jordägaren på grund därav berättigad att uppsäga avtalet

1. om arrendatorn dröjer med erläggande av arrende utöver en månad efter förfallodagen eller undandrager sig att utgöra honom enligt avtalet åliggande arbete eller annan tjänstbarhet eller vid arbetets utförande visar tredska;

2. om arrendatorn gör sig skyldig till vanvård av fastigheten eller om han, då jordägaren enligt vad i 24 § sagts lämnat honom kreatur eller redskap till fastighetens bruk, eftersätter vad enligt sagda paragraf åligger honom och icke på tillsägelse vidtager rättelse;

3. om arrendatorn nyttjar fastigheten till annat ändamål än vid upplåtelsen förutsattes eller, då viss odlingsplan är fastställd i avtalet eller detta eljest innehåller bestämmelse angående fastighetens hävd, avviker från vad sålunda bestämts och icke på tillsägelse vidtager rättelse;

4. om arrendatorn mot stadgandet i 7 § åt annan upplåter nyttjanderätt till fastigheten eller del därav eller mot bestämmelsen i 8 § första stycket överlåter arrenderätten eller om han, i fall som avses i 8 § andra stycket eller 9 § första stycket, överlåter arrendet till annan, utan att där givna föreskrifter iakttagits;

5. om arrendatorn mot stadgandet i 20 § från fastigheten bortför stråfoder eller gödsel;

6. om arrendatorn å fastigheten eller annan jordägaren tillhörig mark förövar åverkan eller olovligen jagar eller fiskar;

7. om någon som är i arrendatorns tjänst gör sig skyldig till gärning som avses i 6 och arrendatorn underlåter att, efter tillsägelse av jordägaren, så snart ske kan skilja den felande från tjänsten;

8. om arrendatorn å fastigheten för eller tillåter andra att föra ett sådant leverne som väcker allmän förargelse eller verkar störande på omgivningen; eller

9. om arrendatorn, då avtalet eljest innehåller bestämmelse, vars iakttagande måste anses vara för jordägaren av synnerlig vikt, åsidosätter sådan bestämmelse.

Finnes i fall som avses i första stycket vad arrendatorn låtit komma sig till last vara av ringa betydighet, må arrendatorn ej skiljas från arrendet.

Uppsäges avtalet, vare jordägaren berättigad till skadestånd.

37 §.

Är arrenderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 36 § första stycket 1, 2, 3, 7 eller 8 men sker rättelse, innan jordägaren uppsagt avtalet, äge han ej sedan åberopa förhållandet såsom grund för arrendatorns skiljande från arrendet. Samma lag vare, om jordägaren i fall som avses i 36 § första stycket 4, 5, 6 eller 9 icke uppsagt avtalet inom sex månader från det han fick kännedom om förhållande som där sagts.

Om uppsägning

38 §.

Uppsägning av arrendeavtal skall ske skriftligen eller med vittnen, om ej skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas.

Vad i 33 kap. 16—19 §§ rättegångsbalken är stadgat angående delgivning skall äga motsvarande tillämpning i fråga om uppsägning. Är någon satt att å jordägarens vägnar uppbära arrende, vare uppsägning, som sker hos honom, gällande såsom hade den skett hos jordägaren själv.

Träffas ej den som sökes för uppsägning, i sitt hemvist, må uppsägningen i rekommenderat brev under hans vanliga adress avlämnas å posten samt skriftlig underrättelse om uppsägningen meddelas hans husfolk, om sådant finnes; uppsägningen skall anses hava skett, när vad sålunda föreskrivits blivit fullgjort.

Har jordägare eller arrendator, hos vilken uppsägning skall ske, ej känt hemvist här i riket och finnes ej heller känt ombud, som äger för honom mottaga uppsägning, må uppsägningen ske genom kungörande i allmänna tidningarna.

Stämningsansökan varigenom talan väckts om arrendes upphörande samt ansökan om arrendators vräkande gälle, sedan delgivning av sådan ansö-

kan skett i behörig ordning, såsom uppsägning, även om vad här ovan är stadgat icke iakttagits.

39 §.

Sker uppsägning i fall som avses i 36 §, äge arrendatorn kvarsitta till nästa fardag, om ej rätten eller överexekutor prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

Skall i annat fall än som avses i första stycket arrende upphöra efter uppsägning, skall avträde ske å den fardag som inträffar näst efter sex månader från uppsägningen. Hade arrendatorn ej tillträtt fastigheten, när uppsägningen skedde, skall avtalet genast upphöra att gälla.

Vid livstidsarrende skall, när arrendet upphör till följd av arrendatorns eller hans änkas död, avträde ske å den fardag som inträffar näst efter sex månader från dödsfallet.

Om bevarande av rätt till talan m. m.

40 §.

Jordägare eller arrendator, som vill framställa fordringsanspråk på grund av arrendeavtal, skall väcka talan därom inom två år från det avtalet upphörde att gälla; klandras inom sagda tid syn, som hållits vid avträdet, må talan dock väckas inom två år från det klandret blivit avgjort genom dom, som äger laga kraft. Försittes den tiden, vare rätten till talan förlorad. Är i rätt tid talan väckt av endera, äge den andre dock rätt till kvittning för fordran, som ej blivit sålunda bevakad.

41 §.

Häftar arrendatorn, när han skall avträda fastigheten, i skuld för arrende eller för ersättning, som bestämts vid avträdessyn eller genom skriftlig överenskommelse, eller är utskyld eller avgift, för vilken arrendatorn skolat ansvara, icke av honom gulden, må jordägaren av arrendatorn tillhöriga lösören och byggnader, som finnas å fastigheten, kvarhålla så mycket som svarar mot hans fordran, till dess arrendatorn gör rätt för sig eller ställer säkerhet. Ej må dock sålunda kvarhållas egendom, som enligt 65 § utsökningslagen skall undantagas från utmätning.

Hade jordägaren enligt skriftlig handling lämnat arrendatorn kreatur, redskap eller annat till fastighetens bruk och är därför betingad lega ogulden eller underlåter arrendatorn att avlämna vad som tillkommer jordägaren, vare lag som i första stycket sägs.

42 §.

Avtal mellan jordägare och arrendator, enligt vilket framtida tvist med anledning av arrendeförhållandet skall hänskjutas till avgörande av skiljemän, utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, må ej göras gällande i fråga om arrendatorns rätt eller skyldighet att tillträda fastigheten eller kvarsitta å denna.

Skiljeavtal som avses i första stycket må ej innefatta överenskommelse, varigenom skiljemän utses eller bestämmelser meddelas om skiljemännens antal eller om sättet för deras utseende eller beträffande förfarandet vid skiljenämnden; har det skett, vare överenskommelsen utan verkan. Vad nu sagts utgöra dock ej hinder för att bestämma den tid, inom vilken skiljemannaåtgärden skall vara avslutad, kortare än den eljest enligt lag gällande tiden av sex månader.

11 KAP.

Om arbetsavtal i samband med jordbruksarrende

1 §.

Förbehåll i arrendeavtal att arrendatorn till jordägaren eller annan skall utgöra arbete må ej innefatta skyldighet för arrendatorn att på tillsägelse utgöra tjänstbarhet utöver fastställt antal dagsverken eller annat bestämt arbete. Sker annorledes, vare det utan verkan.

Skall arrendatorn enligt arrendeavtalet utgöra dagsverken och är ej däri bestämt, huru dessa skola fördelas å särskilda tider av året, skall hela antalet dagsverken jämnt fördelas på årets veckor i den mån det kan ske. För varje arrendeår eller, då avtalet innehåller föreskrift om utgörande av visst antal dagsverken under viss tid av året, för varje sådan tid skall jordägaren i god tid förut lämna arrendatorn uppgift å de dagar han har att utgöra dagsverken. Ej vare, även om annat bestämts i avtalet, arrendatorn skyldig att för arbetets utförande inställa sig tidigare än å andra dagen efter det uppgiften meddelats honom. Arbetet må ej, ehuru annat skulle följa av avtalet, så utkrävas att arrendatorn hindras att behörigen sköta sitt jordbruk; dock utgöra vad nu sagts ej hinder för utkrävande av jordbruksdagsverken enligt den fördelning som blivit bestämd genom avtalet.

I arrendeavtalet må ej intagas förbud för arrendatorn att utföra arbete åt annan än jordägaren. Har sådant förbud stadgats, vare det utan verkan.

2 §.

Är arrendatorn enligt arrendeavtalet eller annat avtal mellan jordägaren och arrendatorn skyldig att utgöra arbete, skall, ehuru annat bestämts i avtalet, ersättning utgå för arbetet efter gängse pris i orten vid tiden för arbetets utförande.

3 §.

Tillhandahåller jordägaren ej arbete, som arrendatorn enligt arrendeavtalet eller annat avtal mellan jordägaren och arrendatorn är skyldig att utgöra, eller annat för arrendatorn lika förmånligt arbete, äge arrendatorn uppsäga arrendeavtalet. Ej må dock uppsägning ske, om arrendatorns förlust av arbetsinkomst är av ringa betydelse, och ej heller sedan arbete till-

handahållits arrendatorn. Har ej jordägaren inom en månad efter det han mottog uppsägningen meddelat arrendatorn att han ej vill åtnöjas med uppsägningen, skall jordägaren anses hava godkänt denna.

I fall som avses i första stycket äge arrendatorn, vare sig uppsägning sker eller icke, av jordägaren erhålla skäligt skadestånd, såframt ej dennes underlåtenhet att tillhandahålla arbete nödvändiggjorts av förändrade ekonomiska eller tekniska förhållanden.

Ej må arrendatorns rätt enligt denna paragraf inskränkas genom förbehåll. Har sådant förbehåll skett, vare det utan verkan.

4 §.

Vad i 1—3 §§ stadgats skall ej äga tillämpning å skjutsning, vedhuggning eller därmed jämförlig tjänstbarhet, om den är av ringa betydenhet.

12 KAP.

Särskilda bestämmelser om sociala arrenden

Å vilka arrenden bestämmelserna äga tillämpning

1 §.

Bestämmelserna om sociala arrenden skola med de undantag som nedan angivas äga tillämpning i fråga om upplåtelse på jordbruksarrende av brukningsdel, som omfattar högst femtio hektar odlad jord, såframt densamma tillhör bolag, förening eller stiftelse; eller

utgöres av gård, torp eller annan jordbrukslägenhet, som lyder under huvudgård och tillhör enskild person; eller

ingår i häradsallmänning eller i sådan till socken hörande allmänning, som avses i 45 § lagen den 18 april 1952 om häradsallmänningar, eller i allmänningsskog, varom stadgas i lagen den 18 april 1952 om allmänningsskogar i Norrland och Dalarna, eller utgöres av mark, som förvärvats av delägarna i allmänning som nyss sagts men ej blivit med allmänningen införlivad; eller

äges av enskild person, vilken icke är mantalsskriven å fastigheten eller å fastighet, som är i sambruk med densamma, och uppenbarligen besitter fastigheten av annan anledning än att bereda sig sin huvudsakliga utkomst av jordbruket; vid bedömande av frågan, av vilken anledning fastighet besittes, skola i samme ägares hand befintliga, genom ägostyckning, jordavsöndring eller avstyckning skilda områden av samma hemman eller lägenhet betraktas såsom en fastighet.

2 §.

I fråga om upplåtelse av mindre brukningsdel, såsom huggaretorp eller annat därmed jämförligt arbetarboställe, varå arrendatorn icke av jordbru-

ket kan erhålla sin huvudsakliga bärkning, skola bestämmelserna i 4—11 och 21 §§ ej äga tillämpning, såframt med upplåtelsen väsentligen åsyftas att tillförsäkra jordägaren stadigvarande arbetskraft för jordbruk, skogsbruk eller industriell rörelse.

Vad i 12 § andra stycket stadgas äge ej tillämpning med avseende å brukningsdel, som lyder under huvudgård och tillhör enskild person.

Om arrende av viss kommunal jord är särskilt stadgat.

Om arrendenämnd

3 §.

För fullgörande av vissa i detta kapitel angivna uppgifter skall för varje hushållningssällskaps område finnas en arrendenämnd, bestående av tre ledamöter. En ledamot, vilken tillika skall vara ordförande, utses av Konungen och de båda andra av länsstyrelsen. Av de sistnämnda skall den ene vara ägare av jordbruksfastighet och den andre arrendator av sådan fastighet. Samtliga ledamöter utses för en tid av tre år. För envar av dem utses för samma tid en suppleant. Avgår ledamot eller suppleant före utgången av den tid för vilken han utsetts, skall ny ledamot eller suppleant utses för den tid som återstått för den avgångne. Har vid omröstning inom nämnden var röstande sin mening och kan ej jämkning ske, gälla ordförandens mening. Beträffande jäv mot ledamot skall i tillämpliga delar gälla vad om jäv mot domare är stadgat.

Närmare bestämmelser om arrendenämndens verksamhet meddelas i reglemente, som utfärdas av Konungen.

Om arrendetiden och arrendatorns optionsrätt

4 §.

Upplåtelse för viss tid skall ske för minst fem år. Är kortare arrendetid avtalad, gälla upplåtelsen för fem år.

5 §.

Vid utgången av arrende som gäller för viss tid äge arrendatorn, om ej annat följer av vad i 7 § stadgas, rätt till förlängning av arrendet för en tid av fem år; sådan optionsrätt tillkomme ånyo arrendatorn vid utgången av vart femte år.

6 §.

Vill arrendatorn ej begagna sig av optionsrätt enligt 5 §, skall han lämna jordägaren meddelande därom senast ett år före arrendetidens utgång på sätt om uppsägning är stadgat. Sker ej sådant meddelande inom föreskriven tid, skall arrendatorn vara bunden av arrendet för en tid av ytterligare fem år.

7 §.

Har arrendatorn påtagligen eftersatt sina skyldigheter enligt arrendeavtalet eller avser jordägaren att han själv, hans make eller avkomling eller ock hans adoptivbarn eller dess avkomling skall bruka fastigheten eller måste det på grund av särskilda förhållanden anses för jordägaren medföra påtagligt men att arrendatorn kvarsitter å fastigheten, vare optionsrätten förfallen, såframt jordägaren senast ett år före arrendetidens utgång på sätt om uppsägning är stadgat lämnar meddelande därom med uppgift tillika att arrendatorn, därest han icke åtnöjes med att avflytta, har att inom en månad väcka talan om att vara bibehållen vid optionsrätten. Har arrendatorn ej inom nämnda tid väckt sådan talan, skall han anses hava medgivit skyldighet att avflytta.

8 §.

Vill jordägaren eller arrendatorn i fråga om den tid för vilken arrendet skall förlängas påkalla ändring av arrendevillkoren, skall han lämna den andre meddelande därom, på sätt om uppsägning är stadgat, senast åtta månader före arrendetidens utgång med uppgift tillika å de ändringar som påfordras. Har sådant meddelande lämnats men kan ej överenskommelse ernås, skall frågan avgöras av skiljemän; beträffande sådan tvist skall lagen om skiljemän i tillämpliga delar gälla, dock med iakttagande av vad i 9 § finnes särskilt föreskrivet.

Sker ej meddelande, såsom i första stycket är sagt, eller hänskjutes ej senast sju månader före arrendetidens utgång frågan till skiljemän, skola arrendevillkoren förbli oförändrade, där ej annat överenskommes.

9 §.

Vid skiljedomsförfarande enligt 8 § skall, om ej mellan parterna träffats skiljeavtal, den arrendenämnd inom vars verksamhetsområde fastigheten är belägen vara skiljenämnd; i sådant fall skall part anses hava hänskjutit tvisten till avgörande, när han hos nämndens ordförande skriftligen framställd begäran om skiljedom.

Skiljedomskostnaderna skola gäldas av den part som skiljemännen pröva skyldig därtill; ej må dock sådan skyldighet i vidare mån än beträffande halva ersättningen till skiljemännen kunna åläggas arrendatorn, med mindre han uppenbarligen påkallat förfarandet utan skäl.

10 §.

Är vid arrendetidens utgång tvist om optionsrätt eller om ändring av arrendevillkoren ännu beroende av prövning, skola, intill dess tvisten avgjorts och, för det fall att optionsrätt funnits ej tillkomma arrendatorn, för honom inträtt skyldighet att avflytta, de förut gällande arrendevillkoren tillämpas, såframt ej annat är avtalat.

Prövar rätten att arrendatorn ej äger åtnjuta optionsrätt, åligge arrendatorn att avträda fastigheten å den fardag som infaller näst efter det domen

meddelades; i sådant fall njute jordägaren, om han ej åtnöjes med den arrendeavgift vartill han enligt första stycket är berättigad, den ytterligare ersättning som finnes skälig.

Om arrendatorns förköpsrätt

11 §.

Arrendatorn äge, såframt han är bibehållen vid sin optionsrätt, åtnjuta förköpsrätt enligt vad i 5 kap. är stadgat.

Om arrendeavgift och nedsättning däri

12 §.

Arrendeavgift skall vara till sin storlek bestämd.

Inträffar i orten allmän svårare missväxt, njute arrendatorn skälig nedsättning i arrendeavgiften; vad i 10 kap. 36 § är stadgat angående påföljd av dröjsmål med erläggande av arrende skall i sådant fall icke äga tillämpning, såframt arrendatorn före förfallodagen påyrkat nedsättning i arrendeavgiften och inom en månad efter det denna blivit slutligen bestämd erlärger densamma.

Om jordägarens byggnadsskyldighet

13 §.

Jordägaren åligge att vid tillträdet avlämna bostadshus i det skick som motsvarar vad enligt gällande hälsovårdsstadga kräves ävensom för jordbruket nödiga ekonomibyggnader så beskaffade att ej därå oundgängligen påkallas ombyggnad eller annat arbete, som icke är att hänföra till mindre reparation. Med mindre reparation förstås avhjälpande av smärre brister å golv, vägg- och takbeklädning, fönster, dörrar, trappor, eldstäder, murar och fast inredning ävensom andra åtgärder, vilka äro att anse såsom tillfällig lagning.

Finnes vid tillträdessynen i fråga om fastighetens åbyggnader föreligga brist, för vilken jordägaren enligt första stycket har att svara, skall vid synen bestämmas arbetets omfattning och beskaffenhet samt den tid och kostnad det anses betinga ävensom föreläggande meddelas jordägaren att inom den utsatta tiden verkställa arbetet. Verkställer ej jordägaren arbetet inom den utsatta tiden, må arrendatorn utföra det i jordägarens ställe; arrendatorn äge ock, om han det hellre vill och bristen ej är av allena ringa betydelse, uppsäga avtalet. För den tid fastigheten är i bristfälligt skick njute arrendatorn skälig nedsättning i arrendeavgiften; han vare ock berättigad till skadestånd.

Botar arrendatorn i fall som i andra stycket sagts brist i jordägarens ställe, äge han i mån av arbetets utförande erhålla gottgörelse med det vid synen fastställda beloppet.

Vill jordägaren eller arrendatorn erhålla bevis, huruvida jordägaren behörigen utfört arbete, som vid syn ålagts honom, må han påkalla särskild syn som i 10 kap. 14 § andra stycket sägs.

14 §.

Vid tillträdessynen skall bestämmas vilka å fastigheten befintliga byggnader som äro nödiga för jordbruket.

Erfordras under arrendetiden, utan att vållande ligger arrendatorn till last, för att byggnaderna å fastigheten skola motsvara vad i 13 § första stycket är föreskrivet, att nybyggnad eller ombyggnad sker av hus, som enligt vad vid tillträdessyn bestämts är att hänföra till nödig byggnad, eller att å sådant hus verkställas annat arbete än mindre reparation, vare jordägaren skyldig att utan oskäligt dröjsmål verkställa arbetet. Underlåter han det, vare lag som i 13 § sägs, dock skall vad där stadgas om tillträdessyn i stället gälla särskild syn som avses i 10 kap. 14 § andra stycket.

Om arrendatorns skyldigheter

15 §.

Arrendatorn åligger att väl hävda jorden, avhjälpa sådana brister å nödiga byggnader, som föranleda blott mindre reparation, samt vårda och underhålla övriga fastighetens tillhörigheter, så att icke något under arrendetiden försämras; han äge dock till botande av brandskada, som utan hans vållande uppkommit å byggnad, av jordägaren erhålla skälig gottgörelse för kostnaden. Eftersätter arrendatorn vad sålunda åligger honom, ersätte han jordägaren, när fastigheten avträdes. Är då brist, som fanns vid tillträdet, avhjälpt på arrendatorns egen bekostnad, njute denne därför gottgörelse av jordägaren.

16 §.

Finnes å fastigheten hus, som enligt vad vid tillträdessynen bestämts icke är att hänföra till nödig byggnad, skall det anses undantaget från arrendet. Ingår byggnaden i arrendet, gälle angående nybyggnads- och underhållsskyldighet vad om nödig byggnad är stadgat.

Om arrendatorns rätt till fiske och skogsfång samt bete

17 §.

Ej må arrendatorn förbjudas att för husbehov nyttja det fiske som hör till den arrenderade jorden; dock må sådant förbud avse visst fiskevatten, där särskilda åtgärder av jordägaren vidtagits till fiskets förbättrande, eller kräftfångst.

18 §.

Avser upplåtelsen jord belägen inom Norrbottens, Västerbottens, Jämtlands, Västernorrlands, Gävleborgs, Kopparbergs eller Värmlands län eller

inom den del av Örebro län som omfattar Karlskoga stad samt Degerfors, Bjurtjärns, Grythyttans, Hällefors, Hjulsjö, Järnboås, Nora, Vikers och Ljusnarsbergs socknar, vare arrendatorn berättigad att på lämpligt ställe å den arrenderade jorden eller, om denna utgör allenast visst område av en jordägaren tillhörig särskild fastighet, å annan mark, som hör till fastigheten, efter anvisning taga erforderligt virke till vedbrand och till mindre reparationer ävensom till nödiga hägnader, hässjor och täckdikning samt nödiga redskap. Har genom jordägarens åtgöranden skogstillgången å fastigheten under arrendetiden så medtagits att arrendatorn ej därav kan erhålla sitt fulla virkesbehov, vare jordägaren skyldig att på annat för arrendatorn lägligt sätt tillhandahålla denne det felande.

Finnes ej å arrenderad jord, belägen inom del av riket som i första stycket sägs, erforderligt bete för de hästar och nötkreatur som kunna vinterfödas därå, vare arrendatorn efter ortens sed berättigad till nödigt bete jämväl å övrig skog eller utmark som hör till samma fastighet; dock må därvid jordägaren undantaga mark, varå i skogsvårdssyfte vidtagits anordningar, som skulle lida märkligt intrång av betesrätten.

Om ogiltigheten av vissa förbehåll

19 §.

Ej må i arrendeavtalet intagas förbehåll att avtalet i händelse av arrendatorns död skall upphöra att gälla. Har sådant förbehåll skett, vare det utan verkan.

Mot arrendatorn vare ock förbehåll utan verkan, om det strider mot bestämmelse i 10 kap. 8 § andra stycket, 9 §, 12 § sista stycket, 17 §, 18 § tredje och fjärde styckena, i vad de avse annat än elektrisk anläggning, eller 19 § första och andra styckena eller mot vad i detta kapitel 4—15 §§ eller 17 eller 18 § är stadgat.

Om arrendenämndens granskning av arrendeavtal m. m.

20 §.

När arrendeavtal slutits, må jordägaren eller arrendatorn påkalla arrendenämndens granskning av avtalet; vid ansökan därom skola fogas bestyrkt avskrift av avtalet ävensom uppgift om arealen av den odlade jord arrendet omfattar.

Finner arrendenämnden att avtalet innehåller bestämmelse, som enligt vad i detta kapitel eller i 9—11 kap. stadgats är utan verkan, skall nämnden så snart ske kan i rekommenderat brev lämna jordägaren och arrendatorn besked därom.

21 §.

Har enligt 7 § arrendatorns optionsrätt förfallit på den grund att jordägaren avsett att själv bruka fastigheten, vare jordägaren skyldig att in-

hämta arrendenämndens tillstånd, därest han, innan två år förflutit från arrendets upphörande, vill sälja fastigheten, eller om han inom fem år från samma tidpunkt vill ånyo upplåta fastigheten på arrende. Vad sålunda stadgats äge motsvarande tillämpning, när annan än jordägaren enligt vad i 7 § sagts skall bruka fastigheten.

Bryter jordägaren mot vad nu föreskrivits, vare straffet dagsböter. Ådömda böter må ej förvandlas.

Förseelse som avses i andra stycket åtalas, efter angivelse av arrendenämnden, av allmän åklagare vid underrätten i den ort där fastigheten är belägen.

22 §.

Visas särskilda omständigheter böra föranleda att arrendeavtal undantages från tillämpning av något av stadgandena i 4—15 §§ eller 17—19 §§ och innehåller avtalet förbehåll att medgivande därtill må sökas, ankomme på arrendenämnden att medgiva sådant undantag. Såsom sådan omständighet skall särskilt anses att jordägaren, för att kunna planmässigt ombesörja åbyggnadernas iståndsättande å ett flertal utarrenderade brukningsdelar, är i behov av anstånd med byggnadsskyldighetens fullgörande i det föreliggande fallet eller att det för jordägaren, med hänsyn till dennes eget jordbruk eller skogsbruk, är av synnerlig vikt att över det arrenderade området äga friare bestämmanderätt än som följer av nämnda stadganden.

Föreligger ej skäl till sådant undantag och avslås på den grund ansökan, skall arrendeavtalet, om däri ej annat stadgats, anses förfallet.

23 §.

Över arrendenämndens beslut i ärende som avses i 21 § första stycket eller 22 § må besvär anföras hos länsstyrelsen; mot länsstyrelsens beslut fullföljes talan hos Konungen genom besvär. Om vad den som vill fullfölja talan mot beslutet har att iakttaga skall underrättelse meddelas i beslutet.

13 KAP.

Om lägenhetsarrende

1 §.

Avtal varigenom jord upplåtes på arrende för annat ändamål än jordbruk skall upprättas skriftligen, om ej upplåtaren och arrendatorn åsämjas att muntligt avtal skall gälla; sådant arrende kallas lägenhetsarrende.

Å lägenhetsarrende skola bestämmelserna i 10 kap. 4 §, 5 § första stycket, 6—9, 18, 22, 25—27 §§, 28 § första stycket, 30—34, 36—40 §§ och 41 § första stycket äga motsvarande tillämpning; därvid gälle dock följande avvikelser:

1. Sådant fastställande av arrenderättens värde som avses i 8, 9 och 33 §§ skall ske genom skiljemän i den ordning varom stadgats i 6 kap. 6 §.

2. Bestämmelserna i 18 § skola i vad de avse skyldighet för jordägaren att lösa elektrisk anläggning icke tillämpas.

3. Stadgandena i 41 § första stycket skola äga tillämpning allenast om avtalet var skriftligen upprättat.

4. Vad i 33 § är stadgat angående rätt för jordägaren att uppsäga avtalet skall ej gälla, sedan arrendatorn tillträtt fastigheten, och ej heller, innan tillträde skett, om arrendatorn, efter anfordran, samma eller nästa dag för avtalets fullgörande ställer säkerhet, med vilken jordägaren skäligen kan nöjas.

I fråga om lägenhetsarrende gälle ock bestämmelserna i 11 kap.

2 §.

Är ej arrendetiden bestämd, skall avtalet upphöra att gälla efter det uppsägning å någondera sidan skett.

3 §.

Sker överlåtelse av fastigheten efter det arrendatorn tillträtt densamma och är ej enligt vad i 9 kap. stadgats arrendeavtalet gällande mot nye ägaren, åligge dock denne, om han ej vill låta arrendatorn kvarsitta, att uppsäga avtalet inom tre månader efter det överlåtelsen skedde; eljest gälle avtalet mot nye ägaren. Säljes fastigheten å exekutiv auktion, vare dock sagda tid en månad, räknad från tillträdesdagen.

Ej må genom förbehåll i arrendeavtalet stadgas inskränkning i den rätt att kvarsitta som enligt första stycket tillkommer arrendator; har sådant förbehåll skett, vare det utan verkan.

4 §.

Angående överenskommelse om ändring i eller tillägg till arrendeavtal, som är skriftligen upprättat, äge vad som stadgats i 10 kap. 29 § andra och tredje styckena motsvarande tillämpning.

5 §.

I arrendeavtal må ej intagas förbehåll om annan grund för arrenderättens förverkande än som sagts i 10 kap. 36 och 37 §§; har sådant förbehåll skett, vare det utan verkan.

14 KAP.

Om hyra

Om hyresavtals ingående

1 §.

Avtal varigenom hus eller del av hus upplåtes till nyttjande mot lega skall upprättas skriftligen, om ej lägenheten upplåtes för tid understigande ett år eller, vid upplåtelse för längre tid, hyresvärden och hyresgästen åsämjas att muntligt avtal skall gälla.

2 §.

Innefattar avtal som avses i 1 § tillika upplåtelse av jord att nyttjas i förening med lägenheten, skall å avtalet ändock tillämpas vad om hyra är stadgat, såframt jorden skall användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk.

Om hyrestiden

3 §.

Är hyrestiden så bestämd att den i 9 kap. 3 § stadgade längsta tiden för nyttjanderätts bestånd överskrides och vill hyresvärden eller hyresgästen av sådan anledning frånträda avtalet, när sagda tid är ute, skall uppsägning ske i den ordning som bestämmes i 36 §.

4 §.

Fardagar för tillträde och avträde av förhyrd lägenhet äro den 1 april och den 1 oktober. Infaller fardag å söndag eller annan allmän helgdag, skall tillträde eller avträde ske nästa söckendag.

Sist klockan 12 å avträdesdagen skall den som har att avträda lägenheten hålla denna tillgänglig för den som kommer efter. Omfattar lägenhet, som helt eller delvis är uthyrd till bostad, minst två rum, som äro avsedda för sådant ändamål, skall hälften av bostadsrummen hållas tillgänglig klockan 12 föregående dag eller, om denna är söndag eller annan allmän helgdag, klockan 8 förmiddagen å avträdesdagen.

5 §.

Är ej hyrestiden bestämd, skall avtalet upphöra att gälla efter det uppsägning å någondera sidan skett. Har ej viss uppsägningstid avtalats, skall lägenheten avträdas

1. om hyran beräknas för fjärdedels år eller längre tid, å den fardag som inträffar näst efter tre månader från uppsägningen;

2. om hyran beräknas för månad, å den dag som infaller näst efter två

veckor från uppsägningen, dock ej å tidigare dag än den som genom sitt tal i månaden motsvarar den för lägenhetens tillträde bestämda dagen eller, om motsvarande dag i månaden ej finnes, å månadens sista dag;

3. om hyran beräknas för vecka, å fjärde dagen efter uppsägningen, dock ej å tidigare dag än den veckodag som motsvarar den för tillträdet bestämda dagen;

4. om hyran beräknas för kortare tid än en vecka, dagen efter det uppsägningen skedde; eller

5. om dagen för lägenhetens avträdande ej kan fastställas med ledning av vad nu är sagt, å den dag som infaller näst efter två veckor från uppsägningen.

Vad sålunda stadgats angående uppsägningstid skall äga tillämpning jämväl å hyresavtal, som är ingånget för bestämd tid, då förbehåll skett om uppsägning men viss uppsägningstid ej är avtalad.

6 §.

Har vid hyra gällande för viss tid hyresgästen suttit kvar i lägenheten efter hyrestidens utgång, utan att hyresvärden inom en månad därefter anmanat honom att avflytta, skall avtalet anses förlängt på obestämd tid.

Om överlåtelse av lägenheten och om verkan av hyresgästens död

7 §.

Vill hyresgästen överlåta lägenheten till annan, skall hyresvärdens samtycke inhämtas före överlåtelsen. Vägras samtycke utan skälig anledning eller lämnas ej besked inom en vecka efter det framställningen gjordes, äge hyresgästen uppsäga avtalet, även om annat förbehåll skett. Samtycker hyresvärden till överlåtelsen, skall hyresgästen vara fri från de skyldigheter som enligt avtalet åligga honom, såframt ej hyresvärden till samtycket fogat annat villkor.

8 §.

Dör hyresgästen före hyrestidens utgång, må dödsboet i sitt ställe sätta annan, vilken hyresvärden skäligen kan taga för god såsom hyresgäst; dödsboet äge ock, i fråga om lägenhet som helt eller till väsentlig del är uthyrd till bostad, inom en månad efter dödsfallet uppsäga avtalet att upphöra å tid som i 5 § är stadgad för varje särskilt fall. Har lägenhet förhyrts av makar och dör endera, tillkomme rätt som nu sagts dödsboet och efterlevande maken gemensamt.

Är lägenhet upplåten för hyresgästens livstid, skall vad i 10 kap. 9 § andra stycket är stadgat angående livstidsarrende äga motsvarande tillämpning; upphör avtalet på grund av hyresgästens eller hans änkas död, skall lägenheten avträdas å den fardag som infaller näst efter en månad från dödsfallet.

Förbehåll om upphävande eller inskränkning av rätt som avses i första stycket vare utan verkan.

Om lägenhetens skick och om hinder för hyresrättens utövning

9 §.

Hyresvärden skall å tillträdesdagen tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det med förhyrningen avsedda ändamålet.

Angående rätt för hyresgästen att tala å förefintlig brist, ehuru lägenheten uthyrts i befintligt skick, stadgas i 11 §.

10 §.

Kommer lägenheten, innan tid för tillträde är inne, att genom våld eller annorledes förstöras, vare avtalet förfallet. Ligger vållande hyresvärden till last eller giver han ej utan dröjsmål hyresgästen meddelande om händelsen, äge denne rätt till ersättning för skada, som genom hyresvärdens vållande eller underlåtenhet åsamkas honom.

Utfärdar myndighet före tillträdesdagen på grund av lägenhetens beskaffenhet förbud mot dess användande för det ändamål som vid upplåtelsen förutsattes, vare ock avtalet förfallet, även om beslutet ej vunnit laga kraft. Beror det förhållande som föranlett myndighetens beslut av försummelse från hyresvärdens sida eller giver ej hyresvärden utan dröjsmål hyresgästen meddelande om beslutet, äge denne rätt till ersättning för skada, som åsamkas honom genom hyresvärdens försummelse eller underlåtenhet.

11 §.

Uppkommer före hyrestidens början å lägenheten skada, vilken är ringare än som sagts i 10 § första stycket, och är ej skadan botad, när lägenheten skall tillträdas, eller finnes lägenheten eljest, i annat fall än som avses i 13 §, å tillträdesdagen icke vara i det skick som hyresgästen äger fordra, vare hyresgästen berättigad att avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad, såframt hyresvärden underlåter att på tillsägelse så snart ske kan draga försorg därom. Kan ej bristen utan uppehåll avhjälpas eller underlåter hyresvärden att, efter tillsägelse, så snart ske kan draga försorg därom, äge hyresgästen uppsäga avtalet; dock må uppsägning ej ske, med mindre bristen är av väsentlig betydelse, och ej heller efter det bristen blivit avhjälpt av hyresvärden. För den tid lägenheten är i bristfälligt skick njute hyresgästen skäligen nedsättning i hyran.

I fall som nu sagts äge hyresgästen ock erhålla ersättning för skada, såframt ej hyresvärden visar att förefintlig brist icke beror på hans försummelse.

Vad i första och andra styckena är stadgat äge tillämpning även för det fall att lägenheten uthyrts i befintligt skick, såframt lägenheten icke är i sådant skick som sagts i 9 § första stycket samt hyresgästen ej vid avtalets ingående ägt kännedom om bristen eller kunnat upptäcka den med vanlig uppmärksamhet.

12 §.

Meddelar myndighet före tillträdesdagen på grund av lägenhetens beskaffenhet beslut, varigenom del av lägenheten kommer att frångå hyresgästen eller denne eljest lider intrång i sin nyttjanderätt, njute han skälig nedsättning i hyran. Innebär beslutet väsentlig inskränkning i nyttjanderätten, äge hyresgästen uppsäga avtalet, även om beslutet ej vunnit laga kraft. I fråga om skadestånd skall vad i 10 § andra stycket är stadgat äga motsvarande tillämpning.

13 §.

Avser hyresavtalet hus eller del av hus, som vid avtalets ingående ej färdigställt, och är lägenheten ännu ej i färdigt skick, då tillträde skall ske, äge hyresgästen erhålla skälig nedsättning i hyran ävensom enligt vad i 11 § stadgats uppsäga avtalet. Uppsägning må jämväl ske, innan tid för tillträde är inne, om det är uppenbart att lägenheten å tillträdesdagen ej kan användas för det med förhyrningen avsedda ändamålet.

Hyresgästen vare ock berättigad till skadestånd, såframt ej hyresvärden visar att dröjsmålet icke kan tillräknas honom såsom försummelse.

14 §.

Är lägenheten ej i rätt tid utrymd av den som skall avflytta, njute hyresgästen för den tid han är i mistning av lägenheten eller del därav skälig nedsättning i hyran. Undanröjes icke hindret genast efter det hyresvärden underrättats om förhållandet, skall vad i 11 § är stadgat om rätt för hyresgästen att på grund av brist i lägenheten uppsäga avtalet äga motsvarande tillämpning; hyresgästen vare ock berättigad till skadestånd, såframt ej hyresvärden visar att uppehållet icke kan tillräknas honom såsom försummelse.

15 §.

Det åligger hyresvärden att under hyrestiden hålla lägenheten i sådant skick som hyresgästen enligt 9 § äger fordra.

16 §.

Uppkommer under hyrestiden å lägenheten skada, för vilken hyresgästen ej är ansvarig, eller meddelar myndighet, utan att hyresgästen givit anledning därtill, beslut som ovan i detta kapitel sägs eller uppstår eljest utan hyresgästens vållande, för honom hinder eller men i nyttjanderätten, skall vad i 10—12 §§ är stadgat äga motsvarande tillämpning, i fråga om myndighets beslut dock ej förrän beslutet skall lända till efterrättelse.

17 §.

Vad ovan är stadgat om skada eller brist å lägenheten skall ock gälla, om denna till men för hyresgästen finnes behäftad med ohyra.

I fråga om lägenhet, som utgör del av hus och helt eller delvis är uthyrd

till bostad, vare hyresvärden, även för det fall att hyresgästen är ansvarig för förekomsten av ohyra i lägenheten, skyldig att vidtaga tjänliga åtgärder för dess utrotande; är hyresgästen utan ansvar för ohyran, äge han städse erhålla ersättning för oundgänglig kostnad, som åsamkas honom genom åtgärd för ohyrans utrotande.

18 §.

Frågar någon del av lägenheten hyresgästen till följd av företräde för annat rättsförvärv eller av anledning som avses i 9 kap. 20 § eller 21 § andra stycket, njute han skäligen nedsättning i hyran; han äge ock, om han var i god tro när avtalet slöts, uppsäga avtalet enligt vad i 11 § stadgats. Angående hyresgästens rätt till skadestånd meddelas bestämmelser i 9 kap.

19 §.

Förbehåll varigenom inskränkning göres i de rättigheter som enligt 10—14 och 16—18 §§ tillkomma hyresgästen vare utan verkan. Vad nu sagts skall dock ej gälla avtal om inskränkning i rätten att enligt 16 § erhålla nedsättning i hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden under därför erforderlig tid låter verkställa arbete för lägenhetens försättande i avtalat skick eller för sedvanligt underhåll av lägenheten eller fastigheten i övrigt eller ock låter utföra visst annat arbete som särskilt angivits i avtalet.

20 §.

Finnes lägenhet, som helt eller till väsentlig del är uthyrd till bostad, vara så beskaffad att bostadens användande är förenat med uppenbar våda för inneboendes hälsa och avhjälpes hyresvärden ej bristen genast efter tillsägelse, äge hyresgästen utan hinder av annat förbehåll uppsäga avtalet, även om rätt därtill icke enligt vad förut stadgats tillkommer honom.

Om hyrans erläggande

21 §.

Har avtal ej träffats om tiden för erläggande av hyra, som skall utgå i penningar, skall hyran betalas, om den beräknas för helt, halvt eller fjärdedels år, senast å sista söckendagen före början av vart fjärdedels år och eljest senast å sista söckendagen före början av den tid för vilken hyran beräknas.

Beträffande lägenhet, som omfattar högst fyra rum, kök därvid räknat som rum, och helt eller delvis är uthyrd till bostad, gälle, även om annat avtalats eller följer av vad i första stycket är sagt, såsom förfallodag för den på varje kalendermånad belöpande hyran sista söckendagen i nästföregående månad, dock skall därvid iakttagas att icke någon del av hyran anses förfallen tidigare än i avtalet bestämts samt att hyran för första kalendermånaden under hyrestiden skall erläggas å avtalad förfallodag.

Hyran skall erläggas i hyresvärdens hemvist eller å annan plats som av honom anvisas; dock må betalning städse ske genom postanvisning eller postgiro. Skall hyran erläggas å annan ort än den där lägenheten finnes, vare hyresvärden skyldig att vidkännas kostnaden därför.

Har från postanstalt inom riket hyra avsänts till hyresvärden genom postanvisning eller genom inbetalningskort till hans postgirokonto eller har innehavare av sådant konto erlagt hyra till hyresvärden medelst giro- eller utbetalningskort, skall, även om annat förbehåll skett, med avseende å frågan huruvida hyresgästen bevarat eller, i fall som avses i 34 §, återvunnit sin rätt till lägenheten så anses som om hyran kommit hyresvärden till handa den dag då postanvisningen eller inbetalningskortet avlämnades å postanstalten eller giro- eller utbetalningskortet inkom till postgirokontoret.

Vad i 11 kap. stadgats om arbetsavtal i samband med jordbruksarrende skall äga motsvarande tillämpning beträffande hyresavtal.

22 §.

Anser hyresgästen att han enligt någon av bestämmelserna i 11—14, 16—18 och 26 §§ är berättigad till skadestånd, nedsättning i hyra eller ersättning för avhjälpande av brist eller att han eljest har genfordran hos hyresvärden och vill hyresgästen avdraga motsvarande belopp å hyra som utgår i penningar, äge han nedsätta beloppet hos överexekutor. Därvid skall skriftlig uppgift i två exemplar lämnas angående hyresförhållandet, förfallodagen och grunden för avdraget samt ställas pant eller borgen, som överexekutor skäligen kan godkänna, för den kostnad för beloppets utfående som kan tillskyndas hyresvärden samt ränta.

Har hyresgästen verkställt nedsättning enligt vad i första stycket sägs, äge hyresvärden, ehuru annat förbehåll skett, icke göra gällande att nyttjanderätten blivit förverkad på den grund att det nedsatta beloppet ej erlagts till honom.

Överexekutor skall ofördröjligen i rekommenderat brev giva hyresvärden meddelande om verkställd nedsättning.

Visar ej hyresvärden inom tre månader, från det beloppet förfallit till betalning och meddelande om nedsättningen avsänts till honom, att han träffat överenskommelse med hyresgästen om beloppets utfående eller väckt talan därom mot hyresgästen, äge denne återfå beloppet. Har hyresvärden väckt talan inom angiven tid, må nedsatt belopp ej lyftas, förrän hyresvärdens talan genom dom, som vunnit laga kraft, eller förlikning eller annorledes bragts till slut.

Nedsatt belopp skall ofördröjligen insättas i bank för att där innestå mot ränta; upplupen ränta skall utbetalas till den som finnes berättigad till det nedsatta beloppet.

Om hyresgästens skyldigheter vid lägenhetens nyttjande

23 §.

Lägenheten må icke av hyresgästen nyttjas till annat ändamål än som vid upplåtelsen förutsattes; dock äge hyresvärden, även om annat avtalats, ej åberopa avvikelse, som för honom är utan betydelse.

Hyresgästen må ej i lägenheten inrymma främmande personer under sådana omständigheter att därav kan uppkomma men för hyresvärden.

24 §.

Hyresgästen skall under hyrestiden väl vårda lägenheten med vad därtill hör; han ersätte all skada därå som vållas av honom. Har skadan uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans husfolk eller gäster eller eljest av honom inrymts i lägenheten eller där utför arbete för hans räkning, vare han ock skyldig att ersätta skadan; dock vare han utan ansvar för brandskada, som sålunda uppstått, såframt han icke brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttaga.

Uppkommer skada eller yppas brist, med vars avhjälpande ej kan anstå utan äventyr, åligge hyresgästen att genast lämna hyresvärden meddelande därom. Är hyresgästen och hans folk borta, när sådan skada inträffar eller brist yppas i lägenheten, och har hyresgästen berett hyresvärden tillfälle att under bortovaron vid behov komma in i denna, vare dock, såframt lägenheten utgör del av hus, till fyllest att hyresgästen lämnar hyresvärden meddelande omedelbart efter återkomsten. Om annan skada eller brist än förut i detta stycke sagts skall meddelande givas hyresvärden utan oskäligt dröjsmål. Försummar hyresgästen att underrätta hyresvärden enligt vad nu är stadgat, vare han ansvarig för skada som föranledes därav.

Vad ovan stadgats om skada eller brist skall äga motsvarande tillämpning, om lägenheten finnes behäftad med ohyra.

Överlåter hyresgästen utan hyresvärdens samtycke lägenheten till annan, vare hyresgästen ansvarig för skada, som nye innehavaren, om lägenheten hade varit förhyrd av honom, skolat ersätta enligt vad ovan i denna paragraf är stadgat. Har hyresvärden samtyckt till överlåtelsen, vare hyresgästen ansvarig för skada som nu sagts allenast såframt hyresvärden till samtycket fogat sådant villkor.

Förbehåll varigenom hyresgästens ansvarighet för lägenhet, som är uthyrd allenast till bostad, utsträcker utöver vad i denna paragraf är stadgat vare utan verkan.

25 §.

Hyresgästen vare skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som erfordras för bevarande av sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Hyresgästen hålle ock noggrann tillsyn över att vad sålunda åligger honom själv iakttages jämväl av dem för vilka han enligt 24 § första stycket svarar.

Gods som veterligt är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra må icke införas i lägenheten.

26 §.

Hyresvärden äge utan uppskov erhålla tillträde till lägenheten för utövande av nödig tillsyn eller för utförande av förbättringsarbete, som ej utan skada kan uppskjutas. Då lägenheten är ledig till uthyrning, vare hyresgästen skyldig att låta den förevisas å därför lämpliga tider.

Efter tillsägelse minst en månad i förväg må hyresvärden låta i lägenheten utföra mindre brådskande förbättringsarbete, som icke vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten. Sådant arbete må dock ej utföras under sista månaden av hyrestiden. Vill hyresvärden utföra annat arbete i lägenheten, äge hyresgästen inom en vecka från det han erhöll meddelande där-om, utan hinder av att längre hyrestid må hava avtalats, uppsäga avtalet till upphörande å den fardag som inträffar näst efter sex månader från uppsägningen; sådant arbete må ej påbörjas, förrän avtalet enligt vad nu sagts kunnat bringas att upphöra. Vad i detta stycke stadgats avser ej arbete, som hyresvärden utfäst sig att utföra åt hyresgästen.

Hyresvärden skall tillse att i fall som i första eller andra stycket sägs ej större olägenhet än nödigt tillskyndas hyresgästen. Han vare ock, även om försummelse ej ligger honom till last, skyldig att ersätta skada, vilken åsamkas hyresgästen genom arbete som avses i andra stycket. Förbehåll, varigenom hyresgästen ålägges att efter kortare frist än som följer av bestämmelserna i andra stycket tåla där avsedda åtgärder eller inskränkning göres i den rätt till uppsägning som enligt samma stycke tillkommer hyresgästen, vare utan verkan.

Är fråga om utrotande av ohyra i fastigheter, vare hyresgästen, ehuru den av honom förhyrda lägenheten ej besväras därav, skyldig att tåla de inskränkningar i nyttjanderätten som föranledas av erforderliga åtgärder för ändamålet. I fall som nu sagts skall vad i 17 och 19 §§ är stadgat äga motsvarande tillämpning.

27 §.

Underlåter hyresgästen att i fall som sägs i 26 § bereda hyresvärden tillträde till lägenheten, äge överexekutor förordna om erforderlig handräckning. I fråga om sådan handräckning gälle vad i utsökningslagen är stadgat angående handräckning som avses i 191 § nämnda lag.

**Om verkan av fastighetens överlåtelse samt av utmätning
eller konkurs m. m.**

28 §.

Sker överlåtelse av fastigheten efter det hyresgästen tillträtt den förhyrda lägenheten och är ej enligt vad i 9 kap. stadgats hyresavtalet gällande mot nye ägaren, åligge dock denne, om han ej vill låta hyresgästen kvarsitta,

att uppsäga avtalet inom tre månader efter det överlåtelsen skedde; eljest gälle avtalet mot nye ägaren. Säljes fastigheten å exekutiv auktion, vare dock sagda tid en månad räknad från tillträdesdagen. Ej må genom förbehåll i hyresavtalet stadgas inskränkning i den rätt att kvarsitta som sålunda tillkommer hyresgästen; har sådant förbehåll skett, vare det utan verkan.

Angående överenskommelse om ändring i eller tillägg till hyresavtal, som är skriftligen upprättat, äge vad som stadgats i 10 kap. 29 § andra och tredje styckena motsvarande tillämpning.

Hänvisningen i 10 kap. 30 § angående ny ägares rättigheter och åligganden skall även avse hyra.

29 §.

Vad i 10 kap. 31 och 32 §§ är stadgat om verkan av utmätning av arrenderad fastighet eller fastställande av fordran till betalning ur fastigheten, jordägarens försättande i konkurs samt talan om återköp av fastigheten äge motsvarande tillämpning i fråga om hyra.

30 §.

Försättes hyresgästen i konkurs, äge konkursboet uppsäga avtalet; i fråga om konkursboets ansvarighet för avtalets fullgörande gälle vad i 10 kap. 33 § stadgats.

Har ej tillträde av lägenheten skett, när konkursen inträffar, vare hyresgästen skyldig att, om hyresvärden fordrar det, för avtalets fullgörande ställa säkerhet, med vilken denne skäligen kan nöjas. Sker det ej samma dag som säkerheten fordrades eller nästa dag, äge hyresvärden uppsäga avtalet.

Uppsäges avtalet av anledning som nu sagts, äge hyresvärden rätt till skadestånd.

31 §.

Är pant eller borgen ställd för avtalets fullgörande och försämras sedan säkerheten, vare hyresgästen skyldig att på anfordran ställa ny säkerhet, med vilken hyresvärden skäligen kan nöjas. Gör han det ej inom en månad, äge hyresvärden uppsäga avtalet.

Om hyresrättens förverkande

32 §.

Hyresrätten vare förverkad och hyresvärden på grund därav berättigad att uppsäga avtalet

1. om hyresgästen dröjer med erläggande av hyra, som utgår i penningar, utöver två söckendagar efter förfallodagen, dock ej i fall då hyran skolat erläggas i förskott för längre tid än en månad, med mindre hyresgästen är i dröjsmål med erläggande av den på en kalendermånad belöpande hyran

utöver två söckendagar efter samma månads början eller, såvitt angår hyran för första kalendermånaden under hyrestiden, efter förfallodagen;

2. om hyresgästen undandrager sig att utgöra honom enligt avtalet åliggande arbete eller annan tjänstbarhet eller vid arbetets utförande visar tredska;

3. om hyresgästen utan hyresvärdens medgivande överlåter lägenheten till annan eller om, i fall som avses i 8 § första stycket, i hyresgästens ställe sättes någon som hyresvärden ej är pliktig att taga för god;

4. om lägenheten nyttjas i strid med vad i 23 § är stadgat och hyresgästen icke på tillsägelse vidtager rättelse;

5. om hyresgästen eller, då lägenheten överlåtits till annan, denne genom vårdslöshet är vållande till förekomsten av ohyra i lägenheten eller genom underlåtenhet att underrätta hyresvärden om förekomsten därav bidrager till att ohyran sprides i fastigheten;

6. om eljest lägenheten vanvårdas eller om hyresgästen eller, då lägenheten överlåtits till annan, denne åsidosätter något av vad enligt 25 § skall iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger hyresgäst och icke på tillsägelse rättelse sker;

7. om i strid med stadgandet i 26 § tillträde till lägenheten vägras och hyresgästen ej kan visa giltig ursäkt; eller

8. om hyresgästen utöver vad i detta kapitel är stadgat i avtalet ålagts skyldighet, vars fullgörande måste anses vara för hyresvärden av synnerlig vikt, och han åsidosätter vad han sålunda åtagit sig.

Finnes i fall som avses i första stycket vad som hyresgästen låtit komma sig till last vara av ringa betydelse, må hyresgästen ej skiljas från lägenheten.

Uppsäges avtalet, äge hyresvärden erhålla skadestånd.

33 §.

Är hyresrätten förverkad på grund av förhållande som avses i 32 § första stycket 1, 2, 4, 6 eller 7 men sker rättelse, innan hyresvärden uppsagt avtalet, äge han ej sedan återropa förhållandet såsom grund för hyresgästens skiljande från lägenheten. Samma lag vare, om hyresvärden i fall som avses i 32 § första stycket 3, 5 eller 8 icke uppsagt avtalet inom en månad från det han fick kännedom om förhållande som där sagts.

34 §.

Är hyresrätten enligt vad som sagts i 32 § första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med erläggande av hyra och har hyresvärden med anledning därav uppsagt avtalet, må hyresgästen likväl ej på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, såframt senast å tolfte söckendagen från uppsägningen rättelse sker genom att hyran erlägges till hyresvärden eller nedsättes hos överexekutor såsom i 22 § är stadgat. I avvaktan på att hyresgästen visar sig hava fullgjort vad sålunda erfordras för hyresrättens återvinnande må beslut om vräkning av hyresgästen icke meddelas, innan fjorton söckendagar förflutit efter uppsägningen.

Vad i första stycket är stadgat skall ej gälla för det fall att, när hyresrätten förverkades, av hyrestiden återstod mindre än en månad.

35 §.

Förbehåll varigenom stadgas annan grund för hyresrättens förverkande än som följer av 32—34 §§ vare utan verkan.

Om uppsägning

36 §.

Angående uppsägning av hyresavtal gälle vad i 10 kap. 38 § är stadgat i fråga om arrendeavtal; är hyrestiden ej bestämd och beräknas hyran för tid understigande ett fjärdedels år, erfordras dock ej att uppsägning sker på sätt som föreskrivits i första stycket av nämnda paragraf.

37 §.

Uppsäges hyresavtal av anledning som avses i någon av 11—14, 16—18 och 20 §§, skall avtalet genast upphöra att gälla. Samma lag vare i fall som i 32 § sagts, om ej annat följer av vad i 34 § är stadgat.

Om avtalets upphörande i fall som avses i 8 § första stycket eller 26 § andra stycket är stadgat i samma lagrum.

Sker eljest uppsägning av anledning, som enligt vad här ovan i detta kapitel sagts medför rätt för hyresvärd eller hyresgäst att frånträda avtalet, skall lägenheten avträdas å tid, som i 5 § är stadgad för varje särskilt fall; hade hyresgästen ej tillträtt lägenheten, när uppsägningen skedde, skall avtalet genast upphöra att gälla.

Om verkan av hyresförhållandets upphörande i vissa fall

38 §.

Har hyresvärden, utan att hyresrätten är förverkad, uppsagt hyresavtal, som slutits för minst sex månader, och giver hyresgästen inom en vecka hyresvärden meddelande att han önskar behålla lägenheten, åligge hyresvärden att utan dröjsmål uppgiva på vilka villkor han är villig att förlänga hyresförhållandet eller ock av vilken orsak han vägrar att medgiva förlängning. Underlåter hyresvärden det eller uppställer han för hyresförhållandets förlängning villkor, som är otillbörligt, eller vägrar han att medgiva förlängning av anledning, vars åberopande måste anses strida mot god sed i hyresförhållanden, äge hyresgästen, om han lämnat meddelande som nyss sagts, erhålla skäligen gottgörelse för de kostnader som äro förenade med flyttningen från lägenheten. Försummar hyresgästen efter uppsägningen sina skyldigheter, vare han förlustig denna rätt.

I fråga om lägenhet, som av hyresgästen brukats för handel, hantverk, industriell rörelse eller annan förvärvsverksamhet, vare denne i fall och under villkor som i första stycket sågs tillika berättigad att, därest efter

hans avflyttning hyresvärden eller annan i lägenheten utövar förvärvsverksamhet av samma eller liknande art, av hyresvärden erhålla skälig ersättning för den ökning av lägenhetens värde på hyresmarknaden som verksamheten må hava medfört.

Hade hyresgästen övertagit av föregående hyresgäst bedriven verksamhet, skall vid tillämpning av vad i andra stycket är stadgat skälig hänsyn tagas jämväl till den ökning av lägenhetens värde på hyresmarknaden som den föregående hyresgästen må hava åstadkommit.

39 §.

Vad i 38 § är stadgat skall äga motsvarande tillämpning för det fall att avtal slutits för en tid av minst sex månader utan förbehåll om uppsägning och hyresgästen minst tre månader eller, om avtalet slutits för ett år eller längre tid, minst sex månader före hyrestidens utgång meddelar hyresvärden att han önskar behålla lägenheten.

40 §.

Förbehåll varigenom hyresgästen enligt 38 eller 39 § tillkommande rätt upphäves eller inskränkes vare utan verkan.

Om bevarande av rätt till talan m. m.

41 §.

Hyresvärd eller hyresgäst, som vill framställa fordringsanspråk på grund av hyresavtal, skall väcka talan därom inom två år från det avtalet upphörde att gälla. Försittes den tiden, vare rätten till talan förlorad. Är i rätt tid talan väckt av endera, äge den andre dock rätt till kvittning för fordran, som ej blivit sålunda bevakad.

42 §.

Är sådant meddelande från hyresvärdens sida som avses i 7, 10, 38 eller 39 § i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress avlämnat å postanstalt inom riket, skall avsändaren anses hava fullgjort vad på honom ankommer. Samma lag vare i fråga om meddelande från hyresgästens sida som avses i 11, 14, 20, 24 eller 38 §; i fall som i 24 § sägs vare dock till fyllest att meddelandet är avsänt på annat ändamålsenligt sätt.

Angående vad som skall iakttagas vid uppsägning är stadgat i 36 §.

Särskilda bestämmelser

43 §.

Är tillämpning av villkor, som upptagits i hyresavtal, uppenbarligen stridande mot god sed i hyresförhållanden eller eljest otillbörlig, må villkoret jämkas eller lämnas utan avseende.

44 §.

För hyra, som är förfallen till betalning eller skall erläggas inom de närmaste sex månaderna, äge hyresvärden att av hyresgästen tillhöriga lösören, som finnas inom fastigheten, kvarhålla så mycket som svarar mot hans fordran, till dess hyresgästen gör rätt för sig eller ställer säkerhet. Ej må dock sålunda kvarhållas egendom, som enligt 65 § utsokningslagen skall undantagas från utmätning.

45 §.

Vad i 10 kap. 42 § är stadgat angående skiljeavtal, som avser framtida tvist med anledning av arrendeförhållande, skall äga motsvarande tillämpning i fråga om hyresförhållande.

15 KAP.

Om tomträtt

1 §.

Nyttjanderätt till fastighet under obestämd tid må för visst ändamål mot årlig avgäld i penningar upplåtas såsom tomträtt enligt vad i detta kapitel stadgas.

I tomträtt må grundas panträtt så ock upplåtas förköpsrätt eller annan särskild rättighet än tomträtt eller rätt till andel i samfällt strömfall. Till förmån för tomträtt må ock upplåtas förköpsrätt eller, där det är medgivet i fråga om fast egendom, särskild rättighet.

2 §.

Tomträtt må upplåtas i fastighet, som tillhör kronan eller kommun eller eljest är i allmän ägo, så ock i fastighet, som tillhör stiftelse, om Konungen för särskilt fall finner skäligt medgiva det.

Ej må tomträtt upplåtas i område eller andel av fastighet eller i flera fastigheter gemensamt.

3 §.

Avtal varigenom tomträtt upplåtes skall upprättas skriftligen. Upplåtarens underskrift skall vara styrkt av vittnen; upplåtes tomträtten genom statlig myndighet, erfordras ej vittnen.

I handlingen skall uttryckligen angivas att upplåtelsen avser tomträtt.

4 §.

I upplåtelsehandlingen skall angivas det ändamål för vilket upplåtelsen äger rum och det belopp varmed avgälden till dess annat bestämmes skall utgå. Handlingen skall tillika innehålla de närmare föreskrifter rörande

fastighetens användning och bebyggelse samt de bestämmelser i övrigt som skola gälla i fråga om tomträtten.

Äro vid tiden för upplåtelsen i stadsplan eller eljest särskilda byggnadsbestämmelser meddelade rörande fastigheten, skola de, om ej annat avtalats, anses ingå i upplåtelsen.

5 §.

Tomträttsupplåtelse skall anses innefatta överlåtelse å tomträttshavaren av byggnad och annan egendom, som vid upplåtelsen enligt lag hör till fastigheten. Vill fastighetsägaren betinga sig ersättning för den överlåtna egendomen, skall den bestämmas särskilt. För sådan fordran må panträtt grundas i tomträtten såsom för ogulden köpeskilling vid överlåtelse av fast egendom.

6 §.

Ej må i tomträttsupplåtelse upptagas villkor, varav tomträttens inträde eller bestånd skulle vara beroende, ej heller inskränkning ske i tomträttshavarens rätt att överlåta tomträtten eller i denna låta grunda panträtt eller upplåta förköpsrätt eller nyttjanderätt.

7 §.

Angående överlåtelse av tomträtt och tillkomsten av rättighet i eller till förmån för tomträtt samt vad beträffande sådant förvärv i övrigt skall gälla äge vad i denna balk är föreskrivet om fast egendom motsvarande tillämpning, där ej annat följer av vad om tomträtt är särskilt stadgat.

8 §.

Har fastighetsägaren eller tomträttshavaren överskridit sin rätt eller åsidosatt sin skyldighet på grund av upplåtelsen, åligge honom att återställa vad som rubbats eller fullgöra vad som eftersatts samt ersätta skadan. Ej må i anledning av vad någondera sidan sålunda låtit komma sig till last upplåtelsen hävas.

9 §.

Tomträtt må ej uppdelas på särskilda områden av den fastighet i vilken den upplåtits.

Angående frågan vilken egendom som är tillbehör till tomträtt gälle, sedan inskrivning skett, de grunder som äro stadgade i fråga om tillbehör till fastighet.

10 §.

Avgälden skall utgå med oförändrat belopp under vissa tidsperioder, med rätt för såväl fastighetsägaren som tomträttshavaren att under näst sista året av varje period väcka talan angående omprövning av avgäldens belopp för nästföljande period. Sker det ej, skall avgälden under den perioden utgå

med samma belopp som förut, såframt ej före den i första punkten angivna fristens utgång annat avtalats. Om ej längre tid överenskommes, utgör varje period tjugu år, den första räknad från upplåtelsen eller den senare dag som däri angivits.

Upplåtes tomträtt väsentligen för annat ändamål än bostadsbebyggelse, må därvid överenskommas kortare tidsperioder än i första stycket sägs, dock minst tio år.

11 §.

När omprövning enligt 10 § sker, skall avgälden fastställas på grundval av det värde marken då äger. Vid bedömande av markvärdet skall hänsyn tagas till ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som skola tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse.

12 §.

Utän hinder av vad i 10 § stadgats äge fastighetsägaren och tomträttshavaren överenskomma om sådan jämkning i avgäldens belopp som påkallas av ändrade förhållanden rörande tomträttens utövning.

Kommer till följd av nya eller ändrade byggnadsbestämmelser eller av annan särskild omständighet, som icke är att hänföra till tomträttshavaren eller beror av denne, tomträttens värde att avsevärt minskas, äge tomträttshavaren påkalla därav föranledd jämkning i avgäldens belopp.

13 §.

Tomträttsavtal må ej uppsägas av tomträttshavaren.

14 §.

Genom uppsägning från fastighetsägarens sida må tomträtt bringas att upphöra allenast vid utgången av vissa tidsperioder. Om ej längre tid överenskommes, utgör den första perioden sextio år räknat från dagen för upplåtelsen eller den senare dag som däri angivits samt varje följande period fyrtio år från utgången av närmast föregående period.

Upplåtes tomträtt väsentligen för annat ändamål än bostadsbebyggelse, må därvid överenskommas kortare tidsperioder än i första stycket sägs, dock minst tjugu år.

Ej må uppsägning ske, med mindre det är av vikt för ägaren att fastigheten användes för bebyggelse av annan art eller eljest på annat sätt än tidigare.

15 §.

Uppsägning av tomträttsavtal skall ske minst två år före periodens utgång, om ej längre tid överenskommits; dock må uppsägning icke i något fall ske tidigare än fem år före periodens utgång. Fastighetsägaren låte ock inom samma tid som gäller för uppsägningen anteckna denna i tomträttsboken; sker det ej, vare uppsägningen utan verkan.

Uppsägning skall ske skriftligen; därvid böra skälen angivas. Angående sättet för uppsägning gälle i övrigt i tillämpliga delar vad i 10 kap. 38 § är stadgat.

16 §.

Anser tomträttshavaren att skäl för uppsägning ej föreligga, må han klandra uppsägningen. Talan därom skall väckas inom tre månader sedan uppsägningen antecknades i tomträttsboken; försittes denna tid, vare rätt till talan förlorad.

17 §.

Skall på grund av uppsägning tomträtten upphöra, vare fastighetsägaren skyldig att lösa byggnad och annan egendom, som utgör tillbehör till tomträtten. Löseskillingen skall motsvara egendomens värde vid tomträttens upphörande, under antagande att tomträtten med samma ändamål och i övrigt oförändrade föreskrifter angående fastighetens användning och byggelse alltjämt skulle bestå.

Har efter uppsägningen å tomträtten nedlagts kostnad, som icke varit nödig, må därigenom uppkommen värdeökning icke tagas i beräkning vid löseskillingens bestämmande.

Upplåtes tomträtt väsentligen för annat ändamål än bostadsbebyggelse, må därvid överenskommas att lösenkyldighet icke eller allenast i begränsad omfattning skall åligga fastighetsägaren.

18 §.

Då lösenkyldighet åligger fastighetsägaren, skall inom ett år sedan uppsägningen antecknades i tomträttsboken eller, om uppsägningen klandrats, inom ett år sedan dom i målet vann laga kraft väckas talan om löseskillingens bestämmande, vid påföljd att eljest uppsägningen förfaller. Talan må väckas av såväl fastighetsägaren som tomträttshavaren.

Sedan dom, varigenom löseskillingen blivit bestämd, vunnit laga kraft, skall löseskillingen inom en månad nedsättas hos länsstyrelsen, dock ej i något fall tidigare än en månad före den dag till vilken uppsägning ägt rum. Sker det ej, äge på ansökan länsstyrelsen låta uttaga beloppet som om betalningsskyldighet ålagts genom domen. När nedsättning ägt rum, åligge länsstyrelsen att genast göra anmälan därom till inskrivningsdomaren för anteckning i tomträttsboken.

Medel som nedsatts skola ofördröjligen insättas i bank för att där innestå mot ränta.

19 §.

När den genom uppsägningen bestämda tillträdesdagen är inne och i 18 § föreskriven nedsättning av löseskillning blivit fullgjord, upphör tomträtten med däri tillkomna rättigheter. Innan nedsättning skett, må ej utan tomträttshavarens medgivande tillträde äga rum.

Har å den genom uppsägningen bestämda tillträdesdagen tomträthen fråntretts men är löseskillingen då ännu icke nedsatt, ålligge fastighetsägaren att till tomträttshavaren gälda ränta efter sex procent om året från nämnda dag.

20 §.

Det nedsatta beloppet jämte därå upplupen ränta skall av länsstyrelsen utbetalas till den som är berättigad därtill; dock må ej utan fastighetsägarens medgivande utbetalning ske före tillträdesdagen. Ränta, som upplupit före tillträdesdagen, tillfalle fastighetsägaren.

Besväräs tomträthen av panträtt eller har panträttsansökan förklarats vilande, äge stadgandena om fördelning hos överexekutor av köpeskillning för exekutivt försäld fast egendom motsvarande tillämpning. Har löseskillingen av rätten bestämt till högre belopp än tomträttshavaren yrkat och uppstår efter gäldande av de fordringar som skola utgå ur densamma överskott, som ej faller inom det yrkade beloppet, skall överskottet återställas till fastighetsägaren.

Sammanträde för fördelningen skall hållas så snart ske kan. Kallelse till sammanträdet skall genom länsstyrelsens försorg minst två veckor förut med posten sändas till tomträttshavaren och kända innehavare av rättighet som avses i andra stycket samt, om innehavare av sådan rättighet är okänd, införas i allmänna tidningarna och tidning inom orten.

De med fördelningen förenade kostnaderna skola gäldas av fastighetsägaren.

21 §.

Hava fastighetsägaren och tomträttshavaren, sedan tomträthen upplåtits, slutit avtal om utvidgning eller inskränkning av det område tomträthen avser eller om ändring av ändamålet med tomträthen eller i de föreskrifter som eljest skola gälla angående tomträtts utövning eller i fråga varom enligt stadgande i 10, 12, 14, 15 och 17 §§ överenskommelse är tillåten, vare avtalet, med mindre inskrivning därför är sökt, icke gällande mot den som har rättighet i tomträthen; är fråga om utvidgning eller inskränkning av det område tomträthen avser, skall avtalet vara beroende av att sammanläggning eller laga delning äger rum.

Angående avtal som avses i första stycket gälle i övrigt i tillämpliga delar vad i detta kapitel är stadgat om upplåtelse av tomträtt.

22 §.

Överenskomma fastighetsägaren och tomträttshavaren om tomträtts upphörande eller kommer tomträthen i fastighetsägarens hand eller övergår äganderätten till fastigheten å tomträttshavaren och är tomträthen inskriven, gälle dock tomträthen till dess inskrivningen dödas. Ehuru inskrivningen dödates, svare fastighetsägaren för rättighet, som oberoende av inskrivning var gällande i tomträthen.

23 §.

Mål angående omprövning eller jämkning av avgäld, klander av uppsägning eller bestämmande av löseskilling upptages av expropriationsdomstol.

24 §.

Angående rättegången i mål som avses i 23 § gälle vad om expropriation i allmänhet är stadgat, i den mån det är tillämpligt. Rör tvisten fråga som kan inverka på den rätt som tillkommer innehavare av inskriven rättighet, vare rätten ej bunden av parts yrkande eller medgivande.

I mål angående bestämmande av löseskilling vare fastighetsägaren skyldig att, i den mån ej annat föranledes av vad i 18 kap. 6 och 8 §§ rättegångsbalken stadgas, ersätta tomträttshavarens rättegångskostnad.

25 §.

När talan väckes angående omprövning eller jämkning av avgäld eller om klander av uppsägning så ock när dom eller slutligt beslut i målet vunnit laga kraft, skall rätten genast göra anmälan därom till inskrivningsdomaren för anteckning i tomträttsboken.

26 §.

Vad i handelsbalken eller särskild författning är föreskrivet om förmånsrätt i fast egendom för fordran gälle ock i fråga om fordran i tomträtt.

Bestämmelserna i utsökningslagen, lagsökningslagen och konkurslagen angående fast egendom och rättighet däri skola äga motsvarande tillämpning i fråga om tomträtt.

Vid expropriation eller annat sådant tvångsförvärv som avser tomträtt skall tomträtten anses likställd med fast egendom.

16 KAP.

Om servitut

1 §.

I fast egendom må, för tillgodoseende av ändamål av stadigvarande betydelse för annan fast egendom, ägaren upplåta servitut, såsom angående väg, upplagsplats, brygga, ledning för vatten, avlopp, kraft eller annat, tillgodogörande av strömfall, vattentäkt, torv-, ler- eller grustäkt, jakt eller fiske eller bebyggelse.

Såsom servitut skall ock anses rättighet, som upplåtes av den fasta egendomens ägare, att för ändamål som sägs i första stycket nyttja byggnad eller annan anläggning som där avses, om denna på grund av servitut eller eljest enligt lag hör till egendomen.

Upplåtelse av servitut skall ske skriftligen.

2 §.

Servitut må även upplåtas i eller till förmån för byggnad eller annan anläggning, som ej hör till fastighet, eller gruvegendom. I fråga om sådant servitut gälle i tillämpliga delar vad i detta kapitel är stadgat om servitut, som upplåtes i eller till förmån för fast egendom.

3 §.

Såsom servitut må ej upplåtas rätt att såsom råvara för industriell verksamhet eller eljest annorledes än för husbehov taga i anspråk å den fasta egendomen förekommande berg- eller jordarter eller att därå idka jakt eller fiske annorledes än för husbehov eller för tillgodoseende av jakt- eller fiskevård å den härskande fastigheten.

Ej heller må såsom servitut upplåtas rätt till skogsfång. Om upplåtelse av servitutsrätt till betesmark är särskilt stadgat; därutöver må betesservitut upplåtas allenast beträffande renbete.

4 §.

Servitut må ej upplåtas i eller till förmån för fastighet inom område, där stadsplan eller byggnadsplan genomförts, om servitutet avser ändamål som omfattas av planen. Avser servitut, som upplåtits innan sådan plan genomförts, ändamål som omfattas av planen, vare servitutet med planens genomförande ej längre gällande.

5 §.

Med servitut må förenas skyldighet för den härskande fastighetens ägare att för servitutet utgiva vederlag i särskilda poster att under servitutets bestånd erläggas å viss återkommande förfallodag antingen med oförändrat belopp eller med belopp som efter angivna grunder bestämmes för varje förfallodag.

Är servitutet upplåtet till förmån för flera fastigheter gemensamt, svare ägarna för vederlaget, en för alla och alla för en; mellan ägarna inbördes skall ansvaret fördelas i förhållande till varje fastighets nytta av servitutet.

6 §.

I upplåtelsehandlingen skola angivas den tjänande fastigheten och den eller de härskande fastigheterna samt det ändamål för vilket upplåtelsen äger rum. Handlingen skall tillika innehålla de närmare bestämmelser om servitutets utövning som skola iakttagas. Skall servitutet begränsas till viss tid eller bero av villkor, skall det upptagas i handlingen. I fråga om vederlag, som avses i 5 §, skola uppgivas de särskilda posternas förfallotid samt, om dessa ej skola erläggas med oförändrat belopp, de grunder efter vilka deras storlek skall bestämmas.

7 §.

Servitut innebär skyldighet för ägaren av den tjänande fastigheten, i vems hand denna än är, att i den omfattning som följer av upplåtelsen tåla att fastigheten användes för det med upplåtelsen avsedda ändamålet eller underlåta sådan utövning av honom såsom ägare tillkommande befogenhet som skulle stå i strid med sagda ändamål. Han vare ock, såframt upplåtelsen innehåller åtagande därom, skyldig att å fastigheten underhålla väg, byggnad eller annan anläggning för servitutets utövning.

8 §.

Rätten till servitut är förenad med äganderätten till den härskande fastigheten och må ej särskilt överlåtas.

9 §.

Överlåtes fastighet, varmed är förenad skyldighet att utgiva vederlag i särskilda poster, och skall skyldigheten bestå mot nye ägaren eller vill denne ändock utöva servitutet, svare han för belopp som förre ägaren haft att utgiva, dock ej om beloppet förfallit till betalning tidigare än sex månader före nye ägarens tillträde. Mot nye ägaren skall beloppet anses förfallet vid tillträdet.

10 §.

Ägaren av den härskande fastigheten skall vid servitutets utövning så förfara att icke därigenom den tjänande fastigheten betungas mer än nödigt.

Har den härskande fastighetens ägare å den tjänande fastigheten väg, byggnad eller annan anläggning, åligge honom att hålla denna i sådant skick att skada eller olägenhet icke på grund av hans försummelse tillskyndas den tjänande fastighetens ägare.

11 §.

Har den härskande fastighetens ägare överskridit sin rätt eller ägare av nägondera fastigheten åsidosatt sin skyldighet på grund av servitutet, åligge honom att återställa vad som rubbats eller fullgöra vad som eftersatts samt ersätta skadan.

12 §.

Är i fall som avses i 11 § vad endera låtit komma sig till last av väsentlig betydelse för den andre och följer ej rättelse inom skälig tid efter anmaning eller har den härskande fastighetens ägare dröjt med erläggande av vederlag, då sådant enligt 5 § skall utgå, utöver en månad efter förfallodagen, må den andre häva servitutet; han äge ock erhålla ersättning för förlust som åsamkas honom till följd av servitutets upphörande.

Vill endera av anledning som sägs i första stycket häva servitutet, skall han utan oskäligt dröjsmål giva den andre meddelande därom vid påföljd att hans rätt därtill eljest går förlorad. Ej må servitutet hävas, sedan betalning ägt rum eller vad som eljest eftersatts blivit fullgjort.

13 §.

Delas den härskande fastigheten och har ej därvid bestämts vilken eller vilka av de nya fastigheterna servitutet skall tillkomma, gälle det, om ej annat följer av upplåtelsen, till förmån för envar av de nya fastigheterna.

Skall vederlag enligt 5 § utgå för servitutet, svare ägarna av de nya fastigheterna eller, om servitutet ej skall gälla till förmån för envar av dessa, ägarna av de fastigheter servitutet skall tillkomma, en för alla och alla för en; mellan ägarna inbördes skall ansvaret fördelas i förhållande till varje fastighets nytta av servitutet efter delningen.

14 §.

Delas den tjänande fastigheten och skall vederlag enligt 5 § utgå för servitutet, tillkomme det ägarna av de nya fastigheterna i förhållande till varje fastighets besvär av servitutet efter delningen.

15 §.

Ej må till följd av den härskande eller den tjänande fastighetens delning eller sammanläggning med annan fastighet eller eljest på grund av ändrade förhållanden den tjänande fastigheten belastas utöver vad som må anses vara förutsatt vid upplåtelsen.

16 §.

Sammanläggas den härskande och den tjänande fastigheten, upphör servitutet att gälla.

17 §.

Är servitut upplåtet utan vederlag eller mot vederlag, som ej utgår enligt 5 §, må ägaren av den härskande fastigheten när som helst avstå från servitutet; dock åligger honom att därom underrätta ägaren av den tjänande fastigheten.

18 §.

Är på grund av jorddelning eller sammanläggning eller eljest till följd av ändrade förhållanden ändamålet med servitutet att anse som förfallet, må, även om annat förbehållits, rätten på talan av den tjänande fastighetens ägare förordna om servitutets upphörande.

Har servitut under avsevärd tid icke utövats och äro även eljest omständigheterna sådana att det måste anses vara övergivet, äge rätten på talan av den tjänande fastighetens ägare förklara att servitutet upphört.

Att förordnande om upphörande av servitut, som innefattar rätt till jakt, må meddelas, ehuru sådana omständigheter icke föreligga som avses i första stycket, därom är särskilt stadgat.

19 §.

Är till följd av ändrade förhållanden nyttan av servitutet ringa i jämförelse med belastningen för den tjänande fastigheten, må, även om annat

förbehållits, rätten på talan av dennas ägare förordna att servitutet skall avlösas.

20 §.

Är till följd av ändrade förhållanden servitut, som skall utövas å visst ställe eller å annat begränsat område, till märkligt förfång för den tjänande fastigheten och finnes genom anvisning av annat ställe eller område för dess utövning väsentlig fördel kunna beredas fastigheten utan att avsevärd olägenhet uppkommer för den härskande fastigheten, må, även om annat förbehållits, rätten på talan av ägaren till den tjänande fastigheten förordna om servitutets förflyttning. För kostnad och skada, som tillskyndas den härskande fastighetens ägare, vare denne berättigad till ersättning.

21 §.

Är servitut upplåtet mot vederlag, som avses i 5 §, och finnes till följd av ändrade förhållanden ändamålet med servitutet hava förfallit eller väsentligen förlorat sin betydelse eller kunna med avsevärt mindre kostnad eller arbete tillgodoses på annat sätt, må, även om annat förbehållits, rätten på talan av den härskande fastighetens ägare förordna att servitutet skall avlösas.

22 §.

Skall servitut enligt vad därom är föreskrivet i 19—21 §§ avlösas eller förflyttas och kan ej överenskommelse träffas huruvida eller med vilket belopp löseskilling eller annan ersättning skall utgå, skall frågan prövas av skiljemän i den ordning som stadgats i 6 kap. 6 §.

23 §.

Angående utbrytning av servitut i samband med laga skifte eller såsom särskild jorddelningsförrättning så ock om begränsning eller förflyttning av servitut i samband med laga skifte är särskilt stadgat.

24 §.

Vill den härskande fastighetens ägare bortföra honom tillhörig för servitutet avsedd byggnad eller annan anläggning å den tjänande fastigheten, återställa han marken i tjänligt skick. Har rätten förordnat om servitutets upphörande eller detta eljest upphört och bortför han ej inom ett år byggnaden eller anläggningen, tillfalle denna, om ej annat överenskomes, den tjänande fastighetens ägare utan lösen.

25 §.

Mål angående servituts upphörande, avlösning eller förflyttning enligt vad därom är stadgat i 18—21 §§ upptages av ägodelningsrätt. Beträffande ägodelningsrätten och rättegången i mål som här avses gälle såvitt angår

jord å landet vad i 21 kap. avdelningen A lagen den 18 juni 1926 om delning av jord å landet är stadgat rörande jorddelningsmål, i den mån det är tillämpligt.

För kostnaderna i mål om servituts avlösning eller förflyttning skall rätten, ehuru talan bifalles, ålägga käranden betalningsskyldighet, om ej särskilda omständigheter föranleda att ersättningskyldigheten bestämmes annorledes.

26 §.

Äro i mål eller ärende angående servitut de härskande fastigheterna flera än tio, skall i avseende å delgivning med deras ägare vad i rättegångsbalken är stadgat om delgivning med byalag äga motsvarande tillämpning.

27 §.

Vad i detta kapitel är stadgat om servitut gälle icke om servitut som tillkommit vid förrättning av jorddelningsmyndighet eller genom expropriation eller annat tvångsförvärv även om det grundar sig å förening eller annan överenskommelse.

17 KAP.

Om rätt till andel i samfällt strömfall

1 §.

För tillgodogörande av strömfall, som är samfällt för två eller flera fastigheter, må delägare i strömfallet till annan upplåta sin andel enligt vad nedan stadgas.

Sådan upplåtelse medför rätt för rättighetshavaren att mot det vederlag och på de övriga villkor som må vara avtalade tillgodogöra sig vattnet i strömfallet, i vad det belöper å delägarens andel, samt att utöva den rätt att lösa strömfallet som enligt vattenlagen må tillkomma delägaren.

2 §.

Upplåtelse av rätt till andel i samfällt strömfall skall ske skriftligen.

Skall vederlag utgå eller upplåtelsen bero av särskilt villkor, skall det upptagas i upplåtelsehandlingen.

3 §.

Utgör strömfallet, som upplåtelsen avser, allenast viss del av det till den samfällda marken hörande vattenområdet, skall vid lantmåteriförrättning å marken noga utrönas samt å karta utmärkas strömfallets läge och dess gränser ovan och nedan i vattendraget. Kartan med tillhörande beskrivning skall genom skriftlig påteckning å ömse sidor godkännas och därefter fogas vid upplåtelsehandlingen.

4 §.

Upplåtelse som avses i 1 § skall, med förbehåll som nedan sägs, avse all framtid.

I upplåtelsehandlingen skall angivas viss tid, högst femtio år från dagen för upplåtelsen, inom vilken rättighetshavaren har att i den ordning som är i vattenlagen föreskriven söka medgivande till strömfallets tillgodogörande. Är ej sådan tid utsatt i upplåtelsehandlingen eller överstiger den där angivna tiden femtio år, gälla tid av femtio år.

5 §.

Sökes ej inom tid, som enligt 4 § skall iakttagas, av rättighetshavaren medgivande enligt vattenlagen till strömfallets tillgodogörande eller lämnas ej i anledning av ansökan, som skett inom behörig tid, sådant medgivande eller kommer medgivandet att förfalla, upphör upplåtelsen att gälla.

Avser förhållande, som enligt första stycket medför att upplåtelsen upphör, allenast en del av vad som upplåtits, skall om ej annat bestämts i upplåtelsehandlingen eller eljest överenskommes, upplåtelsen bestå i återstoden.

6 §.

Delas den samfällda mark i vilken strömfallet ingår och har ej därvid strömfallet avsatts för delägarna gemensamt skall upplåtelsen upphöra att gälla. Denna upphör ock, om strömfallet utbrytes från de fastigheter till vilka strömfallet hör.

7 §.

Väckes fråga om delning eller utbrytning som avses i 6 § äge, såvitt angår upplåtelsen och dess bestånd, även rättighetshavaren vid lantmåteriförretning och inför domstol föra talan för fastigheten; han skall ock i ärendet, som avses i lagen den 13 juni 1921 om förvaltning av bysamfälligheter och därmed jämförliga samfällda ägor och rättigheter, äga företräda delägaren, i den mån sådan fråga angår hans rätt.

8 §.

Då upplåtelsen enligt 5 eller 6 § upphör att gälla, äge delägaren, om ej annat bestämts i upplåtelsehandlingen eller eljest överenskommes, tillgodonjuta vederlag, som redan utgått eller skolat utgå före upphörandet. Kommer enligt delägarnas beslut strömfallet att försäljas, åligge dock delägaren att av den köpeskillning för strömfallet som belöper å hans andel återbära vad rättighetshavaren erlagt.

Skall upplåtelsen upphöra allenast till en del, äge rättighetshavaren påkalla motsvarande jämkning av vederlag, som ännu ej utgått eller skolat utgå.

9 §.

Delas den fastighet vari rättigheten är upplåten, gälla rättigheten i den eller de nya fastigheter till vilka strömfallet efter delningen kommer att höra.

18 KAP.

Om rätt till elektrisk kraft eller annan sådan nyttighet

1 §.

Vill ägare av elektrisk kraftstation åt någon från denna tillhandahålla elektrisk kraft för belysning, drivkraft eller annat dylikt ändamål (starkström), må han i fast egendom, vartill stationen hör, upplåta rätt till elektrisk kraft. Med elektrisk kraftstation förstås i detta kapitel generator-, transformator-, omformar-, ackumulator- eller kopplingsstation.

Rätt till elektrisk kraft må även upplåtas i elektrisk kraftstation, som ej hör till fastighet, eller i gruvegendom, vartill den elektriska stationen hör. I fråga om sådan rättighet gälla i tillämpliga delar vad i detta kapitel är stadgat om rätt till elektrisk kraft, som upplåtes i fast egendom.

Upplåtelse av rätt till elektrisk kraft skall ske skriftligen.

2 §.

För tillgodoseende av ändamål av stadigvarande betydelse må upplåtelse av rätt till elektrisk kraft äga rum till förmån för fast egendom. Upplåtelse må för sådant ändamål ske även till förmån för byggnad eller annan anläggning, som ej hör till fastighet, eller gruvegendom; därvid skall i tillämpliga delar gälla vad i detta kapitel är stadgat om upplåtelse till förmån för fast egendom.

I fråga om upplåtelse, som avses i första stycket, skola bestämmelserna i 16 kap. 5, 8, 9, 11—13 och 15—22 §§ samt 25 § andra stycket och 26 § i tillämpliga delar lända till efterrättelse.

3 §.

Om beståndet av avtal, varigenom rätt till elektrisk kraft upplåtes, gälla vad i 9 kap. 3 § är stadgat om nyttjanderätt som ej angår tomt eller annat område inom stadsplan. Vad nu sagts äge dock ej giltighet beträffande upplåtelse, som avses i 2 §.

4 §.

I upplåtelsehandlingen skola angivas den elektriska station från vilken kraften skall tillhandahållas samt den fastighet till vilken stationen hör. Handlingen skall tillika innehålla närmare bestämmelser om myckenheten och beskaffenheten av den kraft som skall levereras och vad som i övrigt kan vara av betydelse i fråga om leveransens fullgörande. Skall upplåtelsen avse viss tid eller bero av villkor, skall det upptagas i handlingen.

Vid upplåtelse som avses i 2 § skola tillika angivas den eller de fastigheter till förmån för vilka upplåtelsen äger rum samt ändamålet med upplåtelsen. I fråga om vederlag, som skall utgå i särskilda poster, skola uppgivas de särskilda posternas förfallotid samt, om dessa ej skola erläggas med oförändrat belopp, de grunder efter vilka deras storlek skall bestämmas.

5 §.

Rätt till elektrisk kraft innebär skyldighet för ägaren av den fastighet i vilken rättigheten är upplåten, i vems hand denna än är, att fullgöra den leveransskyldighet som följer av upplåtelsen.

6 §.

Delas fastighet, i vilken upplåtits rätt till elektrisk kraft, gälle denna i den fastighet varå den elektriska stationen eller huvuddelen därav är belägen.

Är i fall som avses i 2 § krafträtten upplåten mot vederlag, som skall utgå i särskilda poster, tillkomme vederlaget den fastighet som rättigheten belastar efter delningen.

7 §.

Ägaren av fastighet, i vilken rätt till elektrisk kraft är upplåten, vare fri från sin skyldighet att tillhandahålla kraft, i den mån hinder därför möter till följd av omständighet som ej kunnat förekommas med iakttagande av skälig försiktighet, såsom flod, isgång, iskravning (sörpning), åkslag, brand, allmän arbetsinställelse, krig eller annan jämförlig händelse. I sådant fall äge rättighetshavaren åtnjuta en mot minskningen svarande nedsättning i den för kraften utgående avgiften. Undanröjes ej hindret utan oskäligt uppehåll, vare han berättigad till skadestånd; han äge ock häva avtalet.

8 §.

Har den till vilken rätt till elektrisk kraft upplåtits efter avtalets ingående blivit försatt i konkurs, må tillhandahållandet av kraft avbrytas, intill dess betryggande säkerhet ställes för gäldande av den för kraften utgående avgiften och avtalets fullgörande i övrigt.

Underlåter konkursboet att inom en månad efter därom av upplåtaren framställd begäran ställa säkerhet, avseende tiden från det beslutet om egendomsavträde meddelades och intill dess sex månader förflutit från utgången av den för bevakning av fordringar utsatta tiden, skall avtalet anses hävt vid utgången av förstnämnda tid. Ställes sådan säkerhet, men kommer icke minst en månad före utgången av omförmälda sex månader ny säkerhet att ställas, gällande för hela avtalstiden, skall avtalet anses hävt vid utgången av den tid för vilken säkerhet ställts.

9 §.

Säkerhet som i 8 § sägs skall ställas hos upplåtaren. Vill upplåtaren ej godkänna erbjuden säkerhet, skall densamma prövas av överexekutor. Om pant och borgen gälle vad i utsökningslagen är stadgat.

Försämras ställd säkerhet, äge överexekutor på anmälan förordna, att ny säkerhet inom viss tid skall ställas. Underlåtes detta, äge upplåtaren där- efter en tid av fjorton dagar att uppsäga avtalet; och skall avtalet, där uppsägning skett, genast upphöra att gälla.

10 §.

Vad i 10 kap. 29 § är stadgat om beståndet, vid försäljning av fastigheten å exekutiv auktion, av arrendeavtal eller av överenskommelse som avser ändring i eller tillägg till sådant avtal äge motsvarande tillämpning beträffande avtal om rätt till elektrisk kraft, som tillhandahålles från fastigheten, samt överenskommelse om ändring i eller tillägg till avtal om rätt till elektrisk kraft. Sker uppsägning, skall avtalet omedelbart upphöra.

11 §.

Vill ägare av anläggning från denna tillhandahålla värme, vatten, gas eller annat dylikt, som skall överföras genom ledning, må han upplåta rätt till sådan nyttighet.

I fråga om rättighet som avses i första stycket skall vad i detta kapitel är stadgat om rätt till elektrisk kraft äga motsvarande tillämpning; vad i 10 kap. 29 § är stadgat om frivillig överlåtelse skall jämväl lända till efterrättelse.

19 KAP.

Om samfällighetsrätt och samfällighetsavtal

1 §.

För tillgodoseende av ändamål av stadigvarande betydelse för två eller flera fastigheter må ägaren av någondera fastigheten till förmån för den eller de övriga upplåta samfällighetsrätt i sin fastighet; upplåtelsen är beroende av att till förmån för hans fastighet motsvarande upplåtelse göres av den eller de andra fastigheternas ägare.

Samfällighetsrätt skall upplåtas genom skriftligt avtal mellan fastigheternas ägare eller, om fastigheterna tillhöra samme ägare, genom skriftlig upplåtelse; om sådan upplåtelse gälle vad i detta kapitel är stadgat angående samfällighetsavtal.

2 §.

Samfällighetsrätt må upplåtas allenast för ändamål, för vilket upplåtelse av servitut eller rätt till elektrisk kraft eller annan sådan nyttighet må äga rum.

Vad i 16 kap. 2 § är föreskrivet om upplåtelse av servitut i eller till förmån för byggnad eller annan anläggning, som ej hör till fastighet, eller gruvegendom äge motsvarande tillämpning i fråga om samfällighetsrätt.

Bestämmelserna i 16 kap. 3 och 4 §§ gälle ock beträffande samfällighetsrätt.

3 §.

De fastigheter i vilka samfällighetsrätt upplåtits utgöra i allt som angår tillgodoseende av det gemensamma ändamålet en samfällighet.

Delaktigheten i samfälligheten är förenad med äganderätten till varje särskild fastighet och må ej för sig överlätas.

4 §.

För täckande av de kostnader som äro förenade med det gemensamma ändamålets tillgodoseende hava delägarna att till samfälligheten utgiva tillskott i penningar. Sådant tillskott må enligt överenskommelse mellan delägarna i samband med samfällighetsavtalet helt eller delvis betalas på en gång, såframt beloppet då erlägges och anteckning därom sker i avtalet, men skall i övrigt utgå i särskilda poster att under samfällighetens bestånd betalas å viss återkommande förfallodag med belopp, som efter angivna grunder bestämmas för varje förfallodag.

5 §.

I samfällighetsavtal skola angivas de fastigheter vilka ingå i samfälligheten och det ändamål som skall tillgodoses. Avtalet skall tillika innehålla närmare bestämmelser angående beskaffenheten och omfattningen av anläggning eller åtgärd, som tillämnas, och de efter varje fastighets beräknade nytta fastställda grunderna för bidragsskyldighetens fördelning mellan fastigheterna. Skall samfällighetsavtal begränsas till viss tid eller bero av villkor, skall det upptagas i avtalet. I fråga om tillskott, som skall utgå i särskilda poster, skola uppgivas de särskilda posternas förfallotid och de grunder efter vilka deras storlek skall bestämmas.

Skall till förmån för samfälligheten å viss däri ingående fastighet läggas besvär eller last, skall avtalet innehålla åtagande därom jämte uppgift om den ersättning som skall utgå till ägaren.

6 §.

Samfällighetsrätt innebär skyldighet för ägare av fastighet inom samfälligheten, i vems hand fastigheten än är, ej mindre att, i den omfattning som följer av avtalet, genom tillskott i penningar bidra till företag, anläggning eller åtgärd som erfordras än även att, enligt åtagande i avtalet, tåla att fastigheten nyttjas för samfälligheten eller till förmån för denna underlåta viss användning av fastigheten eller viss befogenhet som eljest tillkommer ägaren i denna hans egenskap eller underhålla väg, byggnad eller anläggning eller sörja för drift av pumpverk, elektrisk station, värme-central eller annan sådan anläggning som erfordras för samfälligheten.

7 §.

Överlätas fastighet, varmed är förenad skyldighet att utgiva tillskott i särskilda poster, och skall samfällighetsrätten bestå mot nye ägaren eller vill denne ändock kvarstå som delägare, svare han för belopp som förre ägaren haft att utgiva, dock ej om beloppet förfallit till betalning tidigare än sex månader före nye ägarens tillträde. Mot nye ägaren skall beloppet anses förfallet vid tillträdet.

8 §.

Har delägare överskridit sin rätt eller åsidosatt sin skyldighet på grund av samfällighetsavtalet, åligge honom att återställa vad som rubbats eller fullgöra vad som eftersatts samt ersätta skadan. Talan må föras även av delägare, vars rätt är i fråga.

9 §.

Är i fall som avses i 8 § vad delägaren låtit komma sig till last av väsentlig betydelse för övriga delägare och följer ej rättelse inom skälig tid efter anmaning eller har delägare dröjt med erläggande av tillskott utöver en månad efter förfallodagen, må avtalet hävas i vad angår sådan delägare; denne vare ock skyldig att ersätta förlust som åsamkas övriga delägare till följd av hans utträde ur samfälligheten.

Hävningsrätt varom stadgats i första stycket må, om delägarna äro flera än två, utövas allenast av samfälligheten. Den som vill begagna sig av hävningsrätt skall utan oskäligt dröjsmål giva delägaren meddelande därom vid påföljd att hävningsrätten eljest går förlorad. Ej må avtalet hävas, sedan betalning ägt rum eller vad som eljest eftersatts blivit fullgjort.

10 §.

Delas fastighet, vari samfällighetsrätt är upplåten, svare ägarna av de nya fastigheterna, en för alla och alla för en, för tillskott som åvilat den odelade fastigheten; mellan ägarna inbördes skall ansvaret fördelas i förhållande till varje fastighets nytta av samfällighetsrätten efter delningen.

11 §.

Finnes det ändamål som avses med samfällighetsavtal till följd av ändrade förhållanden hava förfallit eller väsentligen förlorat sin betydelse eller kunna med avsevärt mindre kostnad eller olägenhet tillgodoses på annat sätt, må, även om annat avtalats, rätten på talan av samfälligheten eller delägare i denna förordna att samfälligheten skall upplösas.

Föreligger förhållande, som avses i första stycket, allenast beträffande viss delägare, må på talan av delägaren förordnas att samfällighetsrätten i hans fastighet skall avlösas.

12 §.

Vad i 16 kap. 18—21 §§ är stadgat om servituts upphörande eller dess avlösning eller förflyttning äge motsvarande tillämpning i fråga om last eller besvär, som på grund av samfällighetsavtal åligger särskild fastighet inom samfälligheten; samfälligheten skall därvid anses som härskande fastighet.

I fråga om samfällighetsrätt skola i övrigt bestämmelserna i 16 kap. 10, 15, 16 samt 22—24 §§ i tillämpliga delar gälla.

13 §.

Äro delägarna i samfällighet flera än två, skall för handhavande av samfällighetens angelägenheter utses styrelse, bestående av en eller flera ledamöter. Delägarna må ock, då de äro allenast två, utse styrelse.

Styrelse utses av delägarna å samfällighetsstämma; vid styrelseval gälle i fråga om rösträtt och besluts fattande vad i 26 § är föreskrivet.

14 §.

Anmälan om styrelseval skall ske till länsstyrelsen i det län där enligt beslut å samfällighetsstämma styrelsen skall hava sitt säte; ej må som sådant utses ort utom det län, där samfälligheten eller större delen därav är belägen.

Vid anmälan skall fogas styrkt avskrift av samfällighetsavtalet så ock protokoll från samfällighetsstämma, utvisande den ort där styrelsen skall hava sitt säte, vem eller vilka som utsetts till styrelse och under vilken firma verksamheten skall bedrivas. Länsstyrelsen skall tillse, att firman uttrycker samfällighetens ändamål och är i övrigt lämplig samt tydligt skiljer sig från andra förut anmälda eller registrerade firmor.

Sker ändring i styrelsens sammansättning eller i fråga om ort, där styrelsen har sitt säte, skall styrelsen genast göra anmälan därom hos länsstyrelsen.

15 §.

Sedan anmälan om styrelseval behörigen skett, äger allenast styrelsen i förhållande till tredje man företräda samfälligheten. Angående tecknande av firma, om ej denna befogenhet skall tillkomma allenast styrelsen, beslutar samfällighetsstämma. Anmälan om särskilt utsedda firmatecknare skall av styrelsen göras till länsstyrelsen.

Handla delägarna i samfälligheten eller någon, som företräder dessa, å samfällighetens vägnar innan, i fall som avses i 13 § första stycket, anmälan om styrelseval behörigen skett, svare de som deltagit i beslut eller åtgärd som nu sagts för därav uppkommande förbindelser en för alla och alla för en såsom för egen skuld.

16 §.

Har styrelseledamot avgått eller hans uppdrag eljest upphört, utan att anmälan om nytt val skett, och är styrelsen ej ändock beslutför, äge länsstyrelsen på yrkande av någon, vars rätt kan vara beroende av att behörig styrelse finnes, förordna syssloman att, intill dess efter inkommen anmälan om verkställt val förordnandet återkallas, antingen ensam eller jämte de styrelseledamöter, som må finnas, handhava samfällighetens angelägenheter och såsom styrelse företräda denna. Sådan syssloman åtnjute av samfälligheten arvode, som bestämmes av länsstyrelsen.

17 §.

Styrelsen åligge att i samråd med delägarna och i överensstämmelse med deras beslut, om det ej finnes stridande mot lag eller samfällighetsavtalet,

utöva de befogenheter som tillkomma samfälligheten i förhållande till delägarna, ombesörja arbete, som erfordras för samfälligheten, tillse att de förmåner som samfälligheten har till uppgift att bereda delägarna komma dessa till godo utan att någon delägare missgynnas, uttaga delägarnas tillskott, låta föra samfällighetens räkenskaper på sätt om bokföring är i allmänhet stadgat och i övrigt handhava samfällighetens angelägenheter.

18 §.

Såsom styrelsens beslut gälle den mening, om vilken vid sammanträde de flesta röstande förena sig, samt vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden vid sammanträdet.

Ej må styrelseledamot taga befattning med fråga rörande avtal mellan honom och samfälligheten, ej heller eljest med angelägenhet, vari han äger ett väsentligt intresse, som kan vara stridande mot samfällighetens.

Vill styrelsen väcka talan mot samfälligheten, skall styrelsen kalla delägarna till stämma för val av ombud att föra samfällighetens talan. Stämning delgives genom att föredragas å stämman.

19 §.

Uttaxering av delägarnas tillskott skall verkställas sålunda att styrelsen upprättar och å stämma för granskning framlägger debiteringslängd, uppdragande det belopp som skall uttaxeras, vad därav enligt de i samfällighetsavtalet angivna grunderna belöper å varje delägare samt tiden för inbetalningen.

Finnas tillgängliga medel ej förslå till betalning av klar och förfallen gäld, för vilken samfälligheten svarar, åligger styrelsen att ofördröjligen upprätta och för granskning å stämma framlägga särskild debiteringslängd samt att, oberoende av delägarnas beslut, omedelbart uttaga vad som erfordras.

Prövas i fall som avses i andra stycket försummelse ligga styrelsens ledamöter till last, vare de en för alla och alla för en såsom för egen skuld betalningsskyldiga för borgenärens fordran. Är försummelsen uppenbar, förordne länsstyrelsen på borgenärens yrkande syssloman att utdebitera och uttaga erforderligt belopp. Sysslomannen äge av samfälligheten uppbära arvode, som bestämmes av länsstyrelsen.

20 §.

Anser delägare att den uttaxering eller fördelning som verkställts enligt 19 § icke överensstämmer med samfällighetsavtalet, äge han mot styrelsen eller sysslomannen, då debiteringen verkställts av denne, föra talan om rättelse. Talan skall, vid påföljd att rätt därtill eljest går förlorad, väckas inom en månad sedan debiteringslängden framlades å stämma.

Angående uttagande av utdebiterat och till betalning förfallet tillskott gälle, om ej rätten i samband med talan som avses i första stycket förordnat

annat, vad i utsökningslagen är stadgat i fråga om fordran, för vilken betalningsskyldighet ålagts genom dom som äger laga kraft.

Kan ej tillskott, som enligt 19 § påförts delägare, uttagas hos honom, skall bristen fördelas mellan övriga delägare i förhållande till deras inbördes bidragsskyldighet. Belopp som delägare sålunda inbetalt skall, i den mån den försumlige fullgör sin bidragsskyldighet, tillgodoräknas delägaren.

21 §.

Ej må vid upplösning av samfällighet, som avses i 13 § första stycket, dess tillgångar skiftas innan all samfällighetens gäld blivit betald eller de för betalningen erforderliga medlen blivit nedsatta i förvar hos länsstyrelsen. Har ändock skifte skett, svare delägarna för borgenärs fordran en för alla och alla för en såsom för egen skuld. I samband med samfällighetens upplösning må kallelse sökas å dess okända borgenärer, därvid de i förordningen om tioårig preskription och om kallelse å okända borgenärer rörande dylik kallelse meddelade bestämmelserna skola äga motsvarande tillämpning.

När skifte verkställt, skall av delägarna eller annan, som eljest haft att ombesörja skiftet, anmälan därom ske till länsstyrelsen. Vid anmälan skall tillika fogas styrkt avskrift av skifteshandlingen.

22 §.

För handhavande av samfällighetens angelägenheter må delägarna i fall som avses i 13 § första stycket antaga stadgar.

I stadgar skola angivas

1. den vid anmälan enligt 14 § fastställda firman;
2. huru styrelsen skall sammansättas och grunderna för dess beslutförhet;
3. huru revision av styrelsens förvaltning skall ske och tiden för räkenskapsavslutning;
4. grunderna för bestämmande av varje delägars rösttal vid samfällighetsstämma och den särskilda begränsning av högsta rösttalet för någon delägare som finnes böra iakttagas utöver vad i 26 § första stycket föreskrives;
5. huruvida för beslut, som avser ändring av stadgarna eller viss annan fråga, särskild röstövertikt skall erfordras och för sådant fall vad därvid skall gälla;
6. huru ofta samfällighetsstämma skall hållas; samt
7. huru vid upplösning av samfälligheten likvidation skall äga rum och vilka grunder skola tillämpas i fråga om skifte, så ock vad i övrigt finnes nödigt.

Ej må i stadgarna intagas bestämmelse, som finnes stridande mot lag eller samfällighetsavtalet.

23 §.

Stadgarna skola för att bliva gällande granskas och fastställas av länsstyrelsen.

Beslutad ändring av stadgarna vare ej gällande, med mindre den blivit fastställd av länsstyrelsen.

24 §.

Delägares rätt att deltaga i handhavandet av samfällighetens angelägenheter utövas å samfällighetsstämma.

Delägare som underlåtit att i rätt tid fullgöra sin bidragsskyldighet må deltaga i förhandlingarna men äge ej rösträtt, innan vad sålunda eftersatts blivit fullgjort.

25 §.

Ej må någon själv eller genom ombud eller såsom ombud för annan å samfällighetsstämma deltaga i behandlingen av fråga rörande avtal mellan honom och samfälligheten. Ej heller må han deltaga i behandlingen av fråga om avtal mellan samfälligheten och tredje man, om han i frågan äger ett väsentligt intresse, som kan vara stridande mot samfällighetens. Vad sålunda stadgats äge motsvarande tillämpning beträffande rättegång eller annan talan mot honom eller tredje man.

Styrelseledamot må ej deltaga i beslut om ansvarsfrihet för förvaltningsåtgärd, för vilken han är ansvarig, eller i val av revisor.

26 §.

Envar röstberättigad delägare, som själv eller genom ombud är närvarande å samfällighetsstämma, äge därvid rösträtt i förhållande till sin bidragsskyldighet till samfälligheten eller, om stadgar blivit fastställda, efter de i dessa angivna grunderna; dock må ej någons rösttal överstiga en femtedel av det sammanlagda rösttalet för samtliga å stämman närvarande röstberättigade delägare. Är i stadgarna större begränsning av högsta rösttalet föreskriven, skall den iakttagas.

Som stämmans beslut gälle, om ej annat är för visst fall bestämt i stadgarna, den mening som erhållit det högsta rösttalet.

Är rösttalet lika, avgöres val genom lottning; i andra frågor gälle den mening som biträts av de flesta röstande eller, om även antalet röstande är lika, av ordföranden.

27 §.

Styrelsen åligge att vid stämma tillhandagå med de upplysningar angående samfällighetens verksamhet som kunna vara av betydelse för delägarna.

Över beslut, som fattas å stämma, skall genom styrelsens försorg föras protokoll, vilket senast två veckor efter stämman skall hållas tillgängligt för delägarna.

28 §.

Till samfällighetsstämma skola delägarna särskilt kallas. Kallelse utfärdas av styrelsen.

Finnes ej styrelse eller underlåter styrelsen att i föreskriven ordning utfärda kallelse eller att, ehuru delägare, med uppgift å de ärenden som skola behandlas, hos styrelsen skriftligen påfordrat stämmas hållande, utfärda kallelse inom en vecka därefter, äge delägare med åberopande av förhållandet själv utfärda kallelse.

I kallelsen skola angivas det eller de ärenden som skola behandlas hos stämman jämte tid och plats för stämmans hållande. Kallelse skall ske i så god tid före stämman att delägarna erhålla skäligt rådrom.

29 §.

Anser styrelsen, styrelseledamot eller delägare att beslut, som fattats å samfällighetsstämma, icke tillkommit i behörig ordning eller eljest strider mot lag eller mot bestämmelse i samfällighetsavtalet eller stadgarna, äge han mot samfälligheten föra talan angående beslutet.

Grundas talan därå att beslutet icke tillkommit i behörig ordning eller att det eljest kränker allenast delägares rätt, skall talan väckas inom tre månader från beslutets dag vid påföljd att beslutet eljest är gällande.

Hava vid fattande av beslut i stadgarna föreskriven särskild röstövertikt icke rätteligen iakttagits vare, ehuru klandertalan ej väckts, beslutet icke gällande.

Då talan väckts, äge rätten förordna att beslutet tills vidare ej må verkställas.

Dom varigenom stämmobeslut upphävs eller ändrats gälle även för delägare, som ej fört talan.

30 §.

Om skyldighet för styrelseledamot, likvidator eller annan, som ägt företräda samfälligheten, eller revisor eller delägare att ersätta skada, som vållats samfälligheten, delägare eller tredje man, så ock angående talan om sådan ersättning skall tillämpas vad för motsvarande fall är stadgat i fråga om ekonomisk förening.

31 §.

Har i stadgarna träffats förbehåll angående hänskjutande till skiljedom av tvist mellan samfälligheten samt styrelsen, styrelseledamot, likvidator eller delägare, äge förbehållet samma verkan som skiljeavtal. Angående förbehållets tillämpning gälle vad i 18 § tredje stycket är stadgat om talans väckande.

32 §.

Kallelser och andra meddelanden må, om ej annan ordning är föreskriven i stadgarna, bringas till delägares kännedom på det sätt att meddelan-

det avlämnas i delägarens hemvist eller å posten i betalt brev, ställt till delägarens vanliga adress eller, om annan adress ej är känd, till delägarens fastighet.

Då vad i första stycket stadgats blivit iakttaget, äge delägare icke åberopa att meddelandet ej skulle hava kommit honom till handa.

20 KAP.

Om hävd till fast egendom

1 §.

Är fast egendom kommen ur rätte ägarens hand och har någon efter vunnit lagfart, utan att talan därå väckts mot honom, med äganderättsanspråk innehaft egendomen under tjugu år i följd, vare hävden gällande mot rätte ägarens anspråk å egendomen.

Vad i första stycket stadgats äge motsvarande tillämpning för det fall att egendomen med äganderättsanspråk innehafts av två eller flera efter varandra, sedan lagfart meddelats å den förstes förvärv.

2 §.

Har någon på grund av överlåtelse i god tro förvärvat fast egendom och efter vunnit lagfart, utan att talan därå väckts mot honom, med äganderättsanspråk innehaft egendomen under tio år i följd, vare hävden gällande mot rätte ägarens anspråk å egendomen.

Vad i första stycket stadgats äge motsvarande tillämpning för det fall att egendomen med äganderättsanspråk innehafts av två eller flera efter varandra, sedan lagfart meddelats å den förstes förvärv, såframt denne vid överlåtelse förvärvat egendomen i god tro.

3 §.

Vad i lag eller författning är särskilt föreskrivet om tid för väckande av talan om bättre rätt till fast egendom skall äga tillämpning allenast om därigenom frihet från rätte ägarens anspråk å egendomen vinnes tidigare än enligt bestämmelserna i detta kapitel.

Angående skyldighet att återbära egendom som tilltratts i följd av dödförklaring är särskilt stadgat.

21 KAP.

Om företräde i rättsförvärv på grund av inskrivning

1 §.

Med rättsförvärv avses i detta kapitel förvärv, som sker genom överlåtelse av fast egendom eller upplåtelse däri av avtalad förköpsrätt, återköpsrätt eller särskild rättighet eller som hänför sig till en beträffande sådan egen-

dom upprättad panträttsansökningshandling, allt enligt vad därom är föreskrivet i denna balk.

Vad i detta kapitel stadgas om överlåtelse av fast egendom gäller ej i fråga om försäljning å exekutiv auktion; har egendomen sålunda försålts för annat ändamål än till betalning av gäld, för vilken egendomen på grund av utmätning eller eljest häftar, skola dock i fråga om det företräde som försäljningen medför i förhållande till överlåtelse, som avses i första stycket, bestämmelserna i detta kapitel äga tillämpning. Angående den rätt till företräde som utmätning medför är stadgat i handelsbalken och utsökningslagen.

2 §.

Företräde för ett förvärv framför annat innebär, då företrädet tillkommer förvärv genom överlåtelse, att det andra förvärvet skall vika samt, då företrädet tillkommer förvärv genom upplåtelse av rättighet eller förvärv, som hänför sig till panträttsansökningshandling, att det andra förvärvet må göras gällande allenast om och i den mån det kan ske utan förfång för det förvärv, som äger företräde.

3 §.

Är fast egendom av ägaren överlåtten till två eller flera eller hava eljest från samma egendom skett två eller flera förvärv, medför inskrivning, som sökes för ett förvärv, företräde framför förvärv, för vilket inskrivning då ej blivit sökt.

4 §.

Företräde, som enligt 3 § skulle tillkomma senare överlåtelse framför tidigare överlåtelse, må ej göras gällande, därest förvärvaren och även den, till vilken egendomen därefter må hava överlåtits, ägt eller bort äga kännedom om det tidigare förvärvet.

Ej heller må företräde enligt 3 §, som skulle tillkomma senare överlåtelse framför tidigare upplåtelse så ock senare upplåtelse framför tidigare överlåtelse, göras gällande, därest förvärvaren ägt eller bort äga kännedom om det tidigare förvärvet eller, såvitt angår senare överlåtelses företräde framför tidigare upplåtelse, därest förvärvet skett under förbehåll om det tidigare förvärvets bestånd. Skulle tidigare upplåtelse av särskild rättighet enligt vad i 9 kap. är stadgat gälla framför senare överlåtelse, äge rättigheten även i andra fall än som nu framgått bestånd utan hinder av att nye ägaren sökt lagfart.

Vad i andra stycket första punkten sagts om förhållandet mellan tidigare upplåtelse och senare överlåtelse äge tillämpning även beträffande det inbördes företrädet mellan särskilda rättigheter vilka upplåtits å olika tider, såframt rättigheterna ej kunna utan förfång för någondera utövas vid sidan av varandra.

5 §.

Kan till följd av stadgandet i 4 § första stycket äganderättsöverlåtelse, som enligt 3 § skulle äga företräde, av förvärvaren ej göras gällande mot tidigare överlåtelse av egendomen, vare av denne upplåten rättighet dock ståndande, om den till vilken rättigheten upplåts därvid varken ägt eller bort äga kännedom om den tidigare äganderättsöverlåtelsen.

6 §.

Vad i 5 § är stadgat äge motsvarande tillämpning i fråga om panträtt, såframt panthavaren, när panträttsansökningshandlingen ingavs, eller den till vilken pantbrevet sedermera överlåtits vid sitt förvärv varken ägt eller bort äga kännedom om den tidigare äganderättsöverlåtelsen.

7 §.

Har, sedan egendomen överlåtits men innan lagfart sökts å överlåtelsen, utan nye ägarens medgivande ingivits panträttsansökningshandling som upprättats av förre ägaren och ej avser ogulden köpeskilling, och har panthavaren när ansökningshandlingen ingavs samt, om pantbrevet sedermera överlåtits, även senare innehavare av pantbrevet vid sitt förvärv ägt eller bort äga kännedom om äganderättsöverlåtelsen, må företräde, som enligt 3 § skulle tillkomma panträtten, ej göras gällande framför överlåtelsen.

8 §.

Sökes å samma inskrivningsdag inskrivning av två eller flera förvärv, som ej avse panträtt, äge förvärven sinsemellan företräde efter den tidsföljd i vilken de ägde rum; hänföra sig förvärven till dels upplåtelse av särskild rättighet, dels senare överlåtelse och skulle upplåtelsen enligt vad i 9 kap. är stadgat ej gälla framför överlåtelsen, äge dock överlåtelsen företräde.

Äro förvärven samtidiga eller kan ej utrönas i vilken tidsföljd de skett äge, efter därom förd talan, rätten med hänsyn till vad som må hava förutsatts vid förvärven eller eljest finnes skäligen förordna om företrädet mellan dem.

9 §.

Sökas å samma inskrivningsdag dels panträtt, dels inskrivning för förvärv som ej avser panträtt, äge sistnämnda förvärv företräde framför panträtten; dock tillkomme panträtt, som avser ogulden köpeskilling, företräde framför förvärv som ägt rum efter köpet.

Mellan två eller flera panträtter, vilka sökas å samma inskrivningsdag, gälle lika rätt; panträtt, som avser ogulden köpeskilling, äge dock företräde framför annan panträtt, som tillkommit efter ansökan av köparen eller senare ägare.

Företräde, som enligt vad i första eller andra stycket sagts tillkommer panträtt för ogulden köpeskilling framför annan panträtt eller rättighet, skall för att vara gällande anmärkas i beslutet om panträttens grundande.

10 §.

Utän hinder av vad i 8 och 9 §§ stadgats om företräde mellan rättigheter, för vilka inskrivning sökts samma dag, må enligt vad därom är föreskrivet i 26 och 27 kap. vid inskrivningen bestämmas annan företrädesordning.

Angående ändring i företrädesordningen på grund av postposition meddelas bestämmelser i 26 och 27 kap.

11 §.

Företräde, som ansökan om inskrivning enligt detta kapitel medför, är beroende av att inskrivning beviljas. Finnes förvärvet ogiltigt eller kan det av annan anledning än som avses i detta kapitel ej göras gällande av förvärvaren, vare ock rätten till företräde förfallen.

12 §.

Vid tillämpning å exekutiv auktion av vad detta kapitel innehåller angående företräde mellan rättigheter skall följande iakttagas:

1. Stadgandet i 4 § skall icke lända till efterföljd.

2. I fall som avses i 8 § andra stycket skola förvärven anses äga lika rätt, om ej annat bestämts i den ordning där sagts.

Vad i första stycket är stadgat skall i tillämpliga delar gälla, då eljest enligt lag medel mellan rättsägarna skola fördelas i den ordning som är föreskriven om fördelning hos överexekutor av köpeskilling för exekutivt försåld fast egendom.

13 §.

Angående förvärv, som grundar sig å bodelning, arv, testamente, bolagskifte eller annan sådan rättsgrund, skall vad i detta kapitel är stadgat om överlåtelse eller upplåtelse äga motsvarande tillämpning, dock allenast då fråga uppkommer om företrädet mellan sådant förvärv och senare förvärv som avses i 1 §.

22 KAP.

Om godtrosvförvärv på grund av inskrivning och betydelsen av inskrivning i vissa andra fall

1 §.

Har någon på grund av överlåtelse förvärvat fast egendom varå lagfart då var beviljad för överlåtaren må, såframt han eller annan, å vilken egendomen därefter må hava överlåtits, vid sitt förvärv var i god tro, ej mot förvärvet åberopas att överlåtarens eller någon hans företrädares åtkomst till egendomen var ogiltig eller eljest ej må göras gällande mot rätte ägaren.

Vad i första stycket stadgats angående överlåtelse av fast egendom skall

äga motsvarande tillämpning i fråga om upplåtelse av rättighet i egendomen, ehuru upplåtaren var annan än rätte ägaren, dock allenast såframt den till vilken rättigheten uppläts därvid var i god tro.

Om företräde i rättsförvärv på grund av inskrivning är stadgat i 21 kap.

2 §.

Är panträtt grundad efter lagfart för panträttssökanden, ehuru denne var annan än rätte ägaren, må, såframt panthavaren, när panträttsansökningshandlingen ingavs, eller den till vilken pantbrevet sedermera överlåtits vid sitt förvärv var i god tro, icke mot panträtten åberopas att åtkomsten till egendomen var ogiltig eller eljest ej må göras gällande mot rätte ägaren.

3 §.

Oberoende av vad i 1 och 2 §§ stadgats angående verkan av god tro må rätte ägaren göra gällande

1. att handling, varå äganderätten grundats, är förfalskad eller var å rätte ägarens vägnar utfärdad av någon, som saknade behörighet därtill, eller rättsstridigt tillkom under tvång, utövat genom våld å person eller medelst hot, som innebar trängande fara;

2. att rätte ägaren, då han utfärdade handlingen, var i konkurs eller omyndig eller handlade under inflytande av rubbad själsverksamhet; eller

3. att förvärvet med hänsyn till sin form eller de villkor som eljest på grund av lag skola iakttagas i fråga om förvärvet enligt lag är ogiltigt eller, då enligt särskild föreskrift för förvärvet erfordrats samtycke av någon, vars rätt är i fråga, eller tillstånd eller annan åtgärd av domstol eller annan myndighet, vad sålunda föreskrivits icke blivit iakttaget.

4 §.

Mot panträtt må ej åberopas att pantbrevet är ogiltigt eller eljest ej må göras gällande mot fastighetens ägare.

Utan hinder av vad i första stycket är stadgat må fastighetsägaren invända, att pantbrevet eller panträttsansökningshandlingen förfalskats eller att mot ansökningshandlingen förekommer annan omständighet, som avses i 3 § eller 8 kap. 7 §.

Om invändning av fastighetsägaren mot borgenärs innehav av pantbrev eller mot dennes rätt till betalning på grund av pantbrevet är stadgat i 8 kap.

5 §.

Kommer till följd av bestämmelse i 1 eller 2 § förvärv som där avses att gälla mot rätte ägaren, äge denne av allmänna medel erhålla ersättning för sin förlust; dock skall rätt till ersättning icke föreligga om den skadelidande underlåtit att för bevarande av sin rätt vidtaga åtgärd, som skäligen ankommit på honom, eller han uppsåtligen eller genom grov vårdslöshet eljest själv är vållande till förlusten.

Ersättning som i första stycket sägs tillkomme ock den vars förvärv en-

ligt 3 § eller 4 § andra stycket icke skall gälla, dock allenast om denne var i god tro vid förvärvet.

6 §.

Talan om ersättning som avses i 5 § skall väckas mot kronan. Kronan företrädes av den myndighet Konungen bestämmer.

Om laga domstol i mål som avses i första stycket äge vad i rättegångsbalken är stadgat angående tvist om äganderätt till fast egendom motsvarande tillämpning.

I fråga om skyldighet för den som vill göra gällande ersättningsanspråk att före talans väckande hos viss myndighet anmäla anspråket med angivande av grunderna därför så ock om behandlingen av sådan anmälan meddelas bestämmelser av Konungen.

7 §.

Tvistas om äganderätt till fast egendom eller om beståndet av rättighet i sådan egendom och vill, i fall som avses i 5 §, part, om han tappar saken, framställa anspråk på ersättning av allmänna medel, åligge honom att om rättegången underrätta myndighet som sägs i 6 § första stycket för att denna må kunna inträda i rättegången; parten äge ock till gemensam handläggning med det målet väcka talan om sitt ersättningsanspråk. Visas ej, när förberedelsen eljest är slutförd, att underrättelse meddelats eller talan väckts, give rätten parten tid därtill. Försittes den tiden, vare anspråket förfallet; erinran därom skall intagas i rättens föreläggande.

8 §.

Har den som enligt 5 § är berättigad till ersättning ägt att som skadestånd utkräva beloppet av annan, inträder kronan i rätten mot denne.

Utdömd ersättning skall av statsverket utbetalas, sedan domen vunnit laga kraft.

9 §.

Om rättelse av inskrivning och den ersättning som till följd av sådan rättelse eller fel eller försummelse av inskrivningsdomare skall i vissa fall utgå av allmänna medel stadgas i 23 kap. 23—25 §§.

10 §.

För täckande av de utgifter som uppkomma för statsverket, då ersättning enligt vad ovan sagts skall utgå av allmänna medel, åligge envar som är sökande i inskrivningsärende att erlägga viss avgift enligt bestämmelser, som meddelas av Konungen. Medel som sålunda inflyta skola redovisas särskilt.

11 §.

Skall enligt denna balk handling angående rättsförvärv som där avses vara styrkt av vittnen, må ej, sedan på grund av handlingen ansökan om inskrivning bifallits eller förklarats vilande, mot förvärvet åberopas att

vad sålunda stadgats blivit åsidosatt eller att eljest ej iakttagits vad i lag är stadgat angående vittne vid sådan rättshandling.

12 §.

Har enligt vad därom finnes föreskrivet i grundbok antecknats att talan blivit väckt angående äganderätt till fast egendom eller att ägarens rätt att förfoga över egendomen är inskränkt, må till stöd för beståndet av förvärv, vilket avser äganderätt till egendomen eller panträtt eller annan rättighet däri och som skett efter det å inskrivningsdag anteckningen eller anmälan om denna ägt rum, förvärvaren icke åberopa att han vid förvärvet ej ägt eller bort äga kännedom angående omständighet som framgår av anteckningen.

Vad nu sagts om anteckning att talan väckts skall äga motsvarande tillämpning i fråga om förvärvares rätt att i fall som avses i 5 § andra stycket åberopa god tro.

13 §.

Vill någon göra gällande bättre rätt till fast egendom, må talan med laga verkan riktas mot den för vilken senast lagfart beviljats eller sökts, även om denne före talans väckande överlåtitt egendomen; den å vilken egendomen sålunda överlåtits äge i rättegången samma ställning som om överlåtelsen skett under rättegången.

Angående väckande av talan om utövande av återköpsrätt är stadgat i 6 kap.

14 §.

Bestämmelserna i 13 § första stycket skola äga motsvarande tillämpning, då någon vill uppsäga pantbrev eller söka betalning på grund av pantbrev eller för fordran, som enligt 17 kap. 6 § handelsbalken eller vad eljest är stadgat skall utgå med förmånsrätt framför fordran på grund av inskrivning. Är tvist om äganderätten antecknad i grundbok, må den sökas vilken med äganderättsanspråk innehar egendomen.

Vad sålunda stadgats gälle i fråga om tomträtt även då fastighetsägaren vill uppsäga tomträttsavtalet eller väcka talan som avses i 15 kap. 10 eller 18 §.

ANDRA AVDELNINGEN

Om inskrivningsväsendet

23 KAP.

Om inskrivning i allmänhet

1 §.

Med inskrivningsärenden avses i denna balk lagfartsärenden, panträttsärenden, ärenden angående inskrivning av rättighetsupplåtelse i grundbok samt ärenden angående anteckning i sådan bok i andra fall.

Om inskrivningsärenden rörande vissa järnvägar är särskilt stadgat.

2 §.

Grundböcker äro fastighetsbok och tomträttsbok.

I fastighetsbok skola upptagas ärenden angående lagfart å fast egendom, panträtt i sådan egendom samt inskrivning av förköpsrätt, återköpsrätt eller särskild rättighet i fast egendom ävensom ärenden angående andra föreskrivna anteckningar rörande sådan egendom.

I tomträttsbok skola upptagas ärenden angående inskrivning av tomt-rätt, panträtt i tomträtt samt inskrivning av förköpsrätt eller särskild rättighet i tomträtt ävensom ärenden angående andra föreskrivna anteckningar rörande tomträtt.

Angående uppläggande av fastighetsbok och tomträttsbok, så ock om förande av sådan bok är särskilt stadgat.

3 §.

I domsaga eller stad med rådhusrätt skall finnas en inskrivningsavdelning, som förestås av en inskrivningsdomare.

Enligt Konungens förordnande må för del av domsaga inrättas särskild inskrivningsavdelning, så ock vid samma inskrivningsavdelning finnas flera inskrivningsdomare.

Inskrivningsdomare skall vara lagfaren.

Om utnämning eller förordnande av inskrivningsdomare så ock, då flera inskrivningsdomare skola finnas vid inskrivningsavdelning, angående fördelningen av göromålen dem emellan meddelas bestämmelser av Konungen.

4 §.

Inskrivningsärende skall upptagas vid den inskrivningsavdelning inom vars område fastigheten är belägen.

Angående behandlingen av inskrivningsärende skall i allt varom ej är särskilt föreskrivet lända till efterrättelse vad om tvistemål är stadgat, i den mån det är tillämpligt.

Vite, som inskrivningsdomare enligt denna balk äger förelägga, må han ock utdöma. Sådant vite vare ej begränsat till visst högsta belopp.

5 §.

För handläggning av inskrivningsärenden skall hållas inskrivningsdag varje onsdag eller, om helgdag då infaller, å nästa helgfria dag. Lika med helgdag anses julafton.

Inskrivningsdag skall hållas å inskrivningsavdelningens kansli och pågå från klockan 10 till klockan 12; dock äge sökande, som är tillstädes vid sistnämnda tidpunkt men ej då hunnit avlämna sin ansökan, få denna upptagen.

Om kungörande av inskrivningsdag och vad därmed sammanhänger förordnar Konungen.

6 §.

Inskrivningsärende må företagas allenast å inskrivningsdag.

Utan hinder av vad nu sagts skall sådan anteckning i grundbok, som för anledes av myndighets anmälan eller eljest ej är beroende av ansökan, ske omedelbart; har anteckning skett mellan inskrivningsdagarna, skall ärendet anmälas å nästa inskrivningsdag.

Förhör, föreläggande eller utdömande av vite eller annan förberedande åtgärd må äga rum å annan tid och plats än som gäller för inskrivningsdag.

7 §.

Vid inskrivningsavdelning skall enligt bestämmelser som meddelas av Konungen föras dagbok.

8 §.

Då enligt vad därom är stadgat beslut i inskrivningsärende skall införas i grundbok, skall beslutet anses hava det innehåll som framgår av boken.

Om rättelse av införing stadgas i 23 och 24 §§.

9 §.

Handlingar i inskrivningsärenden sammanföras i akter. Dessa skola efter Konungens bestämmande inrättas antingen för de särskilda ärendena efter deras nummerföljd i dagboken (kronologiskt aktsystem) eller ock för de särskilda fastigheterna och tomträterna (realaktsystem).

10 §.

Över handläggning i inskrivningsärende erfordras ej protokoll.

Har sökanden eller annan lämnat uppgift eller avgivit förklaring av betydelse för ärendets prövning eller har i ärendet verkställts särskild utredning, skall anteckning därom göras i akten. I akten skola ock genom anteckning å handling eller på annat sätt upptagas kallelser, förelägganden eller andra beslut, som ej skola införas i grundbok, samt i fråga om beslut, som skola införas, de skäl som ligga till grund för beslutet, dock ej om sökandens talan bifallits.

11 §.

Ansökan må göras muntligen eller skriftligen. De handlingar som sökanden vill åberopa till stöd för ansökan skola ingivas.

Sökandens eller, om han anlitar ombud, dennes hemvist och postadress skola uppgivas. Göres ansökan genom ombud, erfordras ej fullmakt vid ärendets handläggning inför inskrivningsdomaren.

12 §.

Ansökan skall, även om den inkommit tidigare, anses gjord å den inskrivningsdag, då ärendet första gången företages.

Har ansökan inkommit mellan inskrivningsdagarna, åligge inskrivningsdomaren att företaga ärendet å nästa inskrivningsdag.

13 §.

Har ansökan ej gjorts vid rätt inskrivningsavdelning eller finnes uppenbart, att sådant förvärv som ansökan avser icke må inskrivas, skall ansökan avvisas.

Att i vissa fall underlåtenhet att erlägga stämpelavgift skall föranleda avvisning av ansökan är särskilt stadgat.

14 §.

Avser ansökan inskrivning av rättsförvärv, skall handling vara förvärvat grundas, när den av sökanden ingives, vara åtföljd av två styrkta avskrifter. Har detta icke iakttagits eller finnes ingiven avskrift vara behäftad med bristfällighet, som ej lämpligen kan avhjälpas av inskrivningsdomaren, ombesörje denne på sökandens bekostnad handlingens avskrivande.

Vid fullföljd av tidigare gjord ansökan skall vad i första stycket sägs om avskrifter gälla i fråga om tillägg, som tecknats å handlingen.

15 §.

Skall ansökan ej avvisas eller omedelbart avslås, må för vinnande av utredning eller för annan förberedande åtgärd ärendet uppskjutas till viss senare inskrivningsdag. I föreläggande, som därvid meddelas sökanden, äge inskrivningsdomaren utsätta vite eller ock föreskriva att, om vad som förelagts ej fullgöres, ansökan må förklaras förfallen.

16 §.

Förekommer särskild omständighet, som utgör grund för antagande att det förvärv som av sökanden åberopas är ogiltigt eller ej må göras gällande eller att den sökta åtgärden eljest skulle kränka annans rätt, skall inskrivningsdomaren bereda den vars rätt är i fråga tillfälle att yttra sig; för sådant ändamål må även sökanden eller annan höras. Finnes sökandens rätt tvistig, må föreläggande meddelas honom att inom viss tid väcka talan vid domstol. Efterkommes ej föreläggandet, må ansökan förklaras förfallen. Underrättelse därom skall intagas i föreläggandet.

17 §.

I avvidan på undanröjande av hinder för inskrivning skall, enligt vad därom är stadgat, ansökan i vissa fall förklaras vilande.

Vilandeförklaring må avse viss i beslutet angiven inskrivningsdag, å vilken sökanden har att senast fullfölja ansökan. Förekomma skäl därtill, må, om framställning därom göres senast å sålunda utsatt dag, inskrivningsdomaren utsätta ny dag eller ock medgiva att ansökan må vila under obestämd tid. Fullföljes, då viss dag utsatts, ej ansökan senast å den dagen, vare ansökan förfallen; anteckning därom skall ske i grundbok.

Ansökan som förklaras vilande må, även om sådan förklaring avsett viss inskrivningsdag som ännu ej infallit, företagas ånyo, så snart anledning därtill förekommer; dock må ansökan ej avslås, med mindre sökanden erhållit tillfälle att yttra sig.

18 §.

Beslut i ärende, som företages å inskrivningsdag, skall föreligga i slutlig avfattning senast före nästa inskrivningsdag; är fråga om inskrivning skall denna vara verkställd.

19 §.

Har slutligt beslut i inskrivningsärende eller beslut varigenom ansökan förklarats vilande gått emot sökanden eller annan som hörts i ärendet, skall inom den i 18 § angivna tiden till denne avsändas underrättelse om beslutet jämte de skäl som anförts. Därvid skall tillika meddelas vad den som vill fullfölja talan mot beslutet har att iakttaga.

Om beslut varigenom ansökan förklarats vilande till viss inskrivningsdag skall, även om sådant fall ej är för handen som avses i första stycket, sökanden likaledes underrättas på sätt där sägs. Därvid skall meddelande lämnas om vad enligt 17 § andra stycket ålagts sökanden jämte påföljden om det ej iakttages.

20 §.

Mot beslut i inskrivningsärende skall talan föras i hovrätten.

Besvärstiden är i fråga om slutligt beslut fyra veckor från den inskrivningsdag, då ärendet företogs till avgörande.

Angående fullföljd av talan mot beslut varigenom ansökan förklarats vilande gälle vad ovan är stadgat i fråga om slutligt beslut.

21 §.

Anser någon att det förvärv som ligger till grund för inskrivning är ogiltigt eller ej må göras gällande eller att inskrivningen eljest kränker hans rätt, äge han utan hinder av inskrivningen föra talan därom.

Är särskild föreskrift meddelad rörande rättsverkan av inskrivning eller om tid inom vilken talan skall väckas, vare den gällande.

22 §.

Skall i anledning av högre rätts beslut i inskrivningsärende detta ånyo upptagas till handläggning av inskrivningsdomaren, åligge denne att, sedan beslutet kommit honom till handa, företaga ärendet å nästa inskrivningsdag.

23 §.

Finnes på grund av anmärkning eller eljest, att införing som skett i grundbok ej överensstämmer med de handlingar varå ansökan grundats eller eljest till följd av skrivfel eller annat dylikt förbiseende innehåller uppenbar oriktighet, och kan felet rättas utan att det länder till förfång för innehavare av annan inskriven rättighet, meddele inskrivningsdomaren omedelbart beslut om rättelse. Kan sådan rättelse bliva till förfång för innehavare av annan inskriven rättighet, skall inskrivningsdomaren lämna sökanden i inskrivningsärendet samt rättighetens innehavare, om denne är känd, så ock myndighet som avses i 22 kap. 6 § första stycket tillfälle att yttra sig och förordne efter vad med hänsyn till kostnader och andra omständigheter finnes lägligast, huru rättigheterna sinsemellan skola äga företräde.

24 §.

Rättelse skall, så snart det kan ske, anmärkas å utskrift eller bevis, som utfärdats i överensstämmelse med den tidigare inskrivningen. För ändamål som nu sagts åligge innehavaren av sådan handling att på anmodan av inskrivningsdomaren tillhandahålla den; inskrivningsdomaren äge förelägga vite.

Angående ärende om rättelse skall i övrigt tillämpas vad om inskrivningsärende eljest är stadgat; mot beslut i sådant ärende må talan fullföljas även av myndighet som avses i 22 kap. 6 § första stycket.

25 §.

Lider någon förlust till följd av fel eller försummelse av inskrivningsdomare i fråga om handläggning av eller beslut i inskrivningsärende eller vid utfärdande av bevis på grundval av innehållet i grundbok, äge han erhålla ersättning av allmänna medel; dock skall rätt till ersättning icke föreligga, om den skadelidande, sedan han erhållit kännedom om felet, under-

lätit att för bevarande av sin rätt vidtaga åtgärd, som skäligen ankommit på honom, eller han uppsåtligen eller genom grov oaktsamhet eljest själv är vållande till förlusten.

Har till följd av rättelse enligt 23 § förlust tillskyndats den, å vilken överlåtits fastighet eller tomträtt eller till vilken upplåtits rättighet i sådan egendom eller vilken ingivit panträttsansökningshandling avseende dylik, äge han erhålla ersättning av allmänna medel; dock skall rätt till ersättning icke föreligga, om han med hänsyn till felets beskaffenhet eller andra omständigheter bort inse att fel förelupit.

Vad i 22 kap. 6 och 8 §§ är stadgat gälle ock i fråga om ersättning som avses i denna paragraf.

26 §.

Närmare föreskrifter om tillämpningen av detta kapitel meddelas av Konungen.

24 KAP.

Om lagfart

1 §.

Var som med äganderätt förvärvar fast egendom vare skyldig att söka inskrivning av förvärvet. Sådan inskrivning kallas lagfart.

Skyldighet som avses i första stycket skall dock ej föreligga för dödsbo i fråga om dess förvärv av egendom, som tillhört den döde, i annat fall än då dödsboet överlåter egendomen och ej heller för make, som vid bodelning tillskiftas egendom, med mindre egendomen förut tillhört andra maken.

2 §.

Lagfartsskyldighet skall fullgöras inom tre månader sedan den handling varå förvärvet grundas (fångeshandlingen) blivit upprättad, om ej enligt vad nedan sägs lagfartstiden skall räknas från annan tidpunkt.

Är förvärv beroende av villkor, myndighets tillstånd eller annan sådan omständighet, åligge oberoende härav förvärvaren att söka lagfart.

3 §.

För dödsbo skall i fall som avses i 1 § andra stycket lagfartstiden räknas från det överlåtelsen av egendomen ägde rum eller, om bouppteckning då ej registrerats, från det så skett.

Finnes, då bouppteckning efter den döde registreras, allenast en delägare i dödsboet, skall i fråga om lagfartstiden så anses som om skifte då ägt rum. Voro då flera delägare i dödsboet men har därefter boet kommit att bestå av allenast en delägare, skall ock därmed skifte anses hava ägt rum. Omhänderhaves boets förvaltning av boutredningsman eller testamentsex-

kutor eller är det avträtt till konkurs, skall dock lagfartstiden börja löpa först då egendomen blivit utgiven till delägaren.

För testamentstagare, som erhållit fast egendom i legat, skall lagfartstiden räknas från det testamentet blivit ståndande och legatet utgivits, dock ej tidigare än från registrering av bouppteckningen.

4 §.

Lagfartstiden räknas, då fast egendom säljes å exekutiv auktion, från köpbrevets utfärdande samt i fråga om expropriation eller annat sådant tvångsförvärv eller förköp eller återköp från inlösens fullbordan.

5 §.

Är i fråga om bodelning, arvskifte eller annan sådan förrättning stadgad viss klandertid innan förrättningen blir ståndande, skall lagfartstiden börja löpa först sedan klandertiden utgått eller, om klandertalan väckts, dom varigenom förvärvet förklarats bestå vunnit laga kraft.

Avser förvärvet överlåtelse och har innan den föreskrivna lagfartstiden utlupit talan väckts om återgång eller hävande av överlåtelsen, skall lagfartstiden räknas från det dom varigenom överlåtelsen förklarats bestå vunnit laga kraft.

6 §.

Inskrivningsdomaren har att vaka över att lagfartsskyldigheten iakttagas samt äge, när den ej fullgjorts, förelägga vite för dess fullgörande.

7 §.

Är bifall till förvärvarens lagfartsansökan beroende av att föregående ägares förvärv lagfares, äge, sedan lagfartstiden för dennes förvärv börjat löpa, förvärvaren söka lagfart även å sist nämnda förvärv. För sådant ändamål åligge hans företrädare i äganderätten att tillhandahålla de av honom innehavda handlingar som erfordras.

Har på grund av förordnande i testamente eller annan rättshandling fast egendom tills vidare ställts utan ägare, må för kommande ägares räkning lagfart å egendomen sökas av god man eller annan som äger företräda den kommande ägaren. Sedan denne blivit bestämd, må anteckning där- om införas i grundbok.

8 §.

Den som söker lagfart skall ingiva fångeshandlingen i huvudskrift ävensom de övriga handlingar som äro erforderliga till styrkande av förvärvet. Såsom fångeshandling i huvudskrift gälle ock dom, varigenom fastställts att det åberopade förvärvet ägt rum. Sökes lagfart för dödsbo i fråga om egendom, som tillhört den döde, eller för arvinge, som är ensam delägare i dödsbo, skall såsom fångeshandling anses inregistrerad bouppteckning.

Skall förvärvet lagfaras vid flera inskrivningsavdelningar, må avskrift, som bestyrkts av inskrivningsdomaren vid någon av inskrivningsavdelningarna, gälla såsom huvudskrift vid den eller de övriga.

9 §.

Lagfartsansökan skall omedelbart avslås

1. om fångeshandlingen ej ingivits och sådant fall ej föreligger som avses i 17 §;

2. om fångeshandlingen ej är så upprättad som lag föreskriver;

3. om, då förvärvet avser köp eller byte, fångeshandlingen innehåller villkorsbestämmelse, som enligt 4 kap. 4 eller 28 § medför förvärvets ogiltighet;

4. om, då förvärvet avser område eller andel av fastighet, i 4 kap. 7, 8, 28 eller 31 § eller eljest i lag föreskriven tid för ansökan om laga delning försuttits eller ansökan avslagits eller sådant förvärv eljest enligt lag är ogiltigt;

5. om överlåtelsen står i strid med en mot överlåtaren gällande inskränkning i hans rätt att förfoga över egendomen och, då överlåtelsen ägde rum, inskränkningen var å inskrivningsdag antecknad i fastighetsboken eller ock lagfart ej var meddelad för överlåtaren;

6. om fastigheten tidigare överlåtits till någon, vars förvärv enligt 21 kap. 3 eller 8 § äger företräde framför sökandens förvärv;

7. om fastigheten överlåtits å exekutiv auktion, som enligt lag skall äga företräde framför sökandens förvärv;

8. om för sökandens rätt att förvärva fastigheten erfordras myndighets tillstånd och i lag föreskriven tid för sökande av sådant tillstånd försuttits eller ansökan därom avslagits; eller

9. om det är uppenbart, att förvärvet av annan grund än ovan sagts är ogiltigt eller ej må göras gällande.

10 §.

Förekommer ej omständighet som avses i 9 § men möter mot bifall till ansökan sådant hinder varom nedan är stadgat, skall ansökan förklaras vilande för hindrets undanröjande.

Undanröjes ej hindret, skall ansökan avslås.

11 §.

Är talan väckt angående hävande eller återgång av överlåtelse av fastigheten eller bättre rätt till denna, må lagfart icke beviljas, med mindre enligt dom eller beslut som vunnit laga kraft förvärvet skall bestå.

Har fastighet, som besväras av förköpsrätt, till sökanden överlåtits av någon, i anledning av vars förvärv förköpsrätten kan göras gällande, må lagfart ej beviljas, med mindre det visats att överlåtelsen till sökanden ändock skall bestå. Vad nu sagts äge i fråga om arrendators förköpsrätt tillämpning allenast sedan i mål om förköpet stämningen delgivits.

Har fastighet, som är besvärad av återköpsrätt, överlåtits efter det talan om återköp väckts, må lagfart å överlåtelsen ej beviljas, med mindre det visats att överlåtelsen ändock skall bestå.

12 §.

Sökes lagfart på grund av testamente, dom eller förrättning, som ännu icke vunnit laga kraft, må ansökan icke bifallas innan så skett. Lagfart å förvärv genom testamente må, när fråga är om legat, ej heller beviljas förrän legatet utgivits.

Är fråga om förvärv, som avses i 4 §, må lagfart ej beviljas innan där avsett förhållande inträtt.

13 §.

Avser förvärvet överlåtelse och var överlåtaren gift när överlåtelsen ägde rum, må ansökan ej bifallas, med mindre enligt vad i giftermålsbalken sägs andra maken samtyckt till överlåtelsen eller tillåtelse till denna eljest givits eller överlåtelsen ändock är gällande.

14 §.

Avser förvärvet område eller andel av fastighet och är förvärvet beroende av laga delning, må lagfart icke beviljas innan sådan ägt rum.

Är förvärvet eljest enligt lag beroende av domstols eller annan myndighets tillstånd, må ansökan icke bifallas, med mindre sådant tillstånd visats föreligga.

Ansökan må ej heller bifallas, om förvärvet avser överlåtelse och denna enligt fångeshandlingen är beroende av villkor, med mindre det visats att villkoret ej längre är gällande. Vad nu sagts skall dock ej avse vid gåva fäst villkor, som skall gälla under mer än två år från gåvobrevets dag eller för obestämd tid.

15 §.

Ej må, utom i fall varom sägs i 16 och 19 §§, lagfart beviljas innan fångemannen erhållit lagfart.

16 §.

Vad i 15 § är stadgat skall icke äga tillämpning, när lagfart sökes på grund av expropriation eller annat sådant tvångsförvärv eller återköp.

Har fastigheten överlåtits å exekutiv auktion till gäldande av fordran, för vilken fastigheten häftar på grund av inskrivning eller som eljest är sådan att den äger företräde till betalning ur fastigheten i vems hand denna än är, erfordras ej heller att lagfart beviljats å föregående ägares förvärv.

17 §.

Finnes sökanden ej kunna förete fångeshandlingen men visas sannolika skäl, att handlingen förkommit eller förstörts samt att ny handling icke

kan anskaffas, må sökanden i stället ingiva avskrift, som kan antagas överensstämma med huvudskriften, eller av förvärvaren eller vittne vid rätts handlingen på heder och samvete avgiven skriftlig försäkran om dess huvudsakliga innehåll.

Kan med hänsyn till den tid som förflutit från förvärvet eller annan omständighet säker upplysning ej vinnas, vem som var fångesman eller när och hur förvärvet ägde rum, och visar sökanden att förvärvaren eller någon som härleder sin rätt från honom varit i mantalslängd upptagen såsom ägare av fastigheten under de sistförflutna tio åren före ansökan, må ej heller i detta fall av den anledningen att handling som avses i första stycket ej kan anskaffas ansökan omedelbart avslås, med mindre under nämnda tid i fastighetsboken skett inskrivning eller anteckning, som grundar sig å annans äganderätt till fastigheten eller anspråk därå.

Förekommer ej annan omständighet på grund varav ansökan skall omedelbart avslås, skall inskrivningsdomaren utfärda kungörelse om ansökan.

18 §.

Kungörelse som utfärdas enligt 17 § skall genom inskrivningsdomarens försorg anslås i inskrivningsavdelningens kansli samt införas i tidning inom orten och i allmänna tidningarna. Införandet i allmänna tidningarna skall ske i första numret för ett kalenderkvartal.

19 §.

Visas, sedan vad i 18 § är föreskrivet blivit fullgjort, att förvärvaren och hans rättsinnehavare under tre år därefter varit i mantalslängd upptagna såsom ägare till egendomen utan att klander å förvärvet väckts och förekommer ej heller eljest anledning antaga att annan äger bättre rätt till egendomen, skall omständighet, som föranlett kungörelsens utfärdande, ej längre utgöra hinder för bifall till ansökan. Ej heller skall omständighet som avses i 15 § längre utgöra hinder för lagfarts meddelande; beträffande kungörelse, som grundar sig å 17 § första stycket, gälle dock vad nu sagts allenast om lagfart å egendomen, såvitt fastighetsboken utvisar, ej förut blivit beviljad eller sökt.

Innan ansökan må bifallas skall yttrande inhämtas från kammarkollegiet, som äger fullfölja talan mot beslutet.

20 §.

Är sökandens förvärv förenat med förbehåll, som inskränker hans rätt att överlåta egendomen eller i denna låta grunda panträtt eller upplåta annan rättighet, eller är hans behörighet i sådant avseende inskränkt genom annans på testamente stödda rätt att nyttja egendomen, skall, när lagfart sökes eller det eljest upplyses, anteckning om inskränkningen göras i fastighetsboken.

25 KAP.

Om inskrivning av tomträtt**Om inskrivning av upplåtelse**

1 §.

Den som fått tomträtt till sig upplåten vare skyldig att inom tre månader från upplåtelsen söka inskrivning av tomträkten; dock skall tiden icke i något fall börja löpa innan lagfart sökts för upplåtaren.

Inskrivningsdomaren har att vaka över att inskrivningsskyldigheten iakttages samt äge, när den ej fullgjorts, förelägga vite för dess fullgörande. Inskrivning må sökas även av fastighetsägaren.

2 §.

Ansökan om inskrivning skall omedelbart avslås

1. om upplåtelsehandlingen ej ingivits;
2. om föreskrifterna i 15 kap. 1—4 och 6 §§ ej iakttagits;
3. om lagfart ej är sökt för upplåtaren;
4. om fastigheten är utmätt eller besväras av rättighet, för vilken inskrivning är beviljad eller sökt; eller
5. om det är uppenbart, att upplåtelsen av annan grund än ovan sagts är ogiltig eller icke må göras gällande.

3 §.

Förekommer ej omständighet som avses i 2 § men möter mot bifall till ansökan sådant hinder varom stadgas i 4 eller 5 §, skall ansökan förklaras vilande för hindrets undanröjande.

Undanröjes ej hindret, skall ansökan avslås.

4 §.

Inskrivning må ej beviljas innan upplåtaren erhållit lagfart.

5 §.

Är talan väckt angående upplåtelsens giltighet, må inskrivning icke beviljas, med mindre enligt dom eller beslut som vunnit laga kraft upplåtelsen skall bestå.

Vad i första stycket stadgats äge motsvarande tillämpning i fråga om sådan talan angående upplåtarens äganderätt som avses i 24 kap. 11 § första stycket.

6 §.

Har i upplåtelsen inskränkning skett i tomträttshavarens rätt att i tomt-rätten upplåta annan särskild rättighet än nyttjanderätt, skall, när inskrivning sökes, anteckning därom göras i tomträttsboken.

7 §.

Ansökan om inskrivning av avtal om sådan ändring i tomträttens innehåll som avses i 15 kap. 21 § må, sedan tomträtten inskrivits, göras av fastighetsägaren eller tomträttshavaren.

Har inskrivning för rättighet i tomträtten förut beviljats eller sökts eller sökes samma dag panträtt för ogulden köpeskillning eller inskrivning för annan rättighet än panträtt, må ansökan ej upptagas, med mindre rättighetshavaren medgivit åtgärden eller avtalet väsentligen är utan betydelse för dennes säkerhet. Vad nu sagts äge motsvarande tillämpning, om utmätning verkställdes före den dag inskrivningen sökes.

Angående inskrivningen gälle i övrigt i tillämpliga delar vad i 2—6 §§ är stadgat; är avtalet beroende av att sammanläggning eller laga delning äger rum, må ansökan ej bifallas, innan nämnda villkor uppfyllts.

8 §.

Framgår av anteckning som införts i tomträttsboken eller upplyses eljest, att tomträtten enligt 15 kap. 19 § upphört, skall det antecknas i boken.

Sökes i fall som avses i 15 kap. 22 § dödning av tomträttsinskrivningen, må ansökan ej bifallas, om tomträtten besväras av rättighet, för vilken inskrivning är beviljad eller sökt eller tomträtten är utmätt.

Om inskrivning av rättighetens övergång å ny innehavare

9 §.

Övergår tomträtt till ny innehavare, vare denne skyldig att söka inskrivning av sitt förvärv. Angående sådan inskrivning skall vad i 24 kap. är stadgat i tillämpliga delar lända till efterrättelse, dock med följande avvikelser:

1. Ansökan skall omedelbart avslås, om inskrivning av upplåtelsen ej är sökt eller om förvärvet strider mot stadgandet i 15 kap. 9 § första stycket.
2. Tiden för sökande av inskrivning skall icke i något fall börja löpa innan inskrivning av upplåtelsen blivit sökt.
3. Stadgandet i 24 kap. 19 § andra stycket skall ej gälla.

26 KAP.

Om handläggning av panträttsärenden**Allmänna bestämmelser**

1 §.

Panträttsansökan skall omedelbart avslås

1. om panträttsansökningshandlingen ej ingivits i huvudskrift;
2. om panträttsansökningshandlingen utformats i strid med innehållet i 8 kap. 2—4 §§;

3. om enligt särskilt stadgande eller anteckning i fastighetsbok panträtt ej må grundas i fastigheten;

4. om fastigheten besväras av tomträtt, för vilken inskrivning är beviljad eller sökt;

5. om lagfart ej är sökt för panträttssökanden och, om ansökan avser ogulden köpeskillning, ej heller för överlåtaren;

6. om lagfart är sökt för någon till vilken panträttssökanden överlåtitt fastigheten, dock ej då ansökan avser ogulden köpeskillning och göres samma dag som lagfartsansökan;

7. om fastigheten frångått panträttssökanden på grund av exekutiv auktion eller genom expropriation eller annat sådant tvångsförvärv eller återköp;

8. om talan väckts angående hävande eller återgång av köp eller byte och panträttsansökningshandlingen upprättats av den som överlåtitt fastigheten, dock ej då den till vilken fastigheten överlåtitts tidigare sökt pantträtt som avses i 4 kap. 27 § eller tiden därför gått till ända;

9. om, där panträtt sökes i hela fastigheten, område eller andel av denna tagits i mät före den dag ansökan göres eller, då ansökan ej avser ogulden köpeskillning, samma dag ansökan göres; eller

10. om det är uppenbart, att panträttsansökningshandlingen av annat skäl än ovan sagts icke må leda till att panträtt grundas.

Särskilda bestämmelser om panträtt enligt 4 kap. 27 § finnas i 19 § samt om panträtt beträffande tomträtt uti 20 § här nedan.

2 §.

Förekommer ej omständighet som avses i 1 § men möter mot bifall till panträttsansökan sådant hinder, varom stadgas i 3—6 §§, skall ansökan förklaras vilande för hindrets undanröjande.

Undanröjes ej hindret, skall ansökan avslås.

3 §.

Panträtt må ej grundas, innan den som upprättat panträttsansökningshandlingen erhållit lagfart.

4 §.

Har i anledning av föreläggande, som avses i 23 kap. 16 §, talan väckts angående panträttsansökningshandlingens giltighet eller ingivarens befo-genhet att göra handlingen gällande eller upplyses eljest att sådan talan är föremål för prövning, må panträtt icke grundas, med mindre enligt dom eller beslut, som vunnit laga kraft, panträttsansökan må upptagas.

Vad i 24 kap. 11 § stadgats angående lagfartsansökan äge motsvarande tillämpning.

5 §.

Var den som upprättat panträttsansökningshandlingen gift, må panträtt ej grundas, med mindre enligt vad i giftermålsbalken sägs andra maken samtyckt till panträttsansökan eller tillåtelse till denna eljest givits eller ansökan ändock är gällande.

6 §.

Avser panträttsansökan område av fastighet, vilket återstår efter överlåtelse av annat område, må, ehuru hinder ej möter enligt 3 §, panträtt ej grundas innan det med hänsyn till utgången i frågan om laga delning av fastigheten visat sig, huruvida panträten skall avse allenast återstoden av fastigheten eller fastigheten i dess helhet. Skall andel, som överlåtits, enligt överlåtelsehandlingen utbrytas, äge vad nu sagts motsvarande tillämpning.

Ej heller eljest må panträtt, som enligt lag är beroende av domstols eller annan myndighets tillstånd, grundas med mindre sådant tillstånd visats föreligga.

7 §.

Föreligger ej mot bifall till panträttsansökan hinder som ovan i detta kapitel omförmäles, skall inskrivningsdomaren utfärda pantbrev och in-teckna detsamma.

8 §.

Panträtt, vilken skulle äga samma företrädesrätt till betalning som annan panträtt, skall, om panträttssökanden det begär, i beslutet om panträttens grundande förklaras gälla efter den andra panträten. Panträtt, som sålunda sättes efter annan, gälle, även om det ej angivits i beslutet, också efter pant-rätt med lika förmånsrätt som den andra panträten.

Att då panträtt avser ogulden köpeskilling det företräde som tillkommer panträten skall anmärkas i beslutet om panträttens grundande är stadgat i 21 kap.

9 §.

Är ränta ej upptagen i pantbrev eller skall ränta utgå efter lägre räntefot än sex procent om året må, även utan samtycke av rättsägare i fastigheten med lika eller sämre rätt, panträten utsträckas att genom inskrivning gälla ränta intill sex procent. Vill någon erhålla sådan inskrivning, ingive han pantbrevet med fastighetsägarens påskrift därom. Angående påskriften gälle i tillämpliga delar vad i 8 kap. är stadgat om panträttsansökningshandling.

Vad i första stycket är stadgat äge motsvarande tillämpning i fråga om ändring i pantbrevs förfallotid.

10 §.

Fastighetsägaren må med ingivande av ett eller flera pantbrev erhålla det eller dem utbytta mot ett eller flera nya (*utbyte*). Såsom underlag för det eller de nya pantbreven skall upprättas panträttsansökningshandling.

Ej må flera pantbrev utbytas, med mindre de äga lika rätt eller ock till förmånsrätten gälla omedelbart efter varandra.

11 §.

Sättas vid utbyte flera pantbrev i stället för ett eller flera skall, om sökanden det begär, bestämmas den ordning i vilken de nya pantbreven skola medföra förmånsrätt. Härom gälle i övrigt vad i 8 § är stadgat.

12 §.

Avser ägarpant viss del av pantbrevs kapitalbelopp, må fastighetsägaren, om pantbrevet ingives, erhålla ägarpanten utbruten genom att inskrivningsdomaren, med panträttsansökningshandling såsom underlag, utfärdar och intecknar nytt pantbrev att gälla näst efter borgenärens fordran (*utbrytning*).

För utbrytning vare borgenär, även om annat avtalats, skyldig att på begäran av fastighetsägaren utlämna pantbrevet mot ersättning för kostnad och besvär enligt vad inskrivningsdomaren prövar skäligt; inskrivningsdomaren äge förelägga vite. Är fastighetsägarens rätt till ägarpant tvistig, må utbrytning ej ske.

I samband med utbrytning skall borgenärens pantbrev utbytas mot nytt pantbrev enligt vad i 10 § stadgas.

13 §.

Utbrytning må även ske på begäran av utmättningsman, som utmätt ägarpanten, eller, om fastighetsägaren är försatt i konkurs, av förvaltaren; och skall i dylikt fall utmättningsmannen eller förvaltaren upprätta panträttsansökningshandlingen. I det nya pantbrevet skall upptagas ränta efter samma räntefot som i det äldre pantbrevet och förfallotiden angivas till sex månader efter uppsägning.

14 §.

Panträtt må, om pantbrevet ingives, nedsättas efter annan inskriven rättighet (*postposition*); finnes rättighet med bättre rätt än den senare eller med lika rätt som denna, gälle, även om det ej angivits i beslutet om postpositionen, panträtten också efter den andra rättigheten.

Sökes postpositionen av annan än fastighetsägaren, må den ej ske, med mindre fastighetsägaren samtyckt till åtgärden.

Är fråga om gemensam panträtt och skall postpositionen avse enbart någon eller några av de besvärade fastigheterna eller ock någon eller några i vidare mån än de övriga, medför postpositionen likväl icke rubbning av

övriga fastigheters betalningsansvar enligt 8 kap. 26 § andra stycket eller 28 §; och erfordras fördenskull för postpositionens genomförande samtycke av såväl ägarna av sistnämnda fastigheter som innehavare av inskriven rättighet i dessa, vilken gäller eller efter postpositionen skulle gälla med lika eller sämre rätt än den panträtt som skall nedsättas. Vid postposition i fastighet, som svarar allenast enligt 8 kap. 28 §, erfordras dock icke samtycke av dennas ägare; ej heller kräves i sådant fall medgivande från ägaren av stamfastigheten, ägare av fastighet, vilken före den ifrågavarande svarar för brist i stamfastigheten, eller rättighetshavare i någondera av sagda fastigheter.

15 §.

Panträtt må, om pantbrevet ingives, dödas helt eller till viss del av sitt belopp (*dödning*). Sökes dödningen av annan än fastighetsägaren, må den ej ske, med mindre fastighetsägaren samtyckt till åtgärden; är fråga om gemensam panträtt, kräves dock icke medgivande från ägare av fastighet, som svarar allenast enligt 8 kap. 28 §. I samband med dödning till viss del av beloppet skall pantbrevet utbytas mot nytt pantbrev enligt vad i 10 § stadgas.

Vill fastighetsägaren i stället för utbrytning erhålla dödning, äge vad i 12 § andra stycket är stadgat motsvarande tillämpning.

Angående dödande av panträtt, när pantbrevet förkommit, är särskilt stadgat.

16 §.

Är fråga om gemensam panträtt, må en till viss del företagen dödning av panträtten ske jämväl på sådant sätt, att någon eller några av de besvärade fastigheterna befrias från sin ansvarighet men panthavaren likväl bevaras vid sin rätt att för full betalning hålla sig till övriga fastigheter (*relaxation*). För relaxationens genomförande erfordras, förutom pantbrevets ingivande, samtycke av såväl ägarna av sistnämnda fastigheter som innehavare av inskriven rättighet i dessa gällande med lika eller sämre rätt än den panträtt som skall relaxeras. Sökes relaxationen av annan än fastighetsägaren, må den ej ske, med mindre denne samtyckt till åtgärden. Vid relaxation i fastighet, som svarar allenast enligt 8 kap. 28 §, erfordras dock icke samtycke av dennas ägare; ej heller kräves i sådant fall medgivande från ägaren av stamfastigheten, ägare av fastighet, vilken före den ifrågavarande svarar för brist i stamfastigheten, eller rättighetshavare i någondera av sagda fastigheter.

I område, som förvärvats av stat eller kommun för att ingå i gatumark inom stadsplan eller byggnadsplan, må på begäran av förvärvaren relaxation genomföras utan att medgivande föreligger vare sig från panthavaren eller från övriga i första stycket angivna sakägare, såframt det visas sannolika skäl för att områdets värde belöper sig till högst två procent av stamfastighetens värde före avskiljandet.

Om hur avstyckat område må i annan ordning befrias från ansvar för panträtt i stamfastighet är särskilt stadgat.

17 §.

Under nedan angivna förutsättningar må gemensam panträtt uppdelas i särskilda panträtter, gällande i envar av fastigheterna eller i olika grupper av dem (*uppdelning*); hinder föreligger ej för att uppdelning bestämmas innebära, att någon eller några av de gemensamt häftande fastigheterna skola helt befrias från ansvar för panträkten. Skola två eller flera av de fastigheter, vilka inbegripits i uppdelningsärende, i enlighet med vad som beslutats i detta häfta gemensamt för den ursprungliga panträttens hela belopp eller för del av detta, vare de sinsemellan till fullo ansvariga enligt 8 kap. 26 § andra stycket eller 28 §. Har fastighet avstyckats från mark, som är gemensam för flera fastigheter, och uppdelas panträtter i dessa, varigenom särskilda panträtter komma att vila å den avstyckade fastigheten, skall tillika i förekommande fall avgöras i vilken inbördes ordning panträtterna däri skola gälla.

Vill panthavaren påkalla uppdelning, äge han med ingivande av pantbrevet ansöka därom; ansökan skall innefatta förslag om hur uppdelningen skall företagas. Därest sökanden ej genom ansökningshandlingarna eller sedermera efter föreläggande från inskrivningsdomaren förmår styrka att förslaget biträdes av såväl ägarna av de fastigheter, varå den gemensamma panträkten vilar, som ock innehavare av inskriven rättighet i fastigheterna gällande med lika eller sämre rätt än panträkten, har inskrivningsdomaren att kalla dessa och sökanden till förhandling. Utmynnar förhandlingen icke i enhälligt omfattad överenskommelse angående uppdelningens verkställande, är inskrivningsdomaren skyldig att inom en månad upprätta eget förslag till uppdelning och delgiva sakägarna detsamma. Föreligga erforderliga medgivanden redan i samband med ansökan eller träffas vid förhandling överenskommelse, som nyss sagts, eller godkännes inskrivningsdomarens förslag av alla sakägare, fastställer inskrivningsdomaren uppdelningen i enlighet därmed. Blir inskrivningsdomarens förslag icke godkänt, skall ärendet avskrivas.

Framställning om uppdelning må göras även av den, vars fastighet häftar för den gemensamma panträkten, och skall dylik framställning upptagas jämväl om sökanden icke till ansökningshandlingarna fogat pantbrevet. A handläggningen av ärendet skall tillämpas vad i andra stycket stadgats, dock att panthavarens samtycke skall lämnas i form av att pantbrevet ingives med bevis därom påtecknat.

Angående utfärdande av nya pantbrev gälle vad därom allmänt är föreskrivet.

18 §.

På begäran av den som uppvisar pantbrev skall i fastighetsboken antecknas vem som innehar detsamma. Uppvisande må ske även vid annan

inskrivningsavdelning än den där pantbrevet är utfärdat; då pantbrev sålunda uppvisats, skall inskrivningsdomaren översända meddelande därom till sistnämnda inskrivningsavdelning. Vad nu sagts om pantbrev skall även gälla bevis att panträttsansökan förklarats vilande.

Anmäler den, vilken senast antecknats såsom innehavare, skriftligen att innehavet upphört, skall förhållandet anmärkas i fastighetsboken.

Särskilda bestämmelser om panträtt enligt 4 kap. 27 §

19 §.

I fråga om panträttsansökningshandling, som köpare av fast egendom upprättat under de i 4 kap. 27 § avsedda omständigheterna, skall vad i 1 § 8, 4 § första stycket, 5 § och 6 § andra stycket är stadgat icke gälla.

Vid tillämpningen av bestämmelserna i detta kapitel skall i övrigt iakttagas:

1. Såsom panträttssökande anses säljaren.
2. Att lagfart blivit sökt för köparen skall ej anses utgöra hinder enligt 1 § 6.
3. Panträttsansökan skall förklaras vilande även för det fall att ännu ej är slutligen avgjort att köpet skall hävas eller återgå. Ogillas därom väckt talan, skall ansökan avslås.

Föreligger ej hinder mot panträttsansökan, skall inskrivningsdomaren utfärda pantbrev å det belopp jämte ränta som tilldömts köparen samt in-teckna pantbrevet.

Vad i denna paragraf är stadgat skall äga motsvarande tillämpning be-träffande ansökan om panträtt för mellangift vid byte, då talan väckts om hävande eller återgång av bytet.

Särskilda bestämmelser beträffande tomträtt

20 §.

Vad i 1—5 §§, 6 § andra stycket, 7—13 §§, 14 § första och andra styckena, 15 § samt 18 och 19 §§ är stadgat om panträtt i fast egendom skall äga motsvarande tillämpning i fråga om panträtt i tomträtt, dock att panträtts-ansökan alltid skall omedelbart avslås, om inskrivning av fastighetsägarens upplåtelse av tomträtten ej är sökt eller om panträttsansökan avser gemen-sam panträtt.

27 KAP.

Om inskrivning av förköpsrätt eller återköpsrätt eller av annan särskild rättighet än tomträtt**Om inskrivning i fast egendom**

1 §.

Vill någon söka inskrivning i fast egendom av förköpsrätt eller återköpsrätt eller av annan särskild rättighet än tomträtt, ingive den handling varå rättigheten grundas.

Sökes lagfart på grund av fångeshandling, som innehåller upplåtelse av förköpsrätt eller återköpsrätt skall, om ej inskrivning av rättigheten redan är sökt, lagfartsansökan tillika anses innefatta begäran om inskrivning av rättigheten.

I fråga om särskild rättighet må inskrivning sökas även av fastighetsägaren.

2 §.

Ansökan om inskrivning skall omedelbart avslås

1. om den handling varå rättigheten grundas icke ingivits;
2. om föreskrift som meddelats i denna balk angående sådan upplåtelse varom är fråga icke iakttagits och föreskriften ej avser giltigheten av allenast visst förbehåll;
3. om upplåtelsen står i strid med en mot upplåtaren gällande inskränkning i hans rätt att förfoga över egendomen och, då upplåtelsen ägde rum, inskränkningen var å inskrivningsdag antecknad i fastighetsboken eller ock lagfart ej var meddelad för upplåtaren;
4. om fastigheten besväras av tomträtt, för vilken inskrivning är beviljad eller sökt;
5. om lagfart ej är sökt för upplåtaren och, om upplåtelsen skett i samband med överlåtelse av fastigheten, ej heller för överlåtaren;
6. om fastigheten före upplåtelsen överlåtits till någon, vars förvärv enligt 24 kap. 3 eller 8 § äger företräde framför sökandens förvärv;
7. om fastigheten före upplåtelsen frångått upplåtaren på grund av exekutiv auktion eller genom expropriation eller annat sådant tvångsförvärv eller återköp;
8. om talan väckts angående hävande eller återgång av köp eller byte och den som överlätit fastigheten upplätit rättigheten efter överlåtelsen, dock ej då den till vilken fastigheten överlåtits tidigare sökt panträtt som avses i 4 kap. 27 § eller tiden därför gått till ända;
9. om, där inskrivning sökes i hela fastigheten av förköpsrätt eller återköpsrätt, område eller andel av fastigheten tagits i mät före den dag då inskrivning sökes; eller

10. om det är uppenbart att av annan grund än ovan sagts upplåtelsen är ogiltig eller rättigheten upphört eller eljest icke må göras gällande.

3 §.

Förekommer ej omständighet som avses i 2 § men möter mot bifall till ansökan sådant hinder varom stadgas i 4 §, skall ansökan förklaras vilande för hindrets undanröjande.

Undanröjes ej hindret, skall ansökan avlös.

4 §.

Bestämmelserna i 26 kap. 3 och 4 §§ angående panträtt äge motsvarande tillämpning i fråga om inskrivning som avses i detta kapitel; är i fastighet, som besväras av förköpsrätt, särskild rättighet upplåten före delgivning av stämning i förköpsmålet, utgöre förköpsrätten dock ej i något fall hinder för rättighetens inskrivning.

Är rättighet som avses i detta kapitel upplåten i område av fastighet, vilket återstår efter överlåtelse av annat område, må, ehuru hinder ej möter enligt första stycket, inskrivning ej beviljas innan frågan om laga delning av fastigheten blivit slutligen avgjord. Kommer laga delning ej till stånd, skall ansökan anses avse den odelade fastigheten; är fråga om upplåtelse av förköpsrätt, skall ansökan avslås. Skall andel, som överlåtits, enligt överlåtelsehandlingen utbrytas, äge vad nu sagts motsvarande tillämpning.

Är upplåtelsen eljest enligt lag beroende av domstols eller annan myndighets tillstånd, må ansökan icke bifallas, med mindre sådant tillstånd visats föreligga.

5 §.

Rättighet, som skulle äga företräde framför annan i detta kapitel avsedd rättighet eller framför panträtt, skall, om sökanden det begär, i samband med rättighetens inskrivning förklaras gälla efter den andra rättigheten.

Finnes rättighet med bättre rätt än den andra rättigheten eller med lika rätt som denna, gälle, även om det ej angivits i beslutet, rättigheten också efter förstnämnda rättighet.

6 §.

Angående inskrivning av överenskommelse om ändring i eller tillägg till avtal om återköpsrätt äge i fråga om medgivande av innehavare av rättighet i fastigheten vad i 25 kap. 7 § andra stycket är stadgat motsvarande tillämpning.

7 §.

Inskreven rättighet må på begäran av rättighetshavaren nedsättas efter annan inskriven rättighet (*postposition*); avser postpositionen särskild rättighet, må det dock ske allenast med fastighetsägarens samtycke.

Vad i 5 § andra stycket är stadgat skall äga motsvarande tillämpning.

8 §.

Inskrivning må på begäran av rättighetshavaren dödas helt eller till viss del; i fråga om särskild rättighet må det dock ske allenast med fastighetsägarens samtycke. Inskrivning må ock på sätt nu sagts dödas, om fastighetsägaren visar att rättigheten helt eller till viss del upphört.

9 §.

Angående rättighet som grundar sig å förvärv, varom stadgats i 21 kap. 13 §, men i övrigt är av den beskaffenhet som avses i detta kapitel, skall vad däri är stadgat äga motsvarande tillämpning; dock gälla följande avvikelser:

1. Nyttjanderätt som avses i 12 kap. 2 § ärvdabalken må ej inskrivas.
2. Sökes inskrivning på grund av testamente eller förrättning som ännu icke vunnit laga kraft, må ansökan ej bifallas innan så skett. I avbidan på sådant hinders undanröjande skall ansökan förklaras vilande.

Om inskrivning i tomträtt

10 §.

Bestämmelserna i 1—5 och 7—9 §§ skola äga motsvarande tillämpning i fråga om rättighet i tomträtt; dock skall ansökan om inskrivning alltid omedelbart avslås, om inskrivning av fastighetsägarens upplåtelse av tomt-rätten ej är sökt.

28 KAP.

Om anteckning i grundbok

1 §.

När besvär inkommit över slutligt beslut i inskrivningsärende eller beslut, varigenom ansökan i sådant ärende förklarats vilande, skall därom genast göras anteckning i grundbok. Sådan anteckning skall ock ske, då inskrivningsdomaren upptagit fråga om rättelse som avses i 23 kap. 23 § och slutligt beslut i ärendet ej meddelas samma dag.

2 §.

Sedan i inskrivningsärende, som fullföljts till högre rätt, slutligt beslut genom den högre rättens försorg översänts till inskrivningsdomaren, åligger denne att i grundbok göra de anteckningar som föranledas av beslutet.

3 §.

När talan väckes angående hävande eller återgång av överlåtelse av fast egendom eller om bättre rätt till egendomen eller utövande av förköpsrätt,

som är upplåten i egendomen, eller av arrendators förköpsrätt eller av återköpsrätt, skall rätten därom genast göra anmälan till inskrivningsdomaren. Har rätten meddelat dom eller slutligt beslut, som vunnit laga kraft, skall ock anmälan därom ske till inskrivningsdomaren, därvid skall domen eller beslutet tillhandahållas denne. Inkommen anmälan skall, jämte de uppgifter som därav föranledas, antecknas i grundbok.

Bestämmelserna i första stycket gälla i tillämpliga delar i fråga om tomt-rätt med iakttagande av att vad där sägs om hävande eller återgång av överlåtelse även skall avse upplåtelsen.

Är eljest tvist av beskaffenhet att angå inskrivning, skall ock därom göras anmälan för anteckning i grundbok, dock allenast då rätten i tvisten meddelat dom eller slutligt beslut som vunnit laga kraft.

4 §.

Sedan i tvist, som avses i 3 § och som fullföljts till högre rätt, dom eller slutligt beslut genom den högre rättens försorg översänts till underrätten, älligge denna att för anteckning i grundbok tillhandahålla inskrivningsdomaren domen eller beslutet.

5 §.

Om vissa anteckningar, som enligt denna balk skola ske i grundbok, är stadgat i 8 kap. 7 §, 15 kap. 15, 18 och 25 §§, 23 kap. 17 §, 24 kap. 7 och 20 §§, 25 kap. 6—9 §§ samt 26 kap. 9, 18 och 20 §§.

Har fast egendom eller tomträtt utmåtts eller i pantbrev förskriven fordran fastställt till betalning ur sådan egendom eller, då egendomen ingår i konkursbo, begärts försäljning därav i den ordning utsökningslagen bestämmer eller har utmätningen upphävts eller frågan om egendomens försäljning eljest förfallit skall, då bevis eller anmälan därom inkommit, inskrivningsdomaren göra anteckning i grundbok; anteckning att egendomen utmättningsvis försålts skall ske, då handling som visar köpeskillingens fördelning inkommit. Angående den inverkan exekutiv försäljning eller expropriation eller annat sådant tvångsförvärv eller återköp eller fördelning i annat fall av medel, som nedsatts hos myndighet, ägt å beståndet av inskriven rättighet eller å kapitalbeloppet av panträtt, så ock, beträffande gemensam panträtt, å fastighets ansvar för denna skall inskrivningsdomaren göra anteckning i grundbok, då anmälan, bevis eller fördelningslängd som utvisar förhållandet inkommit.

Vad eljest i lag eller författning är stadgat om att visst förhållande skall antecknas i grundbok vare gällande.

6 §.

Visas eller är eljest uppenbart att anteckning, som skett i grundbok, till följd av ändrade förhållanden ej längre kan vara av betydelse, skall den avföras.

FÖRSLAG

till

Lag

om införande av nya jordabalken

Härigenom förordnas som följer.

Allmänna bestämmelser

1 §.

Den nu antagna nya jordabalken skall jämte vad här nedan stadgas träda i kraft den ...; dock må dessförinnan bestämmelser meddelas av Konungen enligt vad i nya balken och denna lag är för vissa fall stadgat.

2 §.

Genom nya balken upphävas med den begränsning som följer av vad här nedan stadgas

jordabalken i 1734 års lag;

förordningen den 10 april 1810 angående lagfart med förpantad fast egendom, när pantägaren ej är till namn eller vistelseort bekant, samt om frälseräntas förvärvande och lagfart därå, i vad förordningen rör köp, skifte och gåva av frälseränta;

förordningen den 1 maj 1810 angående förbud att, vid köp eller skifte av fastighet, förbehålla sig att egendomen framdeles återvinna;

förordningen den 21 mars 1835 angående hembud av frälseränta till den, som skattejorden äger, när frälseränta säljes utom börd;

förordningen den 21 december 1857 angående vad i testamente givas må, så ock om gåva av fast egendom, såvitt förordningen ännu är gällande;

förordningen den 16 juni 1875 angående lagfart å fång till fast egendom;

förordningen samma dag angående inteckning i fast egendom;

förordningen samma dag angående upphörande av hembudsskyldighet;

förordningen den 22 april 1881 om tjuguarig hävd;

lagen den 24 maj 1895 angående vad till fast egendom är att hänföra;

lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom;

lagen samma dag om servitut;

lagen samma dag om inskrivning av tomträtt och vattenfallsrätt samt av fång till sådan rätt;

lagen den 20 juni 1924 om återköpsrätt till fast egendom;

lagen den 3 juni 1932 med särskilda bestämmelser om handläggning av inskrivningsärenden;

lagen den 17 juni 1932 med särskilda bestämmelser om äldre ägo­gränser;
lagen den 15 juni 1934 angående anteckning om innehav av fordrings­handling på grund varav inteckning beviljats i fast egendom m. m.;

lagen den 22 december 1943 om arrendators förköpsrätt; samt

lagen den 5 juni 1953 om inteckning i tomträtt och vattenfallsrätt;

tillika med, om ej annat nedan föreskrives, alla de särskilda ännu gäl­lande stadganden, vilka innefatta ändring eller förklaring av eller tillägg till vad sålunda upphävda lagrum innehålla;

så ock vad i övrigt finnes i lag eller författning stridande mot nya balkens bestämmelser.

3 §.

Förekommer i lag eller författning hänvisning till eller avses däri eljest lagrum, som ersatts genom bestämmelse i nya balken eller i denna lag, skall den bestämmelsen i stället tillämpas.

Vad i lag eller särskild författning stadgas angående inteckning för nytt­janderätt, servitut, rätt till elektrisk kraft eller återköpsrätt skall ock gälla i fråga om inskrivning, som enligt nya balken meddelas för sådan rätt.

4 §.

Vad 4 kap. 6 § äldre jordabalken innehåller skall, i vad lösningsrätt skulle grundas å hembudsskyldighet, alltjämt äga tillämpning, ehuru så­dan skyldighet ej längre föreligger. I fråga om tid för utövande av lösnings­rätten skall fortfarande gälla vad därom är föreskrivet i förordningen den 16 juni 1875 angående upphörande av hembudsskyldighet. Talan om ut­övande av lösningsrätten skall av rätten anmälas till inskrivningsdomaren och av denne antecknas i grundbok enligt vad i 28 kap. 3 § nya balken är stadgat.

5 §.

Häftar fast egendom, som före nya balkens ikraftträdande överlåtits, för fordran som avses i 11 kap. 2 § äldre jordabalken eller för rättighet varom sägs i förordningen den 16 juni 1875 angående inteckning i fast egendom, njute innehavaren av fordran eller rättigheten förmånsrätt enligt vad i nämnda lagrum i äldre jordabalken samt 48, 49 och 54 §§, 56 § 1 mom., 58 § 2 mom. samt 58 a § 1 och 2 mom. omförmälda förordning stadgas utan hinder av att sådan rätt icke skulle tillkomma honom enligt nya bal­ken; och skall han, för att vara bibehållen vid sin rätt, där så ej redan skett söka inteckning eller inskrivning inom den i angivna lagrum i äldre jordabalken stadgade tiden från det nye ägaren beviljats lagfart å sitt fång. Angående anmärkning i beslut, varigenom inteckning meddelas för pant­rätt, föreskrives i 38 § tredje stycket denna lag; har inteckningen meddelats redan före nya balkens ikraftträdande utan att motsvarande anmärkning gjorts, skall panthavaren, i och för förmånsrättens bibehållande, senast ett år efter balkens ikraftträdande hos inskrivningsdomaren ansöka om dylik anmärknings införande i grundboken.

Vad i första stycket stadgats angående fortbeståndet av rätt enligt 11 kap. 2 § äldre jordabalken gälle dock ej fordran, för vilken inteckning sökes först sedan tio år förflutit efter nya balkens ikraftträdande.

6 §.

Genom nya balken sker ej inskränkning i den rätt som före nya balkens ikraftträdande må på grund av urminnes hävd enligt äldre jordabalken tillkomma någon.

Har någon vid domstol låtit till framtida säkerhet upptaga bevisning angående förekomsten av urminnes hävd enligt första stycket, må anmälan om bevisupptagningen göras till inskrivningsdomaren för anteckning i grundbok.

7 §.

Vad i 16 kap. samt 17 kap. 1, 2 och 5 §§ äldre jordabalken är stadgat skall alltjämt äga tillämpning å stadgad åborätt eller annan nyttjanderätt, som ej omfattats av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom.

8 §.

Rörande rätt till avkomst eller annan förmån, som upplåtits med stöd av 54 § förordningen den 16 juni 1875 angående inteckning i fast egendom, skall äldre lag alltjämt äga tillämpning.

9 §.

Vad i 5 § lagen den 24 maj 1895 angående vad till fast egendom är att hänföra finnes stadgat om byggnad å ofri tomt i stad, vattenverk å annans grund samt i jordeboken upptaget fiskeri skall, såframt efter nya balkens ikraftträdande besittningsrätten alltjämt äger bestånd, fortfarande gälla.

10 §.

Med avseende å arrende- eller hyresavtal beträffande sådan fideikommissfastighet, som ej är att anse såsom huvudgård till fideikommiss, skola stadgandena i 1 kap. 9 § lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom alltjämt gälla.

11 §.

Äldre lag skall fortfarande tillämpas beträffande upplåtelse, som skett enligt de i lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom intagna bestämmelserna om vattenfallsrätt.

12 §.

Det i lagen den 14 juni 1907 om vad iakttagas skall i avseende å införande av lagen om nyttjanderätt till fast egendom stadgade förbudet mot upplåtelse av ofri tomt i stad skall fortfarande gälla.

Särskilda övergångsbestämmelser med avseende å 1—3 kap.
nya jordabalken

13 §.

Bestämmelserna i 1—3 kap. nya balken skola, där ej annorlunda stadgas här nedan, äga tillämpning även om de förhållanden, som avses i bestämmelserna, inträtt före nya balkens ikraftträdande.

14 §.

1 mom. Beträffande gräns, vilken ej tillkommit vid lantmäteriförrättning och ej heller i samband med laga skifte, ägoutbyte eller utbrytning av servitut, som fastställts efter utgången av år 1932, skola bestämmelserna i 1 kap. 3 § nya balken icke tillämpas, när tvist om gränsen yppas inom tio år efter nya balkens ikraftträdande.

2 mom. Yppas sådan tvist inom tid som nyss sagts och finnas vid förrättning för gränsens bestämmande sådana förhållanden föreligga, att därvid lämpligen bör prövas jämväl rätta sträckningen av annan samtidigt tillkommen gräns, må förrättningen utvidgas att avse bestämmande även av sistnämnda gräns.

Uppstår fråga om dylik utvidgning, skall sammanträde hållas med dem, vilkas rätt beröres av frågan. Efter utredning angående föreliggande förhållanden samt överläggning med sakägarna skall beslut meddelas rörande förrättningens omfattning. Godkännes ej beslutet av samtliga närvarande sakägare, varde det underställt ägodelningsrättens prövning. Angående kungörelse om sammanträdet samt kallelse därtill gälle vad i 7 kap. 1 § lagen om delning av jord å landet stadgas.

3 mom. Bestämmas i anledning av tvisten gräns till annan sträckning än den som i laga ordning blivit utmärkt å marken, vare avträdare av mark, varå finnes växande skog, berättigad att av den som erhåller marken bekomma ersättning för skogen efter ty prövas skäligt. Om bestämmande av sådan ersättning gälle i tillämpliga delar vad i lagen om delning av jord å landet är stadgat angående ersättning för skog vid laga skifte, dock att, där särskild förrättning för ersättningens bestämmande företages, kallelse till sådan förrättning skall utfärdas på sätt i 7 kap. 1 § nämnda lag sägs.

4 mom. Vid handläggning av ärende, som avses i 2 eller 3 mom., skola gode män alltid närvara.

5 mom. Tvist om sträckningen av gräns skall anses hava yppats, förutom när talan blivit instämd till ägodelningsrätt, då förrättning för gränsens bestämmande blivit sökt eller i samband med annan förrättning påkallad eller av förrättningsmännen beslutad.

Är tvist yppad inom tid, som i 1 mom. sägs, och varder förrättning för gränsens bestämmande jämlikt 2 mom. utvidgad att avse även annan gräns, skall tvist jämväl angående den gränsen anses hava yppats inom nämnda tid.

Bestämmelserna i 2 och 3 mom. skola äga tillämpning även i det fall, att

tvisten om sträckningen av gräns yppats före nya balkens ikraftträdande men då ännu ej avgjorts av förrättningsmän eller ägodelningsrätt.

15 §.

Beträffande fastighet, varå vid nya balkens ikraftträdande finnes fabrik eller annan lokal för industriell eller därmed jämförlig verksamhet, skall in- till dess tio år förflutit i stället för de i 2 kap. 1 § nya balken upptagna tillbehörsreglerna äldre lag gälla.

Utan hinder av vad i första stycket stadgats skola dock nya balkens tillbehörsregler träda i tillämpning, sedan fastighetsägaren hos inskrivningsdomaren visat, att de föremål, som enligt nya balken skulle vara att anse såsom tillbehör till fastigheten, icke häfta för förlagsinteckning, och anteckning därom verkställt i grundboken. Samma lag vare där det visas, att samtliga innehavare av förlagsinteckningar, som inbegripa dylika föremål, medgiva de nya tillbehörsreglernas tillämpande, och anteckning därom skett.

16 §.

Har före nya balkens ikraftträdande föremål överlåtits under villkor, som avses i 2 kap. 6 § nya balken, skall i fråga om möjligheten att åberopa villkoret tillämpas vad därom gällde under äldre lags bestånd.

17 §.

Användes fast egendom vid nya balkens ikraftträdande på sätt som för granne kan medföra störningar av beskaffenhet varom förmäles i 3 kap. 2 § nya balken, skall under ett år från sagda tidpunkt ej föreligga skyldighet på grund av angivna lagrum att upphöra med användningen eller att vidtaga andra förebyggande åtgärder än sådana som kunna genomföras utan oskäligen kostnad. Vad nu sagts skall även gälla, när tillstånd enligt 3 kap. 3 § nya balken sökts före årets utgång, intill dess tillståndsärendet blivit slutligt prövat.

Tid som anges i 3 kap. 4 § nya balken skall beträffande anläggning, som fanns vid nya balkens ikraftträdande, räknas tidigast från sistnämnda tidpunkt.

Särskilda övergångsbestämmelser med avseende å 4—22 kap. nya jordabalken

18 §.

I fråga om rättsförhållande angående fast egendom, vilket tillkommit före nya balkens ikraftträdande, skola bestämmelserna i 4—22 kap. nya balken icke tillämpas utan gälle, såframt ej annat nedan stadgas, äldre lag.

Angående rättsförhållandets tillkomst gälle i fråga om överlåtelse av fast egendom eller upplåtelse av rättighet i sådan egendom den tidpunkt, då för-

värvet ägde rum, samt beträffande panträtt, som ej avser ogulden köpe skilling, den tidpunkt, då panträtten söktes.

19 §.

Vad i 4 kap. 7, 28 och 31 §§ nya balken är stadgat om att överlåtelse av område av fastighet skall vara beroende av laga delning skall icke äga tillämpning i fråga om område, som överlåtits i överensstämmelse med fastställd tomtindelning, eller del av tomt, som överlåtits i överensstämmelse med fastställd ny stadsplan, dock må, oavsett vad enligt nya balken är medgivet i fråga om inskrivning i område, inskrivning ej ske i område, som överlåtits i överensstämmelse med fastställd tomtindelning.

Besväras fastigheten av tomträtt, skall överlåtelse, som avses i första stycket, vara beroende av att tomträtten inskränkes till det överlåtna området eller till återstoden av fastigheten.

20 §.

Hava före den 1 juli 1962 eller, såvitt angår mark som avses i lagen om ogiltighet av sämjedelning av jord inom vissa delar av Kopparbergs län, den 27 mars 1952 för andelar av fastighet genom sämjedelning utlagts skilda områden, må, såframt sämjedelningen alltjämt äger bestånd, ägaren av sådan andel hos inskrivningsdomaren skriftligen söka att i fastighetsboken antecknas att hans andel utgör sämjelott. Beviljas anteckningen, skall vid tillämpning av vad i nya balken är stadgat om laga delning anteckningen äga samma verkan som delningen.

Med sämjedelning skall jämställas uppdelning som skett genom att viss till gränserna bestämd ägovidd av fastighet överlåtits och tillika avtalats att ägovidden motsvarar viss andel i fastigheten.

21 §.

Anteckning, som avses i 20 § denna lag, må icke meddelas, med mindre ägaren av den andra andelen medgivit åtgärden eller genom laga kraftägande dom blivit avgjort att sämjedelningen skall lända till efterrättelse.

I fråga om fastighet som utgör tomt må anteckning ej äga rum.

22 §.

I handling rörande köp av sådan andel av fastighet som utgör sämjelott må upptagas bestämmelse att köpet skall vara beroende av att anteckning som avses i 20 § denna lag kommer till stånd rörande andelen eller denna utbrytes genom laga delning. Har sådant förbehåll skett, vare köpet beroende av att innan sex månader förflutit från köpehandlingens dag sökts anteckning eller laga delning på grund av köpet samt att i anledning av sådan ansökan anteckning eller laga delning kommer till stånd. Anteckningen må påkallas såväl av säljaren som av köparen.

Vad i första stycket stadgats äge motsvarande tillämpning i fråga om byte.

23 §.

Stadgandena i 7 kap. nya balken skola, oavsett huruvida den tvist varom är fråga grundas å förhållanden före nya balkens ikraftträdande, äga tillämpning såvida talan om äganderätten väckts efter sistnämnda tidpunkt.

24 §.

Utan hinder av vad 18 § innehåller skola efter nya balkens ikraftträdande i nedan angivna frågor följande lagrum i 8 kap. nya balken tillämpas:

1. vissa anteckningar av fastighetsägaren å in-teckningshandling, som ej gäller såsom ställd allenast till viss man, 6 § andra stycket;

2. inverkan å in-teckning av att in-teckningsmedgivandet lämnats av annan än rätt ägaren, 8 § första och andra styckena, dock att vad i sagda lagrums andra stycke är stadgat om verkan av att äganderättsförvärvet häves på talan av överlåtare icke skall avse sådant fall av hävning varom fråga må uppkomma vid tillämpning av 11 kap. 4 § äldre jordabalken;

3. in-teckningens innebörd i fråga om betalning ur fastigheten vid utsökning eller då medel eljest av myndighet fördelas mellan rättsägare i fastigheten, 9 §;

4. invändningar av fastighetens ägare mot borgenärs innehav av in-teckningshandlingen och dennes rätt till betalning med mera, 10 § första och andra styckena;

5. preskription eller annan sådan omständighet i fråga om den rätt som in-teckning medför till betalning ur fastigheten så ock verkan av in-teckningsdödande, 11 §;

6. överlåtelse eller pantsättning av in-teckning, som ej gäller såsom ställd allenast till viss man, i samband med fordran för vilken in-teckningen lämnats som säkerhet och som grundar sig å särskilt skuldebrev eller annan handling vid sidan av in-teckningshandlingen, 12 §;

7. krav å betalning på grund av in-teckning, som av fastighetsägaren lämnats som säkerhet för särskilt skuldebrev eller annan handling som avses i 6, innan även fordran förfallit, ävensom infriande av pantförskrivningen i dylikt fall, 13 §, dock att en i särskilt skuldebrev upptagen förfallotid skall gälla mot ny fastighetsägare, som ej är betalningsskyldig för skuldebrevet, allenast när hans förvärv av fastigheten skett efter nya balkens ikraftträdande;

8. betalning ur fastigheten av in-tecknad fordran i vissa fall oberoende av förfallotid, 14 och 15 §§;

9. fastighetsägarens rätt till in-tecknad fordran, då denna innehaves av fastighetsägaren, eller till visst belopp av in-teckningen (ägarpant), 16 §, dock att bestämmelserna i andra stycket angående ägarpant till viss del av panträtt och dennas utbrytning skola vinna giltighet först sedan tjugu år förflutit från nya balkens ikraftträdande;

10. inverkan å in-teckning, då den in-tecknade fastigheten eller område av eller andel i fastigheten ingår i sammanläggning, 17 §;

11. inverkan å in-teckning av exekutiv auktion eller annan utsökning eller av expropriation eller annat sådant tvångsförvärv, 18—20 §§;

12. ny ägares övertagande av betalningsansvaret för in-tecknad fordran, för vilken förre ägaren häftar personligen eller, om in-teckningshandlingen lämnats som säkerhet, för fordran som grundar sig å särskilt skuldebrev eller annan handling vid sidan av in-teckningshandlingen, så ock borgenärens överenskommelse med köparen vid försäljning å exekutiv auktion om in-tecknat beloppes kvarstående i fastigheten eller, då köparen är in-teckningshavare, avräkning å köpeskillingen, 22 §;

13. inverkan å fordran av vissa borgenärens åtgärder, 23 §;

14. ansvarighetsfördelningen mellan fastigheter, vilka in-tecknats gemensamt, 26 §, dock att, därest i in-teckningshandlingen särskilda värden äro utsatta, dessa skola lända till efterrättelse enligt äldre lag;

15. ansvarighetsfördelningen mellan fastigheter, där in-teckningsgemenskapen uppkommer genom att fastighet delas, 27 och 28 §§;

16. in-teckningshavares rätt att i exekutiv försäljning av gemensamt in-tecknad fastighet indraga annan för in-teckningen ansvarig fastighet, 29 §; samt

17. inverkan å gemensam in-teckning av exekutiv auktion eller annan utsökning eller av expropriation eller annat sådant tvångsförvärv, 30 och 31 §§.

25 §.

Den i 8 kap. 3 § andra stycket nya balken upptagna regeln angående vad som må utgöra föremål för panträtt skall, där fastighet besväras av gemensam in-teckning som tillkommit före nya balkens ikraftträdande, vinna giltighet först sedan tjugu år förflutit från ikraftträdandet; vid tillämpningen skall regelns hänvisning till den förut bestående gemensamma panträtten avse senast tillkomna gemensamma in-teckning.

26 §.

Är skuldebrev, för vilket in-teckning beviljats eller sökts före nya balkens ikraftträdande, ställt till viss man eller till viss man eller order, äge fastighetsägaren, om han innehar in-teckningshandlingen, eller med dennes samtycke borgenären hos inskrivningsdomaren söka att handlingen i stället skall lyda å innehavaren. Beviljas ansökan, skall anteckning därom intagas i grundbok och bevis tecknas å handlingen.

Hava tio år förflutit efter ikraftträdandet, vare för framtiden så ansett som vore in-teckningshandlingen ställd till innehavaren; fastighetsägaren äge dock, såframt in-teckningens förfallodag inträffar först efter nämnda tidpunkt, inom två år före fristens utgång infria fordran såsom vore in-teckningen då förfallen. Borgenären må, sedan nyssnämnda tid av tio år förflutit, till bevis att in-teckningen skall anses vara ställd till innehavaren anmäla förhållandet hos inskrivningsdomaren för anteckning i grundbok och påskrift såsom sägs i första stycket.

Vad i 24 § 1 och 6 denna lag är stadgat gälle ock in-teckningshandling, som enligt första eller andra stycket i denna paragraf skall lyda å innehavaren.

27 §.

Är inteckning, som beviljats eller sökts före nya balkens ikraftträdande, vid ikraftträdandet eller därefter av fastighetsägaren lämnad som säkerhet för fordran, som grundar sig å särskilt skuldebrev eller annan handling vid sidan av inteckningshandlingen, skall denna ej längre anses innefatta förskrivning om personligt betalningsansvar.

28 §.

Bestämmelserna i 8 kap. 21 och 32 §§ nya balken skola i vad därigenom hänvisats till reglerna i 26 kap. om utbyte av pantbrev, panträtts upphörande genom dödning, ändring i pantbrevs förfallotid samt relaxation och uppdelning av gemensam panträtt avse även inteckning, som beviljats eller sökts före nya balkens ikraftträdande. Avser gemensam inteckning fastigheter, som ej samtliga äro belägna inom samma domsaga eller, vad angår stad med rådhusrätt, inom samma stadsområde, skall uppdelningsärende i sin helhet handläggas vid någon av de inskrivningsavdelningar, inom vilkas områden fastigheterna finnas.

Sedan tio år förflutit efter ikraftträdandet skall 8 kap. 21 § jämväl i vad däri hänvisats till reglerna i 26 kap. angående ändring i pantbrevs ränta äga tillämpning å inteckning, som beviljats eller sökts före ikraftträdandet.

29 §.

Är arrende- eller hyresavtal, vilket slutits före nya balkens ikraftträdande, ingånget för obestämd tid eller med förbehåll om rätt för såväl upplåtaren som legotagaren att uppsäga avtalet, och sker ej, efter det nya balken trätt i kraft, uppsägning till den tid då på grund av sådan uppsägning avtalet tidigast kunnat frånträdas, skall från nämnda tid nya balken tillämpas å avtalet.

30 §.

Vad i 9 kap. 11 § nya balken är stadgat om att vid överlåtelse av fast egendom särskild rättighet, som upplåtits före överlåtelsen, är gällande mot nye ägaren, såframt han vid överlåtelsen ägt eller bort äga kännedom om upplåtelsen, skall, då egendomen överlåtes efter nya balkens ikraftträdande, tillämpas även i fråga om upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft, som skett före ikraftträdandet.

31 §.

Stadgandena i 9 kap. 20 och 25 §§ nya balken skola äga tillämpning jämväl i fråga om nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft, som upplåtits före nya balkens ikraftträdande; dock gälle beträffande tillämpningen av 9 kap. 20 § det förbehåll som upptagits i 24 § 2 denna lag.

32 §.

Stadgandena i 10 kap. 2 § nya balken i vad dessa möjliggöra upplåtelse för upplåtarens besittningstid skola tillämpas jämväl i fråga om arrende av huvudgård till fideikommiss.

De i 12 kap. nya balken upptagna bestämmelserna skola, såvitt de hänföra sig till upplåtelse på arrende av brukningsdel, som lyder under huvudgård och tillhör enskild person, äga tillämpning även å upplåtelse av brukningsdel, som lyder under huvudgård och tillhör fideikommiss.

33 §.

Angående tomträtt, som upplåtits enligt 4 kap. lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom i nämnda kapitel lydelse jämlikt lagen den 5 juni 1953 eller vara sagda avfattning av 4 kap. lagen om nyttjanderätt till fast egendom ändock äger tillämpning, skola gälla bestämmelserna i 15 kap. 7, 21, 25 och 26 §§ nya balken; innehållet i 15 kap. 26 § skall hava giltighet även i fråga om äldre tomträtt, som ej i enlighet med vad nyss sagts är underkastad 4 kap. lagen om nyttjanderätt till fast egendom i dess angivna avfattning.

34 §.

Är servitut före nya balkens ikraftträdande upplåtet i eller till förmån för fastighet inom område, där stadsplan eller byggnadsplan då var eller sedermera blev genomförd, och avser servitutet ändamål, som omfattas av planen, vare servitutet med nya balkens ikraftträdande eller, om planen då ännu icke var genomförd, med planens genomförande ej längre gällande. Ägaren av den härskande fastigheten vare dock, om och i den mån det finnes skäligt, berättigad att av den tjänande fastighetens ägare erhålla ersättning för skada och förlust genom servitutets upphörande. Talan därom skall väckas inom två år från nya balkens ikraftträdande eller, om giltigheten av servitutet enligt vad nyss stadgats upphört först vid senare tidpunkt, inom två år från det utövningen av servitutet upphörde. Försittes den sålunda angivna tiden, vare rätt till talan förfallen.

35 §.

Bestämmelserna i 16 kap. 17—20, 22 och 24—26 §§ nya balken skola äga tillämpning jämväl å servitut, som upplåtits före nya balkens ikraftträdande, dock att i fråga om skogsfångs- och mulbetesservitut äldre lags regler rörande begränsning, förflyttning och förändring ävensom upphörande till följd av medgivande från den härskande fastighetens ägare alltjämt skola gälla.

36 §.

Har delägare i strömfall, som är samfällt för två eller flera fastigheter, enligt äldre lag genom skriftligt avtal lämnat annan medgivande att tillgodogöra sig vattnet i strömfallet, i vad det belöper å delägarans andel, må för sådant avtal, om det är alltjämt bindande eller om det är in-tecknat på grund av ansökan som gjorts före nya balkens ikraftträdande, inskrivning sökas såsom för upplåtelse av rätt till andel i samfällt strömfall enligt 17 kap. nya balken. Sedan inskrivning beviljats, gälle om avtalet vad i nya balken är stadgat i fråga om upplåtelse av rättighet, som nu sagts; dock skall

den tid av femtio år varom sägs i 17 kap. 4 § nya balken räknas från balkens ikraftträdande.

När inskrivning sökes skall, om medgivande avsett allenast viss del av det till den samfällda marken hörande vattenområdet, sökanden visa att undersökning, varom förmåles i 17 kap. 3 § nya balken, blivit verkställd; kartan med tillhörande beskrivning skall, på sätt i nämnda lagrum är föreskrivet, genom skriftlig påteckning å ömse sidor godkännas och därefter fogas vid avtalshandlingen.

37 §.

Är fast egendom före nya balkens ikraftträdande avhänd rätte ägaren och har den som åtkommit egendomen erhållit lagfart, innan nya balken trätt i kraft, skola i fråga om hävd bestämmelserna i 20 kap. nämnda balk tillämpas, såframt ej enligt äldre lag frihet från rätte ägarens talan skulle vinnas tidigare än enligt nya balken; dock må ej innehav, som ägt rum före nya balkens ikraftträdande, räknas den hävdande till godo, ej heller må, där lagfarten är avslutad tidigare än den 1 januari 1876, innehav tillgodoräknas för tid som förflutit innan den som vunnit lagfart blivit införd i grundbok såsom ägare. Beträffande sådan anteckning gälle alltjämt vad 22 § andra stycket förordningen den 16 juni 1875 angående lagfart å fång till fast egendom innehåller.

Om beståndet av rättighet, för vilken inskrivning beviljats före nya balkens ikraftträdande, skola alltjämt tillämpas bestämmelserna i 4 § förordningen den 22 april 1881 om tjuguarig hävd.

38 §.

Bestämmelserna i 21 kap. nya balken om företräde i rättsförvärv på grund av inskrivning skola äga tillämpning även om förvärv, varå inskrivningen grundats, tillkommit före balkens ikraftträdande; dock gälle vad i 5 § denna lag är föreskrivet i fråga om det företräde för rätt till ogulden köpeskilling eller annan dylik rättighet som enligt äldre lag tillkommer innehavaren av sådan fordran eller rättighet.

Hänvisningen i 21 kap. 4 § andra stycket andra punkten nya balken skall avse motsvarande företrädesregler enligt äldre lag, dock med iakttagande av vad som stadgats i 30 § denna lag.

Vad i 21 kap. 9 § tredje stycket nya balken är stadgat angående anmärkning i beslut såsom villkor för företräde som tillkommer panträtt för ogulden köpeskilling skall, då inteckning sökes för ogulden köpeskilling och efter nya balkens ikraftträdande beslutet om inteckningens beviljande meddelas, avse även det företräde som inteckningen enligt äldre lag sålunda skall åtnjuta.

Föreskriften i 21 kap. 10 § andra stycket nya balken med dess hänvisning till reglerna i 26 och 27 kap. om postposition skall avse även rättighet, till förmån för vilken inteckning beviljats eller sökts före nya balkens ikraftträdande.

39 §.

Vad i 22 kap. 1—10 §§ nya balken är stadgat om godtrosvärfvärv på grund av inskrivning skall, även om åtkomsten härleder sig från tiden före nya balkens ikraftträdande, äga tillämpning i fråga om förvärv, som skett därefter; ej må dock när lagfarten är avslutad tidigare än den 1 januari 1876 förvärvaren åberopa sådan lagfart, med mindre den som vunnit lagfarten blivit införd i grundbok såsom ägare.

Föreskrifterna i 12—14 §§ nyssnämnda kapitel angående inverkan å godtro av anteckning i grundbok samt betydelsen av lagfart för talans väckande eller annan åtgärd skola ock lända till efterrättelse.

Om förfarandet i inskrivningsärende

40 §.

Inskrivningsärende, som vid nya balkens ikraftträdande ännu ej blivit slutligen avgjort, skall alltjämt handläggas enligt äldre lag.

Angår handläggning, som förekommer efter nya balkens ikraftträdande, åtgärd eller beslut, varom stadgats i 23 kap. 15—22 §§ eller 28 kap. 1 och 2 §§ nya balken, skall dock därutinnan denna lända till efterrättelse. Beträffande tillämpning av 21 kap. 9 § tredje stycket nya balken är särskilt föreskrivet i 38 § denna lag.

41 §.

Är i ärende, vari ansökan göres eller som eljest skall upptagas efter nya balkens ikraftträdande, fråga om rättsförhållande som tillkommit före ikraftträdandet, skall vid tillämpning av vad nya balken föreskriver om förfarandet i inskrivningsärende iakttagas vad ovan i denna lag är stadgat om giltighet av äldre lag å rättsförhållandet.

42 §.

Åberopas till stöd för panträttsansökan, som göres efter nya balkens ikraftträdande, ett före ikraftträdandet upprättat inteckningsmedgivande, skall detta godtagas såsom panträttsansökningshandling. Innefattar handlingen, varå inteckningsmedgivandet lämnats, icke samtliga de uppgifter, som erfordras i panträttsärendet, skall inskrivningsdomaren därmed förfara på samma sätt som om en i enlighet med nya balken upprättad panträttsansökningshandling skulle befinnas vara ofullständig.

43 §.

Sökes i sänjelott efter nya balkens ikraftträdande panträtt eller inskrivning för annan rättighet i fast egendom och är ansökan om anteckning, varom föreskrivits i 20 § denna lag, gjord men ännu ej bifallen, skall i fråga om inskrivningsärendets fortsatta behandling tillämpas vad i nya balken är stadgat angående inskrivningens beroende av laga delning.

Slutbestämmelse

44 §.

Konungen meddelar de ytterligare bestämmelser som erfordras för övergången till nya balken.

FÖRSLAG

till

Lag

angående ändring i lagen den 8 april 1927 (nr 79) om inteckningshavares rätt till betalning ur ersättning, som utgår på grund av brandförsäkringsavtal

Härigenom förordnas med avseende å lagen den 8 april 1927 om inteckningshavares rätt till betalning ur ersättning, som utgår på grund av brandförsäkringsavtal, att lagens rubrik och paragraferna i densamma skola erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives.

Lag

om panthavares rätt till ersättning, som utgår på grund av brandförsäkringsavtal

1 §.

Har brandförsäkring tagits å byggnad, hörande till fast egendom som besväras av panträtt eller vari panträtt sökts, vare, i händelse av timad skada, byggnadens ägare utan hinder av panträtten berättigad att själv uppbära ersättningen, där denna ej överstiger en tiondel av det belopp, för vilket brandförsäkring å egendomens åbyggnad är gällande.

Är ersättningen större, må den ej utbetalas till ägaren, med mindre panthavaren det medger eller ock ägaren avhjälpit skadan eller ställt säkerhet, som av länsstyrelsen godkänts, för ersättningens återbärande i händelse skadan ej inom skälig tid avhjälpes. Visar ej ägaren inom två månader efter det ersättningsbeloppet till betalning förfallit, att han är berättigad att lyfta beloppet, eller har lyftat belopp återburits, skall beloppet nedsättas hos länsstyrelsen för utbetalning till den eller dem, som därtill äga rätt; och skall tillika uppgift lämnas om panthavare, vars namn och adress blivit hos försäkringsgivaren anmälda.

Sådan panthavare skall ock av försäkringsgivaren särskilt underrättas om nedsättningen. Underrättelse skall anses meddelad, då den i rekommenderat brev avsänts under den uppgivna adressen.

2 §.

Har ersättningsbelopp blivit nedsatt hos länsstyrelsen, utsätte denna så snart ske kan sammanträde för förhandling om rättsägares anspråk och beloppets fördelning. Fråga om panthavares rätt till betalning varde av länsstyrelsen prövad, med mindre panthavaren givit till känna, att han ej önskar betalning.

Kallelse till sammanträdet skall genom länsstyrelsens försorg minst fjorton dagar förut med posten sändas till byggnadens ägare och kända panthavare, som i denna lag avses, så ock införas i allmänna tidningarna och tidning inom orten. I övrigt skall i avseende å fördelningen vad i utsökningsslagen stadgas om fördelning av köpeskillning för utmättningsvis såld fast egendom äga motsvarande tillämpning.

3 §.

Har vid fördelning, som länsstyrelsen verkställt, betalning utfallit å pant-rätt, vare denna till den del den guldits utan verkan.

4 §.

Är, då skada inträffar, försäkringsgivaren ansvarig i förhållande till panthavaren men ej gent emot byggnadens ägare, inträde han, i den mån betalning utfallit å panträkten, i panthavarens rätt.

För det belopp, varmed betalning sålunda utfallit, jämte ränta skall, med en av länsstyrelsen upprättad panträtsansökningshandling såsom underlag, till förmån för försäkringsgivaren grundas panträtt att gälla med förmånsrätt näst efter panträtt, som ej vid fördelningen utgått. I pantbrevet skall angivas att det däri upptagna beloppet förfaller till betalning sex månader efter uppsägning.

5 §.

Har panträtt jämlikt denna lag blivit helt eller delvis utan verkan, åligger det länsstyrelsen att därom, sedan fördelningen blivit godkänd eller vunnit laga kraft, ofördröjligen göra anmälan till inskrivningsdomaren samt tillika insända fördelningslängden; och skall, sedan sådan anmälan inkommit, anteckning om förhållandet omedelbart göras i grundbok.

Skall panträtt grundas i enlighet med vad som stadgats i 4 §, har länsstyrelsen att i sammanhang med anmälan, som här förut i denna paragraf är sagd, insända panträtsansökningshandlingen med begäran härom.

6 §.

Utan hinder därav att, sedan skada timat å försäkrad byggnad, skadans belopp blivit efter förhandling mellan försäkringstagaren och försäkringsgivaren fastställt, vare innehavare av panträtt i egendomen, där han ej medgivit ersättningsbeloppets utbetalande, berättigad att hos försäkringsgivaren påyrka, att skadans belopp skall, såvitt hans rätt angår, fastställas i den ordning försäkringsavtalet stadgar. Sådant yrkande skall framställas inom en månad efter det skadan timade eller, därest anmälan om panthavarens namn och adress gjorts hos försäkringsgivaren, inom fjorton dagar efter det panthavaren underrättats om skadebeloppets fastställande. Underrättelse skall anses meddelad, då den blivit till panthavaren avsänd i rekommenderat brev under den uppgivna adressen.

Framställes yrkande som i denna paragraf avses av flera panthavare, an-

komme på dem att gemensamt utse ett ombud att föra talan i saken; sämjas de ej, skall ombudet utses av länsstyrelsen.

7 §.

Har någon panträtt i tomträtt, och är brandförsäkring tagen å byggnad, som utgör tillbehör till tomträtten, skall i fråga om panthavarens rätt på grund av försäkringen vad i denna lag stadgas äga motsvarande tillämpning.

Denna lag träder i kraft den — — —

I fråga om fordran, för vilken förmånsrätt åtnjutes på grund av 5 § lagen om införande av nya jordabalken, skall äldre lag alltjämt äga tillämpning.

MOTIV

I. REMISSYTTRANDEN ÖVER LAGBEREDNINGENS JORDABALKSFÖRSLAG

Yttranden över jordabalksförslaget har inforrats från *kammarkollegiet*, angående de i promulgationslagen behandlade äldre rättsinstituten,

kommerskollegium och *lantbruksstyrelsen*, båda angående bestämmelserna om registrerad bruksenhet,

lantmäteristyrelsen, närmast angående 1 kap., 4 kap. 7—9 §§ och 26 kap. i förslaget till ny jordabalk ävensom förslagen till promulgationslag (PromL) och följdändringar i de delar, som dessa berör fastighetbildningen,

statskontoret, angående frågan i vad mån ökade kostnader för statsverket kan väntas av jordabalksreformen,

tänsstyrelserna i Stockholms, Kronobergs, Malmöhus och Jämtlands län, samtliga angående samfällighetsrätten och de av panträttsreformen föranledda ändringarna i utsökningslagen, samt

bank- och fondinspektionen, sparbanksinspektionen och bostadsstyrelsen, samtliga angående panträttsreformen.

Yttranden över förslaget har därjämte efter remiss avgivits av *riksbanksfullmäktige, Svenska bankföreningen, Svenska sparbanksföreningen, Sparbankernas bank, Jordbrukets bank, styrelsen över Sveriges allmänna hypoteksbank, styrelsen för Konungariket Sveriges stadshypotekskassa, Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution, Svenska försäkringsbolags riksförbund, styrelsen för Svenska bostadskreditkassan och Sveriges jordbrukskassaförbund*, vilka samtliga fick remissen begränsad till att avse panträttsreformen,

styrelsen för Sveriges advokatsamfund, som enligt remissen fick yttra sig i den omfattning samfundet fann lämpligt, samt

Föreningen Sveriges häradshövdingar och Föreningen Sveriges stadsdomare, vilka båda enligt remissen skulle yttra sig över de arbetsuppgifter, som enligt förslaget skall åvila inskrivningsdomarna.

Utän remissanmodan har dessutom yttranden avgivits av

Svenska kommunal-tekniska föreningen, Sveriges fastighetsmäklares riksförbund och Svenska vattenkraftföreningen.

Till remissutlåtanden har fogats särskilda yttranden i följande omfattning, nämligen

till *kommerskollegiets*, yttranden av *Sveriges industriförbund* och samtliga *handelskammare* utom en,

till *lantbruksstyrelsens*, yttrande av *lantbruksnämnden i Jönköpings län*,

vilket jämväl innefattar en promemoria av *överlantmätaren* i länet, samt vidare yttranden av *lantbruksnämnderna i Kalmar, Skaraborgs och Väster-norrlands län*,

till lantmäteristyrelsens, yttranden av *överlantmätarna i Stockholms, Kronobergs, Malmöhus, Örebro, Jämtlands och Norrbottens län*,

till länsstyrelsens i Stockholms län, yttranden av *magistraten och över-exekutor i Södertälje* och *landsfiskalen-utmätningssmannen i Solna*,

till länsstyrelsens i Kronobergs län, yttrande av *lantbruksnämnden* i länet,

till länsstyrelsens i Malmöhus län, yttranden av *länsarkitekten* i länet och *magistraten i Malmö*, samt

till länsstyrelsens i Jämtlands län, yttrande av *magistraten i Östersund*.

Anmärkas må att *Jordbrukets bank* i sitt remissvar inskränkt sig till att helt instämma i vad *jordbrukskasseförbundet* anfört i sitt utlåtande.

Såsom redan framgått har samtliga remisser varit partiella. Även om en del remissinstanser upptagit — utöver vad som angivits i remissen — vissa spörsmål i jordabalksförslaget till bedömande, har de likväl inte haft anledning eller möjlighet med hänsyn till remisstidens längd att ta ställning till lagberedningens förslag i dess helhet. Förslaget har därför endast undantagsvis gjorts till föremål för allmänna uttalanden.

Magistraten i Malmö uttalar sålunda, att systematiken och den allmänna lagtekniken, som använts i förslaget, tillfredsställer högt ställda anspråk samt att uppställningen är lättöverskådlig. Beredningens strävan att avskilja de materiella bestämmelserna från de inskrivningsrättsliga anses medföra betydande fördelar och någon invändning mot det sätt på vilket gränsen dragits mellan de båda arterna av bestämmelser finnes inte. Magistraten, som finner förslaget jämte övergångsbestämmelser och följdändringar omsorgsfullt utarbetat, tillstyrker att det lägges till grund för lagstiftning.

Beträffande formerna för lagstiftningsarbetets fortsatta bedrivande göres uttalanden av *lantmäteristyrelsen* samt *bank- och fondinspektionen*.

Lantmäteristyrelsen, som anser förslaget väl ägnat att efter revidering i vissa avsnitt läggas till grund för en ny jordabalk, finner att samordning med fastighetsbildningslagstiftningen därvid är nödvändig. Styrelsen erinrar om att beredningen haft samråd med 1954 års fastighetsbildningskommitté i ett flertal frågor och anför därefter:

Med hänsyn till det nära samband som råder mellan jordabalkens ämnesområde och fastighetsbildningslagstiftningen anser lantmäteristyrelsen en samordning av lagstiftningsarbetet å de båda områdena vara nödvändig, och då — enligt vad styrelsen erfarit — 1954 års fastighetsbildningskommittés arbete numera torde befinna sig i slutskedet och förslag till ny lagstiftning inom fastighetsbildningens område därför kan förväntas inom en snar framtid torde förutsättningar kunna föreligga att samordna behandlingen av jordabalksförslaget och kommitténs förslag. Det skulle eljest enligt lantmäteristyrelsens mening vara till fördel för jordabalksförslagets genomförande att revisionen av fastighetsbildningslagstiftningen föregått. En sådan ordning synes vara möjlig med hänsyn till att de principer i

jordabalken vilka med nödvändighet äro grundläggande för fastighetsbildningslagstiftningen i beredningens förslag bibehållits från gällande rätt. Jordabalksförslagets genomförande synes däremot i väsentliga delar vara beroende av ny fastighetsbildningslagstiftning.

Bank- och fondinspektionen förordar för sin del de partiella reformernas väg och yttrar:

Inspektionen befarar, att ett försök att med ny lag på en gång täcka hela det område som förslaget till ny jordabalk avses komma att reglera, icke skulle utfalla lyckligt. På många områden pågår ett omdaningsarbete som kommer att snart kräva ändringar även i ny lag. En rättsutveckling genom samspel mellan domstolspraxis och partiella reformer i berörda lagar — därvid inspektionen närmast åsyftar 1895 års lag om vad till fast egendom är att hänföra och teckningsförordningen med anslutande exekutionsbestämmelser — framstår för ämbetsverket som ett mindre riskfyllt alternativ.

Förslaget till jordabalk

1 kap. Om fastighet och dess gränser

Kapitlets bestämmelser har i större eller mindre utsträckning berörts av *lantmäteristyrelsen jämte hörda överlantmätare, kommunal-tekniska föreningen, vattenkraftföreningen samt magistraten i Malmö*.

Kommunal-tekniska föreningen anser föreslagna bestämmelser väl avvägda och ägnade att klarlägga vissa problemkomplex, för vilkas bedömning man hittills enbart haft ledning av en under tidernas lopp stundom växlande rättspraxis. *Överlantmätaren i Norrbottens län*, som i likhet med flertalet hörda överlantmätare, förklarar sig i stort inte ha något att erinra mot stadgandena, finner det önskvärt och behövt, att grundläggande normer för fastighets gränser m. m. lagfästes i större utsträckning än som tidigare skett.

I anslutning till ett konstaterande att de normerande regler, som givits om sträckningen av gräns, avser gränser som tillkommit eller bestämts vid olika slag av legala fastighetsbildningsåtgärder anför *lantmäteristyrelsen*:

Emellertid förekomma fastighetsgränser som grunda sig på sämjedelningsavtal. Så är fallet då sämjedelning blivit legaliserad i samband med upprättande av registerkarta enligt 7 kap. 1917 års lag om fastighetsbildning i stad. Dessutom uppkommer stundom fråga om bestämmande av gräns mellan sämjelotter eller eljest sämjevis tillkommen gräns, som grundas på sämjedelningsavtal, t. ex. i samband med avstyckning eller vid domstol. Då sådana frågor i framtiden kunna få väsentligt ökad frekvens, vill styrelsen ifrågasätta om ej normerande regler för sistnämnda slag av gränser borde inflyta i lagstiftningen.

Detaljregleringen har givit anledning till följande synpunkter och erinringar.

1 §.

Frågan om vad som skall anses såsom tillbehör till fast egendom har lagberedningen i sin senaste sammansättning ansett uppkomma först, då

en viss del av jordytan blir föremål för fastighetsbildning. I jämförelse med 1947 års förslag har därför orden »med vad därtill hör» uteslutits ur paragrafen i det slutliga förslaget. *Magistraten i Malmö* anför, att det i fråga om de ursprungliga tillbehören just är det nära sambandet med jorden, som gjort det naturligt att ansluta dem också till fastigheter. Magistraten finner inte skäl frånkänna sådana tillbehör karaktären av fast egendom i den mån de faller utanför fastighetsbildningen. Som den praktiska nyttan av att behandla en kioskbyggnad på allmän plats eller en fyrbyggnad på allmänt vatten som lös egendom förefaller tvivelaktig, anser magistraten, att fast egendom bör — såsom skett i 1947 års förslag — angivas vara »jord med vad därtill hör».

3 §.

Lantmäteristyrelsen anser förslaget om utvidgning av giltighetsområdet även till stad och liknande samhällsbildningar av regeln, att lagligen bestämd gräns skall äga den sträckning som i laga ordning utmärkts på marken, skänka enhetlighet åt normerna vid fastighetsbildning och fortsätter därefter:

Styrelsen vill endast erinra om att inom de orter, som huvudsakligen beröras av denna utvidgning av bestämmelsens tillämplighet, gräns får utmärkas med endast träpåle i punkter, som äro med siffror bestämda i förhållande till finmätt stomnät, om ej någon sakägare vill bekosta varaktigare märken. Denna möjlighet att uraklåta varaktig markering har vunnit stor tillämpning i praktiken särskilt inom kärnan av samhällena, emedan gränsmarkeringar ofta genom byggnad eller andra åtgärder inom kort komma att raseras. Gränspunkterna ha i stället säkerställts medelst numeriska mätningssuppgifter. Med hänsyn härtill synes den praktiska betydelsen av den utvidgning av ägogränslagens principer som förslaget innebär vara begränsad.

Överlantmätarna i Malmöhus och *Norrbottnens län* ifrågasätter nödvändigheten av sista punkten i paragrafen, att karta och handlingar äger vitsord, om gränsens sträckning inte blivit i laga ordning utmärkt å marken. De uppgiver, att skiftesgränser ofta förläggas till naturliga terrängformationer, såsom stränder och myrkanter, och att någon särskild utmärkning av sådan gräns inte sker. Även i dessa fall får man, enligt deras uppfattning, söka finna den sträckning som med ledning av förrättningskarta jämte handlingar, innehav och andra omständigheter må antagas ha varit åsyftad.

4 §.

Enligt andra stycket i paragrafen skall gräns, som tillkommit genom expropriation eller annat sådant tvångsförvärv, i regel ha den sträckning som var avsedd med förvärvet. *Överlantmätarna i Örebro* och *Norrbottnens län* förmenar, att dylik gräns bör anses vara i laga ordning bestämd och följaktligen falla under bestämmelserna i 3 §. Den senare anför i denna del:

I 1947 års jordabalksbetänkande var man inne på tanken att ändra expropriationslagen och vattenlagen så, att lantmätares eller mätningmans utmärkning av gräns, tillkommen genom tvångsförvärv enligt dessa lagar, skulle få karaktär av lagligt bestämmande i den mening som avses i 1 kap. nya JB. Lagberedningen har emellertid nu funnit vissa betänkligheter möta mot en sådan anordning (III sid. 124). I detta hänseende må anföras att vederbörande domstol vanligen i domen torde åberopa karta med tillhörande beskrivning, som upprättas till grund för tvångsförfarandet. Detta i förening med att skillnaderna mellan karta och utmärkning numera får antagas vara obetydliga gör att det diskuterade spørsmålet förmodligen inte har någon stor praktisk betydelse. Det är dock från principiell synpunkt föga tilltalande att nya gränser, som tillkommer med fastighetsbildningsmyndighets medverkan, ej blir att hänföra till lagligen bestämda gränser. Ett fullföljande av tanken i 1947 års förslag framstår därför såsom önskvärt.

5 §.

Den föreslagna regeln i första stycket, som bereder viss möjlighet att vid gränsbestämning jämka gräns, hälsas med tillfredsställelse. *Lantmäteristyrelsen* anser regeln motsvara ett påtagligt behov och tror inte att den, med hänsyn till det krav på ändamålsenlighet som förslaget innehåller, skall medföra besvärande konsekvenser från allmän synpunkt. Styrelsen finner det sålunda uppenbart, att jämkning av gräns inte får ske så, att gränsen därigenom kommer att avvika från fastställd stadsplan, byggnadsplan eller tomtindelning eller så att planmässighet eljest motverkas. Även *kommunaltekniska föreningen* är inne på liknande tankegångar.

Bestämmelsen i andra stycket, som bereder möjlighet till legalisering av sämjebyte, anses av *lantmäteristyrelsen* fylla en lucka i lagstiftningen. Styrelsen anför:

Den möjlighet att vid bestämning av fastighetsindelningens beskaffenhet beakta hävdeförhållanden, som — utöver vad som för närvarande gäller på grund av viss dispositionsfrihet i fastighetsbildningslagstiftningen — införts i 5 § andra stycket i 1 kap. jordabalksförslaget, går i linje med den huvudprincip som ligger till grund för ägogränslagstiftningen och 1 kap. 3 § i lagberedningens förslag. Bestämmelsen tar dock sikte på en annan situation och bör inte få tillämpas på sådan avvikelser från legal fastighetsindelning som uppkommer i framtiden. Erfarenheten visar att gällande lag inte ger tillräckliga möjligheter att komma till resultat som med hänsyn till berättigade krav på billighet och rättvisa te sig naturliga. *Lantmäteristyrelsen* anser därför den föreslagna bestämmelsen fylla en lucka i lagstiftningen. Lagregeln har utformats som en norm vid bestämning av gräns. *Lantmäteristyrelsen* vill dock ifrågasätta huruvida inte densamma skulle få sin största betydelse vid sådana tvister angående fastighetsindelningens beskaffenhet, som icke utgöra gränsvister och som dragas under domstols prövning genom underställning enligt 3 kap. 12 § jorddelningslagen eller genom stämning. Ett uttalande om bestämmelsens tillämplighet i sådana fall skulle bidra till att undanröja ovisshet härom.

Överlantmätaren i Örebro län och *kommunaltekniska föreningen* uttalar emellertid båda en viss tveksamhet beträffande bestämmelsen. De menar att, om ordning och reda i fastighets- och äganderättsförhållanden skall kunna upprätthållas, det kräves att fastighetsbildning och fastighetsbestämning endast får ske genom laga förrättningar. De ifrågasätter därför

om bestämmelser inte bör införas, att sämjebytena skall legaliseras genom förrättning. Överlantmätaren anser för sin del dessutom, att bestämmelsen lämpligen kan uteslutas ur jordabalksförslaget och i stället inbegripas i fastighetsbildningslagstiftningen, där regleringen bör samordnas med motsvarande regelanordningar för legalisering av sämjedelningar.

6 §.

I anslutning till det i paragrafen upptagna stadgandet om fördelning av vattenområde mellan skilda byar erinrar *överlantmätaren i Norrbottens län* om avvitringsens betydelse i sammanhanget. Överlantmätaren yttrar:

Vid avvitringar i länet enligt 1780 års avvitringsinstruktion och tidigare avvitringar enligt 1824 års avvitringsstadga var redovisningen av vattenområden i allmänhet ofullständig. Inom dessa avvitringslag är den gamla jordabalksnorm, som ligger till grund för förslaget i 6 §, i stor utsträckning utslagsgivande för gränser i vatten mellan byar och andra vid avvitringarna utbrutna enheter. Från mitten av 1800-talet blev vattenredovisningen vid avvitringarna — enligt 1824 års stadga och 1873 års avvitringsstadga för lappmarkerna — mera fullständig. Vattentilldelningen skedde därvid flerstädes, särskilt i lappmarkerna, mycket oenhetligt och ofta i strid mot den allmänna normen i 12:4 JB (jfr redogörelse härför i betänkandet SOU 1952:13 angående vissa fiskerättsliga förhållanden inom lappmarkerna). I stor utsträckning hänfördes sålunda till kronoparker och överloppsmarker vattenområden som bort tilläggas de enheter som erhöll stränderna. I rättspraxis — senast rättsfallet NJA 1957 sid. 673 — har emellertid fastslagits att vattentilldelning vid avvitring äger rättsverkan oavsett sagda grundsats i 12:4 JB. Detta torde medföra att bestämmelserna i 3 § jordabalksförslaget i princip blir tillämpliga på vattengränser som grundas på avvitringsredovisning. Med hänsyn till motsatsförhållandet till principen om hälftindelning och till den stora betydelse, som nämnda rättsuppfattning har för vatten- och fiskerätt i länet, skulle det vara motiverat att en erinran om avvitringsens betydelse intages i lagtexten. Det torde dock på grund av de komplicerade förhållandena vara vanskligt att utforma en både kortfattad och entydig bestämmelse; man har bl. a. att ta hänsyn till speciallagstiftningen för delar av Västerbottens län. En annan faktor i sammanhanget är att frågan om viss korrigerig av avvitringsens resultat aktualiserats senast vid 1960 års riksdag (3:e lagutskottets utlåtande nr 26).

8 §.

Den sedan länge i praxis tillämpade rättsregeln, att vattenområde i skifteslag, som undergått skifte eller hemmansklyvning, in dubio anses delat mellan strandfastigheterna, har kodifierats i förevarande paragraf. *Överlantmätaren i Örebro län* anser, att lagtexten även bort upptaga den väsentliga reservation, som nämnda rättsregel innefattar, nämligen att delningen inte anses ha omfattat det i vattenområdet befintliga fisket.

9 §.

Den föreslagna bestämmelsen angående jordavsöndrings rätt till vattenområde utanför dess strand är i remissyttrandena något omstridd. *Lantmästaristyrelsen* finner, att regeln synes ha utformats efter de riktlinjer som följer av den i 8 § kodifierade presumptionen beträffande tolkningen av vat-

tenområdes behandling vid laga skifte och som beredningen funnit inte stå i strid med rättspraxis i den nu behandlade frågan. Styrelsen fortsätter:

Med hänsyn till att tolkningen av överlåtelsehandling beträffande tillhörigheten av vatten vid avstyckning oftast torde ha lett till motsatt resultat, bl. a. på grund av den rättsuppfattning som enligt vad lantmäteristyrelsen har sig bekant dämera förelåg, synes emellertid följden bliva att i förevarande hänseende en avgörande betydelse kommer att tillmätas frågan huruvida avskiljande av upplåtet område skett genom avsöndring eller avstyckning. Har upplåtelsen skett före den 1/1 1928 skall således enligt beredningen presumptionen vara att vattenområde följer med fastigheten. Då densamma skett efter sagda datum har resultatet blivit det motsatta om icke uttryckligt stöd i avtal eller dom förelegat att tillägga område rätt till vatten. Så torde också vara fallet om avsöndring (upplåtelse) skett före nys angivna tidpunkt men det upplåtna området därefter blivit föremål för avstyckning. Vid tvist inför domstol under pågående avstyckning angående områdes rätt till vatten enligt upplåtelseavtalet synes avgörandet böra vara oberoende av tidpunkten för avtalet. Det kan ifrågasättas huruvida den föreslagna presumptionsregeln, som även i sistnämnda fall torde komma att analogivis få betydelse, grundar sig på nu rådande rättsuppfattning vid tolkning av avtal angående områdesupplåtelser.

Byråchefen Magnusson i lantmäteristyrelsen är emellertid av skiljaktig mening. Han anser den av lagberedningen föreslagna regeln vara väl motiverad och fylla ett påtagligt behov. Magnusson argumenterar mot majoriteten i lantmäteristyrelsen enligt följande:

För det fall avsöndring (upplåtelse) skett före den 1 januari 1928 men det upplåtna området därefter blivit föremål för avstyckning och ett verkligt utrymme för en presumtionsbedömning förelegat, exv. bl. a. därigenom att både säljaren och köparen avlidit, synas följande tre huvudfall anmäla sig. Rättsinnehavarna å ömse sidor kunna ha varit ense om att något vatten icke skulle åtfölja det upplåtna området. De kunna emellertid också ha varit ense om motsatsen, och i sådant fall torde de — för att möjliggöra avstyckningsförrättningens genomförande i överensstämmelse härmed — ha haft att avgiva en skriftlig förklaring i saken. Den tredje möjligheten är att vid förrättningen i saken uppkommit tvist, som då skulle underställas domstol jämlikt bestämmelserna i 19 kap. 15 § tredje stycket jorddelningslagen. Domstolen torde därvid vid sin bedömning av sakfrågan icke ha kunnat fästa något avseende vid den omständigheten att tvisten uppkommit vid tillämpning av det nya institutet för legalisering av områdesupplåtelser. Det torde sålunda för domstolen ha framstått såsom självklart att tillkomsten av avstyckningsinstitutet icke påverkat den rätt till vattenområdet som avsöndringsägaren dessförinnan må ha haft. Därest avsöndringsägaren genom slutligt utslag i målet tillerkändes vattenområdet, hade vederbörande lantmätare därefter haft att slutföra avstyckningsförrättningen i överensstämmelse härmed.

Om upplåtelsen skett år 1928 eller de närmaste åren därefter och kontrahenterna avlidit innan avstyckning verkstälts, bör vidare enligt min mening den föreliggande frågan ha bedömts på samma sätt som skulle ha skett om upplåtelsen skett före år 1928. Men jag vill gärna medgiva att inställningen under de senaste årtiondena successivt förändrats — bl. a. under påverkan av kravet att avstyckningsförrättning skall uttryckligen angiva vad som tillagts den nybildade fastigheten — såtillvida, att man inom lantmäteriet beträffande en *nutida* upplåtelse torde vara närmast benägen att anse att vattenområdet ej medföljt om så icke klart angivits i upplåtelsehandlingen.

Vidare må framhållas att ett sannolikt betydande antal av de fastigheter, som

bildades genom avstyckning åren närmast efter 1927 och som voro så belägna att de överhuvud kunde förse med rätt till vattenområde, erhållit sådan rätt. Samtidigt finnes grundad anledning antaga att fastigheter av helt likartad typ som bildats dessförinnan genom avsöndring icke uttryckligen tillagts någon sådan rätt.

På grund av vad sålunda anförts kan man enligt min mening icke giva sken av att tidpunkten den 1 januari 1928 inneburit en tvär omkastning av presumptionen i fråga. Sagda tidpunkt är i nu förevarande sammanhang endast av intresse såtillvida, att då började avstyckningsinstitutet med dess konsekvenser att tillämpas. Genom det klarläggande i detalj av upplåtelsens omfattning som skulle ske vid avstyckningsförrättningen vanns att någon osäkerhet i vattenområdesfrågan efter verkställandet av sådan förrättning icke skulle behöva uppstå. Efter det sådan förrättning skett bör m. a. o. förevarande presumptionsfråga icke bli aktuell.

Även *överlantmätaren i Norrbottens län* tillstyrker bestämmelsen. Han uttalar, att i hans län torde man på senare tid i allmänhet ha kommit till samma resultat som skulle ha blivit följderna av den i 1947 års jordabalksförslag förordade och i förevarande paragraf upptagna presumptionen.

Vattenkraftföreningen, som anser att den föreslagna regeln går något längre än de grundsatser som kommit till uttryck i rättspraxis, hemställer däremot att regeln utgår ur förslaget. Enligt föreningen kan fall tänkas förekomma, när förslagets generella regel innebär en ändring gentemot gällande rätt, som kan medföra betydande skada för den som annars vore att anse såsom ägare av vattenområdet. Det riktiga synes därför vara — sägs det — att liksom tidigare överlåta åt rättspraxis att avgöra frågan i varje särskilt fall.

Uttalanden har också gjorts beträffande den i motiven¹ berörda frågan om urfjälls rätt till vattenområde vid dess strand. Lagberedningen har — liksom gällande rätt — lämnat spörsmålet oreglerat och ansett det kunna överlåtas åt praxis att lösa denna speciella tillämpningsfråga med hänsyn till den allmänna rättsutvecklingen beträffande strandrättens omfattning.

Lantmäteristyrelsen finner att, ehuru något stadgande att vattenområde utanför urfjälls strand skall anses tillhöra urfjällen inte intagits i förslaget, beredningens uttalanden torde komma att påverka rättspraxis i nämnda riktning. Vid bedömningen av detta spörsmål synes emellertid, enligt styrelsen, frågan om rätten till fiske i berörda vatten dessutom vara av intresse. Styrelsen fortsätter:

Har skifteslag, till vilket urfjäll hör utan att vara därinom beläget, undergått skifte och är därigenom — såsom oftast är fallet — vattenområdet delat med fisket samfällt, tillkommer rätten till fisket i vatten tillhörande urfjällen — liksom annat fiske — detta skifteslag samfällt. Detta förhållande beträffande fisket, som i många fall verkar hindrande för rationaliseringsåtgärder beträffande fastighetsindelningen samt för fiskevärden, synes vara av beskaffenhet att kunna få betydelse även i nu förevarande sammanhang.

Mest påtagliga synas de olägenheter, som äro förenade med samfällid fiskerätt i vatten tillhörande enklaver utom skifteslagets gränser, vara då fråga är om de med urfjäll i flera avseenden närbesläktade ströängarna i Norrland, vilka före-

¹ SOU 1947: 38 s. 79 ff.

komma till stort antal och enligt vad styrelsen har sig bekant i icke ringa utsträckning ligga vid vatten. Därest till ströäng anses höra vattenområde utanför dess strand kommer fisket i detta vatten i flertalet fall att bli samfällt. Ehuru ofta ströäng genom olika åtgärder kan överföras till kronan eller annan ägare till fastighet inom vilken den ligger och själva markenklaven därigenom försvinner skulle fiskerätten i nu avsedda fall fortsättningsvis samfällt tillhöra det skifteslag till vilket ströängen hörde. Lantmäteristyrelsen vill i detta sammanhang erinra om den utredning angående fiskeförhållandena i lappmarken, som nyligen uppdragits åt särskild sakkunnig.

Problem likartade dem som nyss nämnts i fråga om ströäng torde jämväl böra uppmärksammas vid utredning angående myrslogar i Dalarna.

Byråchefen Magnusson i lantmäteristyrelsen är skiljaktig från majoriteten även i denna fråga. Magnusson anser, att lagberedningens rekommendation i fråga om urfjälls rätt till vattenområde stödes av den aldeles övervägande delen av de skäl, som synes kunna åberopas i sammanhanget, och menar, att rekommendationen redan kommit att påverka domstolsavgöranden. Magnusson yttrar vidare:

I styrelsens yttrande har angivits att vid bedömningen av spörsmålet om urfjälls rätt till vattenområde utanför dess strand frågan om rätten till fisket inom detta vattenområde synes vara av intresse. Styrelsen har därvid hänvisat till en enligt dess mening vanlig situation efter verkställt laga skifte. Det kan emellertid enligt min mening ifrågasättas om i denna situation fisket i det vattenområde som presumeras tillhöra urfjällen verkligen bör anses vara samfällt för skifteslaget; skäl av icke ringa styrka synes nämligen tala för att detta fiske i stället bör enskilt tillhöra den som vid skiftet tilldelades urfjällen och indirekt vattenområdet därutanför. I vart fall synes den andragna situationen mera vara av intresse för frågan huruvida den allmänna presumptionen angående laga skiftets effekt beträffande fiske bör tillämpas i förevarande specialfall än för presumptionen beträffande urfjälls rätt till vattenområde. Då grunden för styrelsens uttalande att, därest vattenområde utanför ströäng anses tillhöra denna, fisket inom vattenområdet i flertalet fall torde komma att bli samfällt lär förutsätta samma situation med laga skifte som ovan angivits, anser jag ej behövt att här närmare ingå på förhållandena beträffande denna enklavtyp. De åsyftade utredningarna angående fiskeförhållandena i lappmarken respektive myrslogarna torde näppeligen kunna rubba det rättsläge som bl. a. i avseende å vatten- och fiskerättigheter må föreligga beträffande skilda slag av ströängar och myrslogar. Ändamålet med dessa utredningar torde sålunda, utom annat, i stället i princip få vara att med utgångspunkt från rättsläget i sagda avseende finna lämpliga former för erforderliga regleringar.

Det kan vidare nämnas, att *överlantmätaren i Norrbottens län* påtalar vissa motsvarande problem beträffande enklaver, som utgöres av naturängar. Överlantmätaren anför:

I Norrbottens kustland finns ett stort antal enklaver, som vid avvitringar och skiften allmänt benämnts urfjällar, ehuru de ej har samma ursprung som de i 1947 års motiv nämnda. De utgöres i allmänhet av naturängar, som byar vid avvitringarna fick behålla inom områden som utlades för andra byar. Dessa enklaver ligger ofta vid vatten och finns både inom trakter där vattenredovisningen vid avvitringarna är ofullständig och inom sådana där redovisningen är mera fullständig. Man kan beträffande ägorna ifråga ej ange någon enhetlig norm för behandling av vattenfrågan vid avvitringarna och efterföljande skiften. Det synes lämpligast att spörsmålet ej regleras generellt utan att det även i fortsättningen får bedömas med hänsyn till omständigheterna i olika fall.

10 §.

I första stycket ges regler för bestämmande av gräns i vatten, som inte kan fastställas med ledning av 3—5 §§. *Kommunal-tekniska föreningen* anser, att det härvid använda uttrycket »strandens tidigare läge» är ett till sin reella innebörd ofta mycket svårtolkat begrepp, som dessutom med hänsyn till den ständigt pågående landhöjningen med en sträng tolkning av begreppet ibland skulle leda till närmast orimliga konsekvenser och fortsätter sedan:

Inskränkningen »i den mån det kan utrönas» ger vidare vitsord åt dokument och märken med en stundom slumpartad anknytning till landhöjningen. Det synes vidare önskvärt, att vissa krav böra upprätthållas i fråga om arten och kvaliteten hos det äldre kartmaterial, som skall anses kunna ligga till grund för bestämning av »strandens tidigare läge». En tänkbar anvisning i detta avseende vore, att sådant kartmaterial finge användas, som upprättats i samband med fastigheternas (eller ev. deras stamfastigheters) tillkomst eller i samband med förrättningar, varigenom fastigheterna blivit till sin omfattning bestämda.

I sista stycket har intagits föreskrift, att vid bestämning av gräns i vatten den jämkning skall företagas, som prövas rättvis och ändamålsenlig med hänsyn till hävd, naturförhållandena och andra omständigheter. *Lantmäteristyrelsen*, som, i enlighet med vad den anfört i skrivelse till Kungl. Maj:t den 14 februari 1938, anser behov i många fall föreligga av en regel om jämkning av det resultat som erhålles efter principen om gränsdragning efter närhet till strand, ifrågasätter lämpligheten av den utformning förslaget erhållit. Enligt styrelsen ger förslaget alltför stort utrymme för hänsynstagande till även tämligen obetydliga omständigheter av skilda slag, varigenom den stadga, som de i paragrafens första stycke givna bestämmelserna skulle ge åt rättstillämpningen, äventyras.

11 §.

I förevarande paragraf har föreslagits, att ägare av strandfastighet, som genom strandens förskjutning blivit skild från vattnet, skall — såframt inte det torrlagda områdets ägare därigenom lider men av någon betydelse — få nyttja detta och även njuta strandägares rätt enligt 1 kap. 3 § VL. Förslaget har blivit föremål för i huvudsak kritiska bedömningar. Vad först *lantmäteristyrelsen* beträffar, finner den sig inte kunna biträda bestämmelsen. Styrelsen anför:

Lantmäteristyrelsen anser syftemålet med förslaget, nämligen att minska olägenheterna vid strandförskjutningar, vara värt beaktande i förevarande sammanhang. Förslaget innebär med retroaktiv verkan en väsentlig utvidgning av den rätt ägare av strand har enligt 1 kap. 3 § vattenlagen. Den föreslagna rättigheten begränsas endast av det men som den tjänande fastighetens ägare i det enskilda fallet kan åberopa. Förslaget saknar regler angående förändring av den tillskade rättigheten, vilken icke kan karakteriseras som servitut utan utgör en på grund av lagföreskrift, i äganderätten ingående befogenhet (ett s. k. legalservitut). Rättigheten kan därför icke regleras enligt bestämmelserna i 19 kap. jordabalksförslaget eller i fastighetsbildningslagstiftningen. Med hänsyn till den stora räckvidd, som det föreslagna institutet skulle få, torde det därför kunna medföra svårbedätrade situationer. Styrelsen, som för sin del finner det mest angeläget

att vårda om tidigare strandägares rätt enligt 1 kap. 3 § vattenlagen, anser behöva av en omarbetning av de i 11 § föreslagna bestämmelserna föreligga.

Även *överlantmätaren i Örebro län* hyser betänkligheter mot förslaget. Stadgandet går enligt överlantmätarens uppfattning längre än vad som enligt allmän uppfattning är skäligt och har en alltför obestämd utformning och innebörd.

Bestämmelsen ger i föreslagen utformning anledning till tveksamhet, sääger *kommunal-tekniska föreningen*. Risk torde enligt föreningen föreligga, att besvärliga tvister skall uppkomma mellan strandfastighetens ägare och ägaren till den torrlagda marken. Föreningen ifrågasätter, om den förres beerättigade intresse att få nyttja den torrlagda marken inte kan anses tillfredsställande tillgodosett genom allemansrätten och att han därutöver endast får »njuta strandägares rätt enligt 1 kap. vattenlagen».

Vattenkraftföreningen anser bestämmelsen olämplig och hemställer att den får utgå. Även vattenkraftföreningen påpekar risken för tvister och framhåller vidare bl. a., att regeln skulle leda till besvärliga konsekvenser beträffande sådana vattendrag, som av naturen ofta ändrar sitt lopp; i sammanhanget hänvisas till 2 kap. 37 § VL.

Överlantmätaren i Norrbottens län är mera positiv mot förslaget och anser, att det kan godtagas i den föreslagna utformningen, ehuru det varit önskvärt att rätten att komma fram till vattnet framhåvts starkare än rätten till nyttjande i andra hänseenden. Överlantmätaren yttrar:

Landhöjningen vid Bottenvikens norra kust uppgår till inemot 1 meter på 100 år och får därför stora verkningar i länet, särskilt som stränderna i allmänhet är långgrunda. De i 11 § föreslagna bestämmelserna får sin största betydelse i det tämligen vanliga fallet att strandvattnet utgör samfällighet. Några typer av sådana landvinningar är flacka stränder med stora uppländningar, uppländning och avlagring vid älvmyrning, skogbevuxen uppländningsmark samt landvinningar vid sportstugeområden. Såsom anföres i motiven till 1947 års jordabalksförslag (sid. 82) torde vanligen landvinningar av obetydlig omfattning utan vidare brukas av den förutvarande strandfastighetens ägare. Man får dock räkna med åtskilliga fall där gemensamt utnyttjande av landvinning vunnit hävd eller elljest kan ifrågakomma, exempelvis för sjöfågeljakt, användning i samband med magasinering av flottgods eller såsom fritt strandområde vid fritidsbebyggelse.

2 kap. Om tillbehör till fastighet

Uttalanden om bestämmelser i kapitlet har gjorts av *bank- och fondinspektionen, sparbanksinspektionen, bankföreningen, stadshypotekskassan, försäkringsbolagens riksförbund, bostadskreditkassan, advokatsamfundet, vattenkraftföreningen* ävensom av fyra handelskammare, nämligen *Stockholms, Östergötlands och Södermanlands, Smålands och Blekinge* samt *Skånes handelskammare*. Slutligen har *statskontoret* till behandling upptagit frågan om vissa skatterättsliga konsekvenser i anledning av regleringen i kapitlet.

I yttrandena är det nästan uteslutande regleringen i 2 § av tillbehörskret-

sen till fabriker och andra industribyggnader som framkallat uttalanden. Bestämmelserna i övrigt har med några undantag lämnats utan erinran.

1 §.

Advokatsamfundet diskuterar den passus i paragrafen som anger, att till fastighet hör »byggnader, stängsel och andra för stadigvarande bruk anbragta anläggningar utanför fastigheten, vilka äro uppförda med stöd av servitut eller samfällighetsrätt». Samfundet anser, att bestämmelsen bör utformas så att den bättre ger uttryck åt vad man enligt motiven avsett, och fortsätter:

Utän tillgång till motiven skulle man nämligen med den föreslagna formuleringen av 1 § knappast räkna med att kunna med framgång hävda, att med anläggningar, »vilka äro uppförda med stöd av servitut eller samfällighetsrätt», skulle få jämföras en anläggning, som av ägaren till en fastighet uppförts å annans mark före ett servituts tillkomst och alltså vid uppförandet var lös egendom men vars bibehållande först efter anläggningens uppförande blivit tryggt genom servitut. Detsamma gäller anläggning, som uppförts av annan person, i vars hand den varit lös egendom, men som från honom överlåtits till ägaren av den härskande fastigheten. Enligt motiven skulle det i båda dessa fall vara »med lagbudets grund överensstämmande» att anse att anläggningen övergått att bli tillbehör till den härskande fastigheten. Enligt styrelsens mening är det icke tillfredsställande, att man på det föreslagna sättet förlitar sig på att man i en framtid vid rättstillämpningen skall med bortseende från lagbudets ordalydelse komma till ett av lagstiftaren avsett resultat genom att åberopa »lagbudets grund». Visserligen händer det icke sällan, att man i rättstillämpningen för att komma till ett materiellt riktigt resultat måste gå utöver ett lagbuds ordalydelse och åberopa grunderna för detsamma, men detta är en nödfallsåtgärd inom rättslivet, vars förekomst man så långt möjligt bör motverka vid lagstiftning. Man bör icke stifta en ny lag, där man medvetet räknar med en så osäker form av rättstillämpning.

Det nu avhandlade stadgandet behandlas även av *vattenkraftföreningen*, som hemställer att undantag från den föreslagna allmänna regeln skall göras för kraftledningar och att, beträffande ledningar utanför fastigheten, hänvisning göres till gällande bestämmelser om registrering av elektriska ledningar. Föreningen motiverar sin inställning sålunda:

Kraftledningar äro i stor omfattning framdragna med stöd av servitut. Den föreslagna bestämmelsen skulle bli tillämplig på många och värdefulla kraftledningar och stundom medföra att de blevo tillbehör till fastighet belägen på mycket långt avstånd från ledningen. Som exempel kan nämnas Krångede Aktiebolags 130 kV ledningar omkring Horndal i By socken i Dalarna. Härskande fastighet till servitut för dessa ledningar är Krångede kraftstations fastighet i Ragunda socken i Jämtlands län.

Bestämmelsen synes leda till olämpliga och opraktiska konsekvenser. Det förefaller sökt att anse en kraftledning vara tillbehör till en fastighet som ligger långt därifrån, kanske tiotals mil, kanske i en annan landsända. Särskilt egendomligt blir det när, såsom kan inträffa, vissa delar av ledningen äro framdragna med stöd av servitut och vissa delar med stöd av nyttjanderätt. Ledningen kommer då bitvis att vara tillbehör till den härskande fastigheten och bitvis att vara lös egendom.

Vid en försäljning, exekutiv eller frivillig, av den härskande fastigheten vet

man icke utan en mycket ingående undersökning, vilka delar av en ledning som följer med. Uppgifter om den härskande fastigheten lämna härvid icke besked. Härför fordras undersökning av samtliga fastigheter — vanligen ett mycket stort antal — över vilka kraftledningen är framdragen.

Det är ovisst, om någon ökning av möjligheterna att belåna den härskande fastigheten skulle uppkomma genom den föreslagna bestämmelsen. Kraftledning- ar som säkerhet ha ett ovisst värde. Om servituten upphöra genom avtal mellan fastigheternas ägare (jmf dock inteckningsförordningen § 31) eller vid exekutiv försäljning av den tjänande fastigheten, skulle den ifrågavarande ledningsdelens ansvar för lånet upphöra.

Det ovan sagda visar, att det icke är befogat att göra kraftledning utanför ifrå- gavarande fastighet till fast egendom endast därför att ledningen framdragits med stöd av servitutsrätt. Härför bör, liksom vid nuvarande lagstiftning, fordras ett registreringsförfarande.

Mot detta torde icke med fog kunna göras gällande, att en jämförelse med de allmänna principerna om anläggningar, tillkomna med stöd av servitut, leder till att även kraftledningar böra bli fast egendom i föreslagen omfattning. Kraftled- ningar ha en helt annan karaktär än anläggningar i närheten av den härskande fastigheten, uppförda med stöd av servitut. Kraftledningar tjäna ett allmänt in- tresse och äro i detta avseende närmast jämförliga med järnvägar eller allmänna vägar. Att servitut begagnas för att säkerställa rätten till ledningarnas framdra- gande och bibehållande beror därpå att andra möjligheter saknas att genom av- tal bereda sakrättsligt skydd för all framtid. Vad som erfordras är en ny form av rättighet, förslagsvis kallad kraftledningsrätt, med liknande innehåll som väg- rätten. Innan frågan om en dylik rättighet är klarlagd, synes det vara olämpligt att i föreslagen omfattning förvandla vissa kraftledningar till fast egendom.

2 §.

Beträffande förslagets reglering av tillbehörskretsen till byggnader, av- sedda till bostäder och affärslokaler, har uttalanden gjorts av *sparbanks- inspektionen*, *stadshypotekskassan* och *bostadskreditkassan*. Alla tre re- missinstanserna och då särskilt kassorna, som utlämnar lån endast mot inteckningssäkerhet i egendom med dylika byggnader, uttalar sin tillfreds- ställelse med beredningens tillbehörsbestämning och anser den närmast innebära en förstärkning av panträttsunderlaget.

Vad därefter angår bestämningen av tillbehörsbegreppet när det gäller fabriker och andra lokaler för industriell eller därmed jämförlig verksam- het, har beredningens förslag framkallat mer eller mindre kritiska utta- landen från samtliga under kapitelrubriken nämnda remissinstanser. Kri- tiken tar fasta på framför allt att maskinbeståndet, som enligt förslaget skall förvandlas till lös egendom, i fortsättningen inte i samma utsträckning som hittills kan utnyttjas för kreditändamål; härmed sammanhänger att förlagsinteckningen enligt gällande rätt inte anses ha tillräckligt kredit- värde. Vidare hävdas bl. a., att övergångsbestämmelserna i 16 § PromL inte i tillräcklig grad tillgodoser innehavare av industriobligationer.

Den föreslagna regleringens stora ekonomiska betydelse understryks i många yttranden. *Bank- och fondinspektionen* uttalar sålunda bl. a.:

Om man beaktar, att i dagens läge industriföretagens fasta maskinbestånd här i landet säkerligen har ett värde som uppgår till miljardbelopp och praktiskt taget i hela sin omfattning utgör säkerhet för fastighetsinteckning, inses utan vidare.

hur omfattande de ekonomiska konsekvenserna av den föreslagna regeln skulle bli. Inspektionen anser utslutet, att förslaget i denna del skulle kunna genomföras utan att de ekonomiska konsekvenserna närmare undersökes. I samband därmed bör förlagsinteckningsinstitutet ges en ny utformning, innebärande bl. a. att förlagsinteckning i olikhet med vad f. n. gäller under vissa förutsättningar förenas med verklig panträtt. Utredning om institutet pågår, men oavsett vilka de resultat blir vartill denna utredning kan leda, torde icke kunna ifrågasättas, att en ändring av nu gällande rätt skall ges tillbakaverkande kraft, och eftersom fastighetsinteckningar ligger som säkerhet för många långa industriobligationslån skulle det dröja decennier innan de nya bestämmelserna vunnit tillämpning över hela linjen.

Det som främst vägledde lagstiftaren vid uppställandet av den alltjämt gällande regeln i 1895 års lag var, enligt inspektionen, syftet att bringa det stora värde, som maskiner utgör, under det objekt som fastighetsinteckningen har. Härom sägs vidare:

För dylika maskiner vore själva byggnaden ofta att anse blott som en yttre ram. Maskinerna kan då representera det huvudsakliga värde som en industrifastighet har. Denna viktiga synpunkt förbigås väl icke i motiveringen (1947) men anses väga lätt med tanke på att maskin som är lös egendom kan förlagsintecknas. Likväl göres i detta förslag ett försök att på en omväg tillgodose själva huvudsyftet: att ge dyrbara maskiner vilka anskaffats för industriverksamhet egenskapen av tillbehör till fastigheten. Härmed åsyftas uppslaget att ge »industriegendom» en särskild karaktär. När det gällde industriföretag skulle dess egendomsinnehav kunna som »industriegendom» göras till en inskrivningsenhet och för industriegendom skulle en modifikation ske i tillbehörsbegreppet, innebärande att industriföretagets förlagsinteckningsbara lösa egendom skulle anses som tillbehör till den fasta egendomen. I föreliggande förslag har denna tanke avvisats (förslaget II s. 68—69). Inspektionen anser att en undersökning bort göras, huruvida icke någon annan framkomlig väg för bibehållandet av den fasta maskinparken som objekt för fastighetsinteckning finns.

Försäkringsbolagens riksförbund utvecklar den kritik mot förslaget, som har samband med förlagsinteckningens ringa kreditvärde, på följande sätt:

En ofrånkomlig förutsättning för att de nya reglerna skall kunna accepteras är att förlagsinteckningsinstitutet dessförinnan utbygges och effektiviseras. Det kan exempelvis — med förslaget som bakgrund — icke längre anses tillfredsställande att förlagsinteckningen är konstruerad enbart som en förmånsrätt i konkurs. Förlagsinteckningen bör enligt riksförbundets mening i stället utbyggas att bli en panträtt. Om förlagsinteckningsinstitutet på angivet sätt förstärkes, bör detta föranleda en ändring av de i 274 § lagen om försäkringsrörelse intagna bestämmelserna om livförsäkringsbolagens kapitalplaceringar. Livförsäkringsbolagens möjligheter att tillfredsställa näringslivets kapitalbehov skulle ju nämligen starkt beskäras, om området för fastighetsinteckningar begränsades utan att andra godtagbara säkerheter — förbättrade förlagsinteckningar — finge träda i stället. En revision av förlagsinteckningsinstitutet synes vidare böra medföra att även förlagsinteckningshavare skall få åtnjuta den rätt som tillkommer annan inteckningshavare enligt lagen om inteckningshavares rätt till betalning ur ersättning, som utgår på grund av brandförsäkringsavtal.

Såsom exempel på hur kritiken utvecklas beträffande de föreslagna övergångsbestämmelserna i 16 § PromL kan följande uttalande av *sparbanksinspektionen* återges:

Vad sedan de föreslagna övergångsbestämmelserna i 16 § promulgationslagen beträffar, vill sparbanksinspektionen erinra om, att inteckningar i stora industri- och fabriksanläggningar äro vanligt förekommande säkerheter för utelöpande industriobligationer. Med hänsyn till obligationsinnehavarna synes det enligt inspektionens mening knappast vara lämpligt vare sig att uppsäga lånet i förtid eller att under dess löptid låta säkerheten försämrast genom ikraftträdandet av den nya tillbehörsbestämningen. Då sådana obligationer brukat ha en löptid på upp till 25 i vissa fall 30 år, ifrågasätter sparbanksinspektionen om icke övergångstiden enligt nämnda lagrum borde få en motsvarande längd.

Bankföreningen uppehåller sig vid lämpligheten i och för sig av den föreslagna gränsdragningen mellan fast och lös egendom beträffande industritillbehör. Det medgives, att gränsen enligt förslaget blir klarare än den nuvarande, genom den tekniska utvecklingen föråldrade gränsen, men bankföreningen ifrågasätter, om inte även de nya stadgandena i åtskilliga fall kan komma att ge upphov till svåra gränsdragningsproblem och fortsätter:

Utrustning av sådant slag att dess användning normalt ej är begränsad till viss industri, t. ex. ett fläktmaskineri, kan i det särskilda fallet ha dimensionerats och i övrigt utformats direkt för att passa för den speciella verksamhet som bedrivits i byggnaden fram till det ögonblick då försäljning av denna för annat ändamål blir aktuellt. Frågan huruvida fläktmaskineriet skall omfattas av försäljningen eller betraktas som lös egendom synes då kunna bli mycket svårbedömd. Avsevärda tolkningssvårigheter uppstår också i sådana fall, då ett hus blott utgör ett »skal» kring en stor maskin- eller cisternanläggning. Möjligt är att anläggningen då ej skall betraktas såsom något, varmed huset »blivit försett» men att den i stället skall anses vara sådan »annan byggnad» som omförmäles i 1 § i kapitlet. Huruvida så är fallet eller om anläggningen skall hänföras till lös egendom framgår icke av lagberedningens motiv.

Även i andra yttranden är man inne på liknande tillämpningsproblem. *Försäkringsbolagens riksförbund* finner sålunda att fall kan uppkomma, där lagtexten inte ger tillräcklig ledning, och anser därför ett förtydligande — åtminstone i form av motivuttalande — påkallat. Riksförbundet nämner såsom exempel, att lagtexten snarast innebär att turbiner och annat maskineri i ett kraftverk inte skall utgöra tillbehör till fastigheten, eftersom detta maskineris användning »är begränsad till viss industri eller verksamhetsgren». Förbundet förmodar, att detta inte kan vara lagberedningens avsikt. *Vattenkraftföreningen* påtalar frågans stora betydelse för kraftverkens del. Föreningen uppger, att i ett medelstort kraftverk med egen dammbyggnad värdet av de fasta maskinerna kan uppgå till cirka 40 % av kraftverkets värde.

Östergötlands och Södermanlands handelskammare nämner, såsom exempel på fall där maskinen är det primära och byggnaden det sekundära, industribyggnader som inrymmer moderna maskiner för tillverkning av papper och papp och vidare de anläggningar, som är under uppförande för Oxelösunds järnverk. Handelskammaren fortsätter därefter:

Handelskammaren är icke övertygad om att den väsentliga inskränkning beredningen föreslår i tillbehörsbegreppet är en lämplig lösning. Man splittrar i alltför hög grad upp tillgångarna i fasta och lösa utan att därvid hänsyn tas

till den naturliga ekonomiska samhörigheten. Denna inställning synes inte riktigt stå i samklang med de möjligheter att av flera fastigheter på ekonomiska grunder bilda en enhet, som samtidigt föreslås. Kammaren skulle hellre se en utvidgning än en inskränkning av tillbehörsbegreppet. Det väsentliga bör vara — liksom beträffande nycklar, dörrar och fönster etc. — huruvida maskinen eller utrustningen anskaffats för stadigvarande bruk i byggnaden.

4 §.

Advokatsamfundet har inte något att invända mot avfattningen av denna paragraf men föreslår att i motiven uttalas, att bestämmelsen är tillämplig även i det fall, att byggnad eller annat föremål, som avses i 1 eller 2 §, tillföres fastigheten av någon som jämte annan är ägare av densamma. Enligt samfundet kan denne visserligen betecknas som ägare av fastigheten, men avsikten måste vara — sägs det — att äganderättsförhållandena beträffande fastigheten och föremålet skall vara identiska för att föremålet skall bli tillbehör till fastigheten.

Enligt *bank- och fondinspektionen* borde bestämmelsen i 7 § följa omedelbart efter bestämmelsen i 4 §. Inspektionen uttalar, att enligt 4 § eliminerar tredje mans äganderätt tillbehörsegenskapen och enligt 7 § eliminerar tillbehörsegenskapen hans äganderätt; det anses böra markeras tydligare, att 7 § innefattar ett undantag från 4 §.

Såsom inledningsvis nämnts har *statskontoret* till behandling upptagit frågan om vissa skatterättsliga konsekvenser av regleringen i tillbehörskapitlet. Ämbetsverket uttalar, att det civilrättsliga fastighetsbegreppet i stort ligger till grund för motsvarande fastighetsbegrepp i kommunalskattelagen och att därför de av beredningen föreslagna nyheterna måste få skatterättsliga konsekvenser. Det är särskilt i två avseenden — säger statskontoret — som dessa konsekvenser bör uppmärksammas, nämligen när det gäller dels behandlingen av anläggningar, som med stöd av servitutsavtal uppförts å annan mark än den som tillkommer anläggningens ägare, och dels begränsningen av tillbehörskretsen i vad avser fabriksbyggnad. Statskontoret fortsätter:

Vad frågan om servitutsanläggningar angår är den av särskild betydelse i vad avser kraftledning. F. n. saknas uttrycklig bestämmelse beträffande frågan huruvida kraftledningar och andra anläggningar, som med stöd av servitut uppförts å annan fastighet, civilrättsligt äro att betrakta såsom tillbehör till den härskande fastigheten. Nämda förhållande har vållat tveksamhet när det gäller huruvida ifrågavarande anläggningar böra bli föremål för fastighetstaxering eller ej. Så är f. n. icke fallet, ehuru det ifrågasatts om icke redan gällande rätt kräver dylik taxering.

Efter att ha återgivit vissa av beredningens motivuttalanden yttrar statskontoret, att förslaget framtvingar ett bestämt ställningstagande i skattefrågan, därvid ingående undersökningar rörande verkningarna av en skatteutvidgning synes nödvändiga; det framhålles även att, om beskattning anses böra komma i fråga, speciella överväganden tarvas rörande konsekvenserna i avseende å reglerna om beskattningssort.

Beträffande fabrikstillbehören — fasta maskiner — sägs det i statskontorets yttrande bl. a.:

I vad gäller fasta maskiner har skatterätten hittills följt civilrätten. Om man även i fortsättningen anser det principiellt riktigt att låta fastighetsbegreppet få ett i huvudsak enahanda innehåll i civilrätt och skatterätt vill det synas som om — därest civilrätten utmönstrar huvudparten av de föremål, som f. n. anses såsom fasta maskiner — skatterätten bör gå samma väg. Lösningen av spørsmålet torde dock självfallet vad skattelagstiftningen beträffar icke kunna ske utan hänsynstagande till synpunkter av ekonomisk natur. Det måste sålunda beaktas, att det kommunala skatteunderlaget i viss, säkerligen ej oväsentlig utsträckning är baserat på värdet av fasta maskiner.

Oaktat regering och riksdag synes vara överens om att den särskilda fastighetsbeskattningen (= den kommunala garantibeskattningen av fastigheter) fullständigt skall avvecklas, torde den komma att bestå ännu under avsevärd tid (jfr 1957 års fastighetsskattesakkunnigas bet. Fastighetsbeskattningen, SOU 1960:4). I händelse nya JB genomföres med stadgandena i 2 kap. oförändrade torde därför de av lagberedningen föreslagna ändringarna i det civilrättsliga fastighetsbegreppet nödvändiggöra skatterättsliga utredningar och överväganden.

3 kap. Om rättsförhållanden mellan grannar

Regleringen i detta kapitel har i större eller mindre utsträckning berörts av följande remissinstanser, nämligen *lantmäteristyrelsen*, *statskontoret*, *sparbanksinspektionen*, *bankföreningen*, *stadshypotekskassan*, *bostadskreditkassan*, *advokatsamfundet*, *kommunal-tekniska föreningen* ävensom av *överlantmätaren i Örebro län*.

Allmänna uttalanden om bestämmelserna i kapitlet förekommer inte i yttrandena; det är detaljregleringen i vissa paragrafer, som blivit föremål för bedömningar. Dock har *kommunal-tekniska föreningen* ifrågasatt, om inte även andra för rättsförhållanden mellan grannar väsentliga spørsmål än de i kapitlet upptagna borde regleras. Föreningen angiver såsom exempel härpå frågan om hägnader och hägnadsskyldighet beträffande områden och fastigheter, för vilka lagen om ägofred inte är tillämplig. Ett annat område, som alltmer fått aktualitet, är enligt föreningen frågan om förutsättningar och villkor för att vid nybyggnad, underhåll eller reparationer få nyttja annan fastighet för t. ex. erforderliga grävnings- och grundförstärkningsarbeten, anbringande av byggnadsställningar, gjutformar e. dyl. Föreningen för slutligen fram ett ofta uttalat önskemål om utförligare bestämmelser beträffande frågan under vilka förhållanden och förutsättningar åtgärder må vidtagas, som hindrar eller förändrar vattens naturliga avrinning inom områden, för vilka fastställd detaljplan enligt byggnadslagen föreligger.

1 §.

Förevarande stadgande har berörts enbart av *advokatsamfundet*, som utförligt uppehåller sig vid frågan om innebörden av begreppet »granne». Samfundet konstaterar, att frågan har två sidor, som båda berör den s. k.

saklegitimationen. Det gäller alltså att avgöra, å ena sidan, vem som har ansvaret i ett grannelagsförhållande, mot vem således anspråk på grund av immission skall kunna riktas, samt, å andra sidan, vem som är behörig att rikta anspråk på grund av immission. Samfundet kritiserar förslaget och yttrar, att jordabalken och dess motiv bör vara så avfattade, att full klarhet i saklegitimationsfrågan vinnes. I anledning av viss ändring i förslaget i jämförelse med vad som föreslogs år 1947 sägs det vidare:

Det räcker icke med att man undanröjt den missuppfattningen, att »talan om immission städse skall föras av eller riktas mot fastighetsägaren». Man bör också kunna få bestämt besked om huruvida en talan om immission städse får föras av och städse får riktas mot fastighetsägaren. Detta besked ger icke jordabalken och dess motiv. Å sid. 127 i 1947 års förslag uttalades, »att fastigheternas ägare alltid vore behöriga att kära och svara» och att det syntes beredningen uppenbart, »att ägaren av den fastighet, som utsättes för immission, alltid skall vara berättigad att påtala immissionen». Styrelsen ifrågasätter, om dessa uttalanden kan vara generellt riktiga. Sedan man bestämt kretsen av dels dem, mot vilka över huvud talan kan föras, dels ock dem, som över huvud kan föra talan, måste man bestämma vad som skall gälla beträffande rätt att föra talan i det enskilda fallet.

Då det gäller skadestånd måste talan kunna föras mot den av fastighetsägaren eller nyttjanderättshavaren, som vållat skadan. Man kan givetvis överväga, om man icke skall ålägga fastighetsägaren ett strikt ansvar för nyttjanderättshavarens skadevållande. I många fall skulle ett strikt ansvar kunna anses motiverat. I andra fall åter skulle ett sådant ansvar icke vara rimligt. Som exempel kan nämnas, att någon genom testamente tillagts äganderätten till en fastighet, medan nyttjande- och förvaltningsrätten helt och oinskränkt tillkommer någon annan. Att i sådant fall lägga ett ansvar på fastighetsägaren skulle vara obilligt.

Mot bakgrunden av det anförda uttalar samfundet, att ansvar för skadegörelse bör kunna utkrävas endast av den som vid nyttjandet av en fastighet orsakat skada, för vilken ersättning skall utgå. Beträffande vem som i det enskilda fallet bör vara berättigad att utkräva skadestånd anses böra gälla, att den, som i lagens mening är att betrakta som granne och som lidit skada, skall vara berättigad att föra talan. Enligt samfundet finnes det inte anledning att låta fastighetsägare föra talan i denna sin egenskap, om han själv inte lidit någon skada.

3 §.

I sitt yttrande har *statskontoret* uppehållit sig vid frågan i vilken utsträckning det av beredningen tänkta koncessionsförfarandet kan komma att föranleda kostnader för statsverket. Ämbetsverket har emellertid funnit att, då lagberedningen förutsatt att den slutliga utformningen av koncessionsförfarandet skall göras till föremål för särskild utredning, beräkningar rörande i sammanhanget uppkommande kostnader ter sig tämligen meningslösa. Därtill kommer — fortsätter statskontoret — att beredningen tänkt sig, att kostnaderna för koncessionsförfarandet, bl. a. genom stämpelavgifter, skall uttagas av sökandena. Under sådana förhållanden anser statskontoret det än mindre föreligga anledning att verkställa nämnda beräkningar.

5 §.

Advokatsamfundet konstaterar, att förslaget och dess motiv inte ger svar på frågan, hur man vid överskridande av toleranspunkten för immission skall uppskatta den skada, för vilken ersättning skall lämnas. Enligt samfundet bör ersättning endast utgå för den del av skadan, som kan anses belöpa på överskottet över toleranspunkten, och således inte för all av immissionen uppkommen skada.

Ett annat spørsmål är enligt *advokatsamfundet* normerna för bestämmande av ersättning för personligt men. Skall — frågar samfundet — den skada, som varje ersättningsberättigad visar sig ha lidit, ersättas oberoende av vederbörandes individuella känslighet gentemot den ifrågavarande immissionen? Eller skall ersättningen beräknas efter något slags abstrakt måttstock, grundad på en antagen normal känslighet? Samfundet uttalar, att ersättningen rimligen bör beräknas efter vissa allmänna normer och att detta bör angivas i motiven.

I andra stycket sista punkten har stadgats att, om ersättning bestämts till visst årligt belopp, detta må jämkas efter vad som finnes skäligt, när väsentligen ändrade förhållanden påkallar det. *Advokatsamfundet* har trots sig kunna utläsa av motiven, att med väsentligen ändrade förhållanden avses att de störningar, som föreligger, är av större eller mindre omfattning än dem, som beräknades vid beloppets fastställande. Samfundet finner emellertid, att man även har att ta hänsyn till att en fastställd ersättning kan komma att inte alls motsvara den faktiska skadan på den grund att penningvärdet faller. Samfundet föreslår därför en omformulering enligt följande:

»Då ersättningen bestämts till visst årligt belopp må detta efter vad som finnes skäligt jämkas när ersättningen finnes i väsentlig mån ej längre motsvara den skada, varför ersättningen utgår.»

Advokatsamfundet har i anslutning till förevarande paragraf upptagit ytterligare ett problem, nämligen frågan vilken rättsverkan en dom å ersättning har gentemot en framtida ägare av den fastighet, å vilken skadan sker. Blir således den nye ägaren under alla förhållanden bunden av domen? Samfundet anser, att föreskrift bör ges därom, att anteckning om dom skall ske i grundbok och att domen därefter skall vara bindande för ny ägare till fastigheten.

6 §.

Frågan om skyldigheten i förevarande paragraf att hos länsstyrelse nedsätta utdömt belopp diskuteras av *advokatsamfundet*. Det synes enligt samfundet vara så, att det överlämnats till den ersättningsskyldige att avgöra, huruvida nedsättning skall ske eller inte. En felbedömning kan därvid medföra, att den ersättningsskyldige får svara för den förlust som, i följd av att beloppet utbetalats till grannen, kan tillskyndas innehavare av fordran i fastigheten. Samfundet anser, att det bör föreskrivas att domstolen, som dömer ut beloppet, i domen skall förordna om nedsättning där sådan bör äga rum. Endast om den ersättningsskyldige bryter mot dylikt förordnande,

bör det kunna bli fråga om skyldighet att ersätta sådan förlust, varom talas i paragrafens andra stycke.

Bankföreningen uttalar i förevarande fråga samma åsikt som advokatsamfundet och tillägger att, om stadgande ges därom att domstolen skall avgöra frågan om nedsättningsskyldigheten, erhålles överensstämmelse med vad som redan gäller enligt 48 § expropriationslagen och 9 § lagen om ersättning för mistad fiskerätt.

8—10 §§.

I några remissyttranden beröres det förhållandet, att nedsättningsskyldighet hos länsstyrelse inte föreslås beträffande sådan skadeersättning, som i vissa fall skall utgå vid grävning. Uttalanden göres av *sparbanksinspektionen*, *stadshypotekskassan* och *bostadskreditkassan*, vilka samtliga efterlyser bestämmelser om nedsättningsskyldighet. Kassorna konstaterar, att föreskrifter om nedsättningsskyldighet givits för vissa andra fall i 5 och 11 §§ och fortsätter sedan:

Anledningen till skiljaktigheten torde vara att söka i det förhållandet, att 5 och 11 §§ reglera ersättningsskyldighet vid bestående intrång under det att 8—10 §§ reglera ersättning för sådan skada, som normalt blir avhjälpd inom relativt kort tid. Även sistnämnda skada kan emellertid för panthavare få allvarliga konsekvenser. Inom orter med svåra grundförhållanden uppstå ofta betydande skador på byggnader vid schaktning å grannfastighet. Det har förekommit, att stora delar av byggnader störtat ned i en schaktgrop. I flertalet dylika fall torde skadeståndsskyldighet åvila den nybyggande. Men om ägaren till den skadade fastigheten befinner sig på obestånd eller eljest har ekonomiska svårigheter är det ingalunda säkert, att erhållet skadestånd användes för avhjälpande av den uppkomna skadan. Det är inte ens säkert, att den raserade byggnaden får byggas upp igen. Den kan nämligen strida mot en efter byggnadens ursprungliga uppförande ändrad stadsplan. Det synes rimligt, att även för dylika fall bestämmelser meddelas till skydd för panthavares berättigade intressen att erhålla del av skadeståndsansättning.

11 §.

I några remissvar diskuteras frågan huruvida rätten enligt 39 § BL att påkalla inlösen av intagen mark bör bibehållas. *Lantmäteristyrelsen* förklarar sig härvidlag dela den uppfattning, som kommit till synes i jordabalksförslaget, att den nuvarande befogenheten att påkalla inlösen inte bör utgöra ett självständigt institut utan inordnas i fastighetsbildningslagstiftningen. Styrelsen förklarar vidare, att den har sig bekant att spørsmålet beaktas av 1954 års fastighetsbildningskommitté samt att härigenom torde sörjas för att frågor av detta slag inte erhåller sådan lösning, som leder till olämpliga resultat från fastighetsindelings- och plansynpunkt.

Kommunal-tekniska föreningen och *överlantmätaren i Örebro län* är emellertid kritiska och anser, att härande skäl inte förebragts för att upphäva regeln om rätt att påkalla inlösen. Föreningen anför i ämnet:

Bestämmelsen torde i huvudsak vara tillämplig på redan inträffade förhållanden, enär den besiktnings- och kontrollverksamhet, som nu utövas av byggnadsnämnderna i regel torde utsluta sådana »olyckshändelser i arbetet», som avses i 39 § byggnadslagen. Frågor om inlösen av sådana — i regel smärre — områden,

som intagits av granne, torde väl i regel mest bli aktuella i samband med de numera allt vanligare saneringsföretagen och därvid nästan uteslutande, när det är fråga om punktsaneringar. Om då ett tvångsförfarande i fråga om möjligheten att påfordra inlösen av intagen mark icke föreligger, kan avsaknaden av en dylik möjlighet — om en av saneringen berörd äldre byggnad uppförts så att den skjuter över tomtgräns — skapa besvärliga byggnadstekniska komplikationer eller olägenheter i framtiden på grund av att den aktuella nybyggnaden icke kan uppföras i anslutning till sin »rätta» tomtgräns.

Advokatsamfundet ifrågasätter, om det inte bör föreskrivas att, när dom å ersättning enligt paragrafens andra stycke meddelats, anteckning skall ske i grundboken för båda fastigheterna och att, sedan anteckning skett, domen skall vara bindande för båda fastigheternas blivande ägare. Enligt samfundet kan man även överväga att göra godvilliga överenskommelser bindande för fastigheternas blivande ägare genom att föreskriva att anteckning i grundbok skall ske på begäran av någon av de fastighetsägare, som träffat överenskommelsen.

Paragrafens andra stycke innehåller inte någon bestämmelse om att jämkning skall kunna ske av ersättning, som fastställts till visst årligt belopp. *Advokatsamfundet* anser, att en sådan jämkningsmöjlighet bör föreligga, och föreslår att en bestämmelse, motsvarande den i kapitlets 5 § andra stycke, införes i 11 §.

4 kap. Om köp, byte och gåva

Flertalet remissinstanser har intresserat sig för detta kapitel. Intresset har emellertid koncentrerats på de nio första paragraferna; övriga paragrafer i kapitlet har inte framkallat några uttalanden.

Det är således bestämmelserna om köpets form (1—3 §§) och om villkorliga köp (4—9 §§), som blivit föremål för bedömningar. Särskilt är det skärpningarna av formkraven vid fastighetsöverlåtelse, som berörts i yttrandena. Lagberedningens åsikt att sådana skärpningar är nödvändiga, om lagfarten skall få den rättsverkan att godtrosvärv kan ske på grundval av fastighetsbokens uppgifter, har i allmänhet godtagits. *Bankföreningen* framhåller sålunda, att införandet av regler om godtrosvärv på grund av inskrivning ter sig synnerligen angeläget, och föreningen anser sig därför i stort sett böra lämna de nya formkraven utan erinran. På ett par punkter är dock förslaget föremål för kritik, nämligen när det gäller kravet på köparens och säljares samtida underskrivande av köpehandlingen samt också beträffande införandet av köpevitnesinstitutet. Utbredda önskemål föreligger vidare om en utvidgning av kretsen av köpevitnen, därest systemet med sådana vitnen genomföres.

1 §.

Av de instanser — sammanlagt endast nio — som yttrat sig om kravet på säljares och köparens samtida underskrivande av köpehandlingen är det endast *magistraten i Malmö*, som är positiv. Magistraten anmärker emel-

lertid beträffande avfattningen, att det av lagtexten otvetydigt bör framgå, att vittnenas närvaro är nödvändig vare sig kontrahenterna samtidigt underskriver köpehandlingen eller de vidkännes sin underskrift därå. Orden »i närvaro av två vittnen» anses därför böra inskjutas framför dessa båda alternativ. Det ena vittnets karaktär av laga köpevittne kan — sägs det — angivas i en särskild sats.

Mer eller mindre negativa gentemot kravet på parternas samtidiga underskrivande är *bankföreningen, försäkringsbolagens riksförbund, advokatsamfundet, vattenkraftföreningen, Stockholms handelskammare, Östergötlands och Södermanlands handelskammare, Skånes handelskammare* samt *överlantmätaren i Örebro län*.

De skäl, som åberopas mot samtidighetskravet, är i nästan samtliga yttranden desamma. *Advokatsamfundet* yttrar sålunda, att det i praktiken ofta förekommer att, då köpare och säljare är bosatta på olika orter, köpehandlingen undertecknas vid olika tillfällen; några nackdelar härav anses inte ha uppkommit. Visserligen — säger samfundet — kan parterna företrädas av fullmäktige men med hänsyn till den vikt parter i allmänhet tillmäter en fastighetsaffär, är det vanligast att de själva vill granska och underteckna köpehandlingen.

Vattenkraftföreningen lämnar en utförlig motivering till sin inställning:

Kraftföretagen företa i stor utsträckning köp av fast egendom. För att samla vattenkraften i ett strömfall fordras det vanligen att många köpeavtal träffas. Mark för kraftverk skaffas även genom köpeavtal. Vid dämning för kraftverk eller sjöregleringar träffas i stor utsträckning köpeavtal beträffande fastigheter som skadas. Förvaltningarna för kraftverk och regleringsföretag äro centralt belägna, och de fastigheter som köpas ligga vanligen långt bort från dessa orter. Sålunda har t. ex. Sydsvenska Kraftaktiebolaget sitt säte och huvudkontor i Malmö och driver kraftverksrörelse både i södra Sverige och i Norrland.

Kravet på samtidig närvaro av säljare och köpare kan för kraftföretagen medföra betydande olägenheter. Numera tillgå köpen vanligen så, att efter muntliga eller skriftliga förhandlingar, varvid säljaren mestadels anlitar sakkunnigt ombud, utväxlas köpehandlingarna i brev. Undertecknandet sker sålunda av säljaren och av köparens firmatecknare utan att de äro samtidigt närvarande. Härigenom sparas tid och långa resor. Skulle det i stället fordras, att säljaren och köparens firmatecknare samtidigt skulle skriva under köpehandlingen, bleve detta betungande och dyrare. Häremot kan invändas, att part kan inställa sig genom befullmäktigat ombud. Även detta medför emellertid resor och tidsförlust. Delegerande av firmateckningsrätt är ej heller önskvärt, och den befullmäktigade kan tvingas att fatta beslut, innan han har möjlighet att inhämta huvudmannens åsikt.

Som skäl för kravet på samtidig närvaro av säljare och köpare har Lagberedningen i 1947 års förslag åberopat tryggheten i fastighetsomsättningen. Erfarenheten visar emellertid att tvister om ett avtals innehåll icke förebyggas därav att det samtidigt undertecknas av de avtalslutande parterna.

Lagberedningens förslag att ett av vittnena skall vara ett s. k. laga köpevittne har blivit föremål för bedömningar av sammanlagt fjorton instanser, av vilka *statskontoret* uttalat sig bara om de kostnader det föreslagna systemet kan antagas medföra (se vidare under 3 §). Förslaget har tillstyrkts av

bostadsstyrelsen, häradshövdingeföreningen, fastighetsmäklarnas riksförbund och magistraten i Malmö, medan det avstyrkts av bankföreningen, Sparbankernas bank, Jordbrukets bank, jordbrukskassaförbundet, landshypoteksombudsmansföreningen, försäkringsbolagens riksförbund, advokatsamfundet, kommunal-tekniska föreningen samt vattenkraftföreningen.

De remissorgan, vilka intagit en positiv inställning till köpevitnesinstitutet, har inte mera ingående utvecklat sina skäl härför. *Häradshövdingeföreningen* har sålunda inskränkt sig till att framhålla, att bestämmelserna om laga köpevittnen är ägnade att medverka till en sanering av fastighetsmarknaden.

De avstyrkande remissinstanserna underkänner beredningens skäl för systemet med laga köpevittnen. Beträffande förhållandena på fastighetsmarknaden uttalar exempelvis *Sparbankernas bank*, att missförhållanden inte torde förekomma i sådan omfattning, att det kan vara motiverat att ett av vittnena vid fastighetsöverlåtelser skall besitta särskilda kvalifikationer.

Bankföreningen, landshypoteksombudsmansföreningen och advokatsamfundet har argumenterat ganska utförligt mot förslaget.

Bankföreningen finner beredningens motivering till förslaget kortfattad och sammanfattar den sålunda, att genom köpevitnesinstitutet skall skapas ordning och trygghet vid slutande av köpeavtal och skall vidare övervakningen av lagfartsskyldighetens fullgörande effektiviseras. Föreningen fortsätter:

Enligt bankföreningens mening bör det vara uteslutet att belasta allmänheten med den betydande ökning av besvär och kostnader vid fastighetsköp, som anlita det av laga köpevittne måste medföra, enbart för att säkerställa lagfartsplikens fullgörande. Detta önskemål bör inom rimliga gränser kunna tillgodoses genom åtgärder av annan art. Bankföreningen vill erinra att förslag till vissa sådana åtgärder nyligen framlagts i ett av särskild utredningsman avgivet betänkande angående stämpel- och expeditiionsavgifter (SOU 1961: 37).

Huruvida och i vad mån medverkan av laga köpevittne skulle kunna åstadkomma större ordning och trygghet vid slutande av köpeavtal kan icke bedömas på grundval av jordabalksförslaget. I fråga om laga köpevittnes åligganden lämnas nämligen inte andra preciserade upplysningar än att han skall bevittna parternas namn samt lämna inskrivningsdomaren meddelande om de köp med vilka han tagit befattning. I övrigt hänvisas till bestämmelser som framdeles skall utfärdas i administrativ ordning, men någon antydan göres icke om vad lagberedningen tänkt sig att dessa bestämmelser skall innehålla.

Den enda väg varpå systemet med laga köpevittnen skulle kunna tänkas skapa större säkerhet i fastighetsomsättningen skulle väl vara att vittnet ålades att granska att köpehandlingen ej vore behäftad med brister som kunde äventyra köpets giltighet. Eftersom lagberedningen förutsätter att en noggrann kontroll i detta hänseende ändå alltid skall utövas av inskrivningsdomaren måste emellertid en förhandsgranskning av annat offentligt organ te sig skäligen onödig. Man kan uppenbarligen icke påräkna att laga köpevittne skall ha större förutskattningar än inskrivningsdomaren att upptäcka eventuella fel eller oklarheter.

I detta sammanhang må också anmärkas, att lagberedningen icke förebragt någon utredning om att hittills vid fastighetsköp förekommit brister i köpehandlingarna i sådan utsträckning och av sådan beskaffenhet att det givit upphov till några allvarliga problem. Ej heller bankernas erfarenhet ger belägg för att olä-

genheter av någon betydighet uppkommit genom att köpehandlingar varit oklara eller eljest bristfälliga.

Landshypoteksombudsmansföreningen bestrider, att det numera föreligger allvarliga missförhållanden på fastighetsmarknaden, och utvecklar sin uppfattning på följande sätt:

I fråga om de påstådda missförhållandena inom fastighetsmarknaden vill föreningen ifrågasätta om det i vår tid verkligen föreligger missförhållanden av den art, som under gångna skeden med rätta påtalats och som numera ej skulle kunna bemästras genom gällande lagstiftning av annat slag, föranledd av behovet av fastare regler för fastighetsbildning och jordredovisning samt av kravet på klara riktlinjer för modern jord- och bostadspolitik. Nämnas bör i detta sammanhang endast för jordbruksfastigheternas del jordförvärvslagen och för stadsfastigheternas del må särskilt framhållas hyresregleringen och de på detta område särskilt invecklade kreditförhållandena. Överhuvud torde den nutida utvecklingen av kapitalmarknaden och enskildas kapitalresurser utgöra en faktor ägnad att avsevärt eliminera farhågorna för spekulation och jobberi med fast egendom. Det förefaller föreningen mot denna bakgrund vara en överloppsgärning att kräva ytterligare offentlig medverkan vid fastighetsköp i syfte att främja ordning och reda på marknaden. Det förefaller vidare tveksamt om ett system med laga köpevittne kan tänkas innebära något mera verksamt medel i detta sammanhang. Beklagligtvis ger betänkandet icke något närmare besked om vilka uppgifter, som skulle åligga ett laga köpevittne. Man torde dock ha anledning utgå ifrån att vid fastighetsköp kontrahenternas avtalsfrihet inom gällande gränser skall bestå och att ett köpevittne rimligtvis icke skulle få någon befogenhet att påverka sådana förhållanden som köpeskillingsens storlek och liknande. Uppfyller köpehandlingens de formella kraven och kan konstateras att kontraktets innehåll är sakligt riktigt i fråga om fastighetsbeteckningar, intecknade rättigheter o. dyl. lär ett laga köpevittne rimligtvis icke få möjlighet att vägra bevitning. Något mera verksamt remedium mot de förmenta missförhållandena på fastighetsmarknaden kan under sådana förhållanden tillskapandet av institutet laga köpevittne ej beräknas medföra.

Advokatsamfundet erinrar om, att samfundet på sin tid uttalade den uppfattningen, att köp av fast egendom bör byggas på principen om medverkan av något statens organ såsom ett konstitutivt moment bland förutsättningarna för giltigt fastighetsköp. Enligt samfundet har emellertid, sedan detta uttalande gjordes, förhållandena väsentligt förändrats:

Fastigheter intager icke längre ett så dominerande inslag i samhällets ekonomi som tidigare. Den ökade bebyggelsen och omsättningen av bland annat villor och småstugor har gjort folk i allmänhet mera förtrogna med fastighetsförhållandena och med köp och försäljning av fast egendom. De ekonomiska problem, som står på spel vid ett avtal kan ofta vara mer omfattande och mer svårlösta, när det gäller försäljning av t. ex. en affärsrörelse än när det gäller försäljning av en tomt eller mindre byggnad. Man kan fråga sig, varför i det ena, mycket enkla fallet skulle fordras medverkan av laga köpevittne, medan så icke skulle vara fallet beträffande en annan, väsentligt viktigare och ekonomiskt mer betydande affär, som gäller lösegendom. Man får också komma ihåg, att tillgången på advokater, som kan medverka vid upprättande av köpeavtal, nu är betydligt större än tidigare, och att det också är en synnerligen vanlig företeelse att advokater anlitas såsom biträde vid köpeförhandlingar. I det stora hela är alltså läget på fastighetsmarknaden ett helt annat nu än för 50 år sedan. Om fastigheter tidigare

varit en grundval för statshushållningen kan man i dagens läge icke påstå, att så är fallet. Såsom kreditunderlag spelar givetvis fastigheter allttjämt en dominerande roll, men man får därför icke blunda för annat kreditunderlag, som med åren ökat, såsom förlagsinteckningar av olika typer, aktier, borgen och dylikt. Vad som kvarstår med oförminskad styrka av de argument, som åberopats för laga köpevittnens medverkan, är, att fastighetsboken skall erhålla vitsord.

Lagberedningen har uttalat,¹ att det inte är förenligt med grunderna för regeln om laga köpevitne att godkänna de metoder för annullering av köpeavtal, som hittills praktiserats. Enligt beredningen bör avtal därför kunna bringas att återgå endast i den ordning som föreskrivits för dess slutande. *Bankföreningen* och *advokatsamfundet* finner, att — om systemet med laga köpevitne genomföres — nämnda regel bör komma till uttryck i lagtexten.

2 §.

Då fast egendom säljes genom statlig myndighet behöver köpehandlingen inte bevitnas. *Kommunal-tekniska föreningen* anser, att även kommun skall vara befriad från skyldigheten att anlita laga köpevitne vid försäljning av fast egendom.

Advokatsamfundet anför i anslutning till förevarande paragraf, att det synes överflödigt att kräva medverkan av vitne vid försäljning genom auktion enligt samäganderättslagen. Därvid är det nämligen — säger samfundet — fråga om tvångsauktion genom en av rätten förordnad auktionsförrättare.

3 §.

Den föreslagna begränsningen av köpevitneskretsen har av åtskilliga remissinstanser ansetts vara alltför snäv. Endast *häradshövdingeföreningen* har uttalat sin belåtenhet med beredningens förslag i denna del. Föreningen anför:

Gruppen av självskrivna köpevitnen synes vara väl avvägd och riktigt utvald. Det är enligt föreningens uppfattning angeläget att denna kategori icke göres alltför omfattande. Det är även angeläget att de förordnade köpevittnenas kompetens begränsas att avse köp av fastigheter, som äro belägna inom domkretsen.

Laga köpevitnen förordnas av »underrätt». Föreningen förutsätter att sådant förordnande i regel icke meddelas mot särskild inskrivningsdomares avstyrkan. Överhuvudtaget synes en restriktiv politik vara tillräddlig ifråga om meddelande av förordnande för denna kategori av köpevitnen.

I övrigt uttalas alltså starka önskemål om utvidgning av kretsen köpevitnen. *Lantmäteristyrelsen* framhåller, att det för fastighetsbildningsverksamheten är av vikt att fast egendom utan större tidsåtgång kan överlåtas i samband med förrättning, då överlåtelse ofta ingår såsom ett led i det med förrättningen sammanhängande arbetet. Med hänsyn härtill anser lantmäteristyrelsen, att inte bara distriktslantmätare utan samtliga lantmätare i lantmäteristaten och därmed jämställd tjänsteman i det kommunala mätningväsendet, vilka självständigt handlägger fastighetsbildningsförrättningar, bör upptagas såsom laga köpevitnen. *Kommunal-tekniska föreningen* utta-

¹ SOU 1947: 38 s. 161 f.

lar, att köpevittnesförteckningen bör kompletteras med kategorierna »civilingenjör eller lantmätare som har behörighet som mättningsman i stad eller som är anställd i kommunal fastighets- eller därmed jämförlig förvaltning».

Bankerna anser sig inte kunna godkänna den begränsning av köpevittnes-kretsen som beredningen föreslagit. *Bankföreningen* yttrar:

I bankerna är anställda ett stort antal kvalificerade jurister som, trots att de ej har ställning som föreståndare för notariatavdelning, måste anses väl lämpade att tjänstgöra som laga köpevitne. Personer med goda förutsättningar härför finnes säkerligen också på många andra håll inom kreditväsendet och det privata näringslivet i övrigt. Om det med hänsyn till gränsdragningssvårigheter skulle befinnas olämpligt att vidga kretsen av självskrivna laga köpevitnen bör därför i vart fall underrätterna få befogenhet att förordna ytterligare laga köpevitnen med riksgiltig kompetens. Därvid bör varken uppställas krav på behovsprövning eller på särskild förtrogenhet med fastighetsförhållanden. Föreskrifter därom skulle nämligen i praktiken kunna medföra orimliga resultat. Bankföreningen vill alltså föreslå att i första punkten av 3 § andra stycket endast utsäges, att underrätt må förordna därtill lämpade personer att tillhandagå såsom laga köpevitnen.

Jordbrukets bank, jordbrukskassaförbundet, Östergötlands och Södermanlands handelskammare ävensom *Skånes handelskammare* gör liknande uttalanden. *Sparbanksföreningen* anser, att till kategorien självskrivna köpevitnen bör hänföras också befattningshavare i sparbank, som med hänsyn till ställning och utbildning måste anses för sådant ändamål skickade, såsom verkställande direktör, kamrer samt ombudsman.

Landshypoteksombudsmansföreningen diskuterar den begränsning, som uppdragits av beredningen, på följande sätt:

I och för sig är det ägnat att väcka undran, att ej chefstjänstemännen inom de statliga organisationer, som väsentligen ha sitt intresse riktat mot fastighetsmarknaden, i första hand lantbruksnämnder och länsbostadsnämnder, ha betrots med ifrågavarande kompetens. Även utanför statstjänstemännens krets finns personer, som till båtnad för allmänheten borde kunna lämnas generella befogenheter i här berörda avseenden. Här skall endast nämnas jurister, anställda i hypoteks-föreningar, anslutna till Konungariket Sveriges Stadshypotekskassa och till Sveriges Allmänna Hypoteksbank. I anslutning till förslaget att ifrågavarande kompetens skulle tilläggas advokater och föreståndare för bankaktiebolags notariatavdelning måste också ställas frågan varför motsvarande befattningshavare hos andra kreditinrättningar ställts utanför.

I fortsättningen kommer landshypoteksombudsmansföreningen in på frågan om de förordnade köpevittnenas geografiska kompetens. Föreningen finner hinder inte möta mot att ge de förordnade vittnena kompetens över hela landet. Därmed vinnes enligt föreningen även den fördelen, att för ändamålet lämpliga personer skulle kunna hämtas ur en större krets. *Vattenkraftföreningen* hemställer på anförda skäl, att kraftföretagens och vattenregleringsföretagens jurister och lantmätare erhåller behörighet såsom laga köpevitne utan geografisk begränsning. *Fastighetsmäklarnas riksförbund* finner det önskvärt, att även auktoriserade fastighetsmäklare må anlitas såsom laga köpevitne. Slutligen uttalar *lantbruksnämnderna i Jönköpings*

och *Skaraborgs län* att uppräknigen av köpevittnen bör utökas med lantbruksdirektör och lantbrukskonsulent, som sysslar med yttre rationalisering. Lantbruksnämnderna framhåller såsom skäl härtill, att det är angeläget att de vid sin betydande jordförmedlingsverksamhet på enkelt sätt kan få tillgång till köpevittnen.

I sitt yttrande anför *statskontoret*, att ämbetsverket ansett sig böra behandla de ekonomiska omständigheterna kring köpevittnesinstitutet. Statskontoret uttalar:

Lagberedningen har utgått från att köpevittne skall vara berättigad till ersättning. Detta förefaller också tämligen självklart i vad gäller förordnade vittnen. Beträffande de personer, vilka på grund av sin ställning skola äga behörighet såsom vittne, ligger saken annorlunda till. Att de av dessa personer som äro offentliga tjänstemän icke skola vid sidan av sina avlöningsförmåner erhålla ersättning är tydligt; ett bestyrkande av en överlåtelsehandling bör för deras vidkommande bli att betrakta såsom en tjänsteåtgärd. Däremot torde exempelvis advokater ur ersättningssynpunkt böra likställas med de förordnade vittnena. Statskontoret, som utgår från att parterna på fastighetsmarknaden i sista hand skola svara för uppkommande kostnader, har med hänsyn till skillnaden mellan offentliga tjänstemän såsom köpevittnen å ena och övriga köpevittnen å andra sidan funnit, att ersättningsfrågan bör kunna regleras efter mönster av motsvarande reglering i kungl. förordn. den 12 juli 1878 angående ersättning till förrättningsmän för utmätning m. m. I enlighet härmed skulle samtliga vittnen uppbära ersättning i samband med bestyrkande; medan vissa vittnen skulle få behålla ersättningen skulle andra — de offentliga tjänstemännen — få inleverera ersättningen i viss ordning till statsverket. För den händelse ersättningsfrågan löses i enlighet härmed kommer systemet med köpevittnen icke att förorsaka några kostnader för statsverket.

Det torde vara mycket vanskligt att bedöma den omfattning i vilken offentliga tjänstemän kan komma att anlitas vid bestyrkande av överlåtelsehandlingar. Statskontoret har stannat för att anse att dylik medverkan kommer att äga rum vid 20 000 av ett uppskattat sammanlagt antal av 80 000 överlåtelse per år; vid 60 000 överlåtelse skulle således sådana vittnen medverka vilka skulle vara berättigade att själva behålla ersättningen såsom arvode. Beträffande den ersättning som bör utgå i varje ärende vill statskontoret anföra följande. Ersättnings storlek skall självfallet vara avhängigt av köpevittnets åligganden; dessa synas böra bestämmas enhetligt då det knappast kan komma i fråga att låta det på fastighetsmarknaden finnas vittnen med olika behörighet. Närmast till hands synes vara att köpevittnets uppgifter blir av formell natur; vittnet skulle utöver själva bestyrkandet och ett periodiciellt insändande till inskrivningsdomare av förteckning över bevittnade överlåtelse möjligen kunna åläggas att granska fastighetens be-teckning och att tillfråga parterna om alla avtalade villkor voro redovisade i överlåtelsehandlingen m. m.

De åligganden som skola ankomma på vittnena blir följaktligen mycket begränsade. Den ersättning som bör utgå i ett ärende bör därför icke vara särskilt stor. Statskontoret har överslagsmässigt ansett, att man bör kunna räkna med en ersättning av tio kronor per ärende.

4 §.

Stadgandet, att ett fastighetsköps fullbordan eller bestånd inte må göras beroende av villkor under mer än två år från köpehandlingens dag, har för-

anlett uttalanden av *bankföreningen och magistraten i Malmö*. Bankföreningen anför:

För normalfallen synes intet vara att erinra mot detta stadgande, men ibland kan kanske den angivna tidsfristen visa sig otillräcklig. Som exempel kan nämnas, att ett köps fullbordan gjorts beroende av att stadsplan blir fastställd och att parterna räknat med att så skall ske inom två år men att stadsplaneärendet sedan fördröjes därutöver. I så fall bör parterna äga möjlighet att förnya köpet utan att drabbas av skyldighet att erlagga ny lagfartsstämpel.

Magistraten i Malmö anser den föreslagna regeln undanröja vissa förefintliga olägenheter och yttrar i samband härmed:

Emellertid kommer säkerligen även framdeles att göra sig gällande ett starkt legitimt behov att även för längre tid än den i förslaget medgivna kunna förbinda en medkontrahent till en framtida försäljning av mark. Ett industriföretag kan t. ex. vid planering av sin framtida verksamhet finna, att den om ett antal år, därest utvecklingen blir den väntade, kommer att vara i oundgängligt behov av ytterligare mark eller att en under utexperimentering varande tillverkningsmetod kommer att kräva ökat utrymme. Det torde icke kunna förbises, att en reglering på detta område är önskvärd. Att huvudregeln måste förbli, att avtal av ifrågavarande art icke kunna tillerkännas sakrättslig verkan, torde vara uppenbart. Däremot kan det ifrågasättas, om det icke vore bättre att för vissa, avgränsade fall medge, att en utfästelse om framtida försäljning kunde få obligationsrättslig verkan än att fresta kontrahenterna till allehanda avarter av sakrättsliga transaktioner.

6 §.

I paragrafen har upptagits bestämmelse därom att, då ett förvärv enligt köpehandlingen är beroende av villkor och särskilt köpebrev utfärdas, förvärvet icke vidare skall bero av villkoret, med mindre detta upptagits jämväl i köpebrevet. *Advokatsamfundet* konstaterar, att bestämmelsen innebär en nyhet i jämförelse med vad som nu gäller. Enligt samfundet kan lekmannen i okunnighet om bestämmelsen komma att lida rättsförlust. Samfundet anser, att den nu gällande regeln, att köpekontraktets villkor är opåverkade av köpebrevet, inte behöver ändras.

7 §.

Lantmäteristyrelsen förklarar, att styrelsen, i likhet med lagberedningen, finner det vara av största vikt, att kravet på överensstämmelse mellan den civilrättsliga lagstiftningen och jorddelningslagstiftningen upprätthålles. De i förevarande paragraf uppställda villkoren för giltighet av köp anser lantmäteristyrelsen emellertid kunna mildras. En regel med huvudsakligt innehåll, att köpet skall vara beroende av att sist sex månader efter köpehandlingens dag ansökan om laga delning göres samt att laga delning, vilken grundas på köpet eller på vilken köpet grundas, kommer till stånd, anses sålunda vara till fyllest. Lantmäteristyrelsen är alltså kritisk mot förslagets stränga krav på samband mellan överlåtelse och fastighetsbildningsförrättning och kritiken utvecklas på följande sätt:

Det krav som beredningen velat uppställa synes vara att fastighetsbildningsätgården grundar sig på köpeavtalet eller att köpeavtalet grundar sig på fastighets-

bildningsåtgärden, och detta krav måste man enligt styrelsens mening upprätthålla. Likaså anser styrelsen beredningens principiella krav på att ansökan om fastighetsbildningsåtgärd göres inom sex månader från köpehandlingens dag vara fullt berättigad och inte innebära att någon ny princip införes i lagstiftningen. I 1955 års jordförvärvslag har sålunda införts krav på ansökan om förvärvstillstånd eller avstyckning inom tre månader efter fånet för att detsamma skall vara giltigt. Emellertid synes jordförvärvslagen ge vitsord jämväl åt ansökan som gjorts före fånet. Det synes i nu förevarande sammanhang saknas anledning att hålla mera strängt på sambandet mellan fång och ansökan till fastighetsbildningsåtgärd. Inskrivningsdomaren torde utan svårighet kunna sörja för kontrollen av detta samband vid prövning av lagfartsärendet. Har fastighetsbildning skett på grund av en ansökan som ingivits senast sex månader efter köpehandlingens dag och föreligger sambandet borde lagfarten kunna meddelas, medan den i motsatt fall måste förklaras vilande därest sökanden kan hänvisa till en i rätt tid ingiven ansökan om laga delning och avslås om sökanden ej förmår hänvisa till sådan ansökan. I sistnämnda fall blir då köpet ogiltigt. Vid ett sådant krav uppstår ej hinder för en rationell handläggning av fastighetsbildningsärenden och parterna åläggas endast att tillse att inom den därför stadgade tiden ansökan om laga delning föreligger. I likhet med beredningens förslag måste krävas båda parternas godkännande för återkallelse av ansökan, vilken således även måste vara försedd med anteckning om samtliga berörda sakägare.

Överlantmätarna i Kronobergs och Örebro län utvecklar synpunkter, sammanfallande med lantmäteristyrelsens.

8 §.

Lantmäteristyrelsen uppehåller sig utförligt vid det föreslagna förbudet mot sämjedelning. Det anses angeläget, att skyndsamma lagstiftningsåtgärder företages i syfte att snarast möjligt och i god tid före nya jordabalkens ikraftträdande skapa generell förbud mot sämjedelning. Till motivering härav anför styrelsen:

Delning av fastigheter sker alltjämt ofta sämjevis, och det torde vara tveksamt huruvida under nuvarande förhållanden antalet sämjelotter i riket minskar genom legalisering enligt bl. a. 1953 års provisoriska lag eller ökar genom att nya delningar företagas. Otvivelaktigt synes emellertid vara att antalet sämjevis genomförda delningar kommer att — för att bibehålla inteckning i kvotdel av fastighet — öka i samband med genomförandet av det nu framlagda jordabalksförslaget, som bl. a. medför att inteckningar i andel av fastighet måste avvecklas, därest icke sämjedelning skett. Styrelsen vill ifrågasätta om de av lagberedningen föreslagna reglerna om förbud mot sämjedelning äro tillräckliga. Styrelsen anser att ett stadgande om förbud mot sämjedelning bör givas en framskjuten plats i lagstiftningen och få formen av ett klart stadgande om generellt förbud mot sämjedelning. Starka skäl tala enligt styrelsens mening för att sagda förbud införes i lagstiftningen i god tid före balkens ikraftträdande. Om dessa förbudsregler intagas i en särskild lag om förbud mot sämjedelning, vilken skyndsamt genomföres, synes möjlighet finnas att förekomma den intensifierade sämjedelningsverksamhet som är att vänta med anledning av de i jordabalksförslaget upptagna reglerna. Ett snabbt införande av en sådan lag skulle enligt styrelsens mening väsentligt underlätta genomförandet av jordabalksförslaget och skulle dessutom få stor betydelse i andra avseenden.

I 21—24 §§ *PromL* har lagberedningen givit en provisorisk lösning av de problem, som är förbundna med förefintliga sämjedelningar. I denna del möter lagberedningens förslag skarp kritik från lantmäterihåll.

Enligt *lantmäteristyrelsen* bör beredningens förslag inte genomföras. Till grund för de övergångsbestämmelser i ämnet som kan vara erforderliga bör — säger *lantmäteristyrelsen* — läggas förslag till definitiv lagstiftning angående legalisering av sämjedelning. Styrelsen utvecklar sin kritik mot beredningens system med anteckning av sämjedelning på följande sätt:

Sämjedelning som blivit antecknad i fastighetsboken skall enligt förslaget icke få återkallas. Den skall respekteras vid en efterföljande laga delning i samma mån som tidigare laga delning. Dock skall anteckningen ej utgöra hinder mot att sämjelotten med bibehållet markinnehav avstyckas. Jorddelningslagen bygger emellertid på principen att sämjedelning icke utgör laga delning — sålunda kan t. ex. det för rationaliseringsverksamheten så viktiga ägouthytet icke avse sämjelott, som ej heller kan ingå i sammanläggning — och medger endast i vissa fall att innehav enligt sämjevis genomförd delning beaktas. Enligt avstyckningsreglerna i jorddelningslagen får utbrytning av ideell andel i fastighet ej heller ske genom avstyckning (NJA 1932: 617). Den omständigheten att sämjedelning blivit antecknad på sätt lagberedningen föreslagit kan icke innebära att möjligheterna att vidtaga erforderliga fastighetsbildningsåtgärder beträffande mark som nu är sämjedelad komma att öka. Effekten synes i stället bli den motsatta, icke minst på grund av förbudet att upphäva eller förändra sämjedelning, en möjlighet som för närvarande brukar tillgripas för att medverka till att angelägna fastighetsbildningsåtgärder skola kunna genomföras. En reviderad fastighetsbildningslagstiftning synes knappast kunna byggas på en princip som innebär en ökad stadga åt befintliga sämjedelningar utan att dessa legaliseras och få väsentligen samma verkan som laga delning. Såvitt styrelsen kan bedöma synes frågan om de bestående sämjedelningarnas behandling i förevarande sammanhang knappast kunna lösas på annat sätt än genom legalisering som medför att sämjelott blir omvandlad till registerfastighet. Genom legalisering vinnes dessutom otvivelaktiga fördelar med hänsyn till möjligheterna att företaga rationaliseringsåtgärder på jordbrukets område samt att i övrigt bedriva den på lantmäteriet ankommande verksamheten.

Flertalet överlantmätare anser att, om beredningens förslag i denna del genomföres, i ärende angående anteckning i fastighetsbok om sämjelott bör förebringas utredning av lantmätare. Överlantmätarnas uppfattning delas av *Föreningen Sveriges häradshövdingar*. Föreningen, som förklarar sig helt dela de synpunkter beredningen åberopat som grund för bestämmelserna, framhåller att inskrivningsdomaren i anteckningsärende regelmässigt bör inhämta yttrande från vederbörande lantmätare. Därigenom skulle — sägs det — garanti vinnas att sökanden verkligen innehar en sämjelott och att den i sökandens lagfart använda beteckningen å fastighetsdelen kan anses motsvara innehavet.

9 §.

Bestämmelsen i förevarande paragraf om förbud mot överlåtelse av andel i samfällad mark anses i några remissvar böra bli föremål för omprövning. De som har dylik åsikt är *lantmäteristyrelsen*, *kommunal-tekniska föreningen*, *vattenkraftföreningen* samt *överlantmätaren i Örebro län*. Nämnda instanser delar visserligen lagberedningens principiella ståndpunkt, att sådana överlåtelser av andel i samfällad mark bör förbjudas, som inte kan fullföljas genom fastighetsbildningsåtgärder, men de anser att förslaget är alltför rigoröst.

Lantmäteristyrelsen erinrar om att fall förekommer, då förvärv av andel i samfällad mark kan fullföljas med fastighetsbildning i vanlig ordning, och fortsätter:

Det vanligaste exemplet härpå synes vara då förvärvare av andelar i samfällad mark redan innehar samtliga övriga andelar och den samfällda marken sålunda efter förvärvet kan bli föremål för avstyckning. Sådana fall ha särskilt förekommit i samband med rationaliseringsåtgärder berörande jord- och skogsbruksfastigheter. För att förhindra uppkomsten av irreguljär fastighetsbildning synes det styrelsen vara tillfyllest att anknyta bestämmelserna i 9 § till reglerna i 7 §, varigenom överlåtelsen alltså göres beroende av att fastighetsbildning kommer till stånd. En jämkning av de föreslagna bestämmelserna i den antydda riktningen torde jämväl komma att motiveras av fastighetsbildningskommitténs förslag till ny fastighetsbildningslagstiftning, emedan såvitt styrelsen har sig bekant kommittén kommer att framlägga förslag innebärande möjlighet i viss utsträckning till avstyckning av andel i samfällighet. Vid sådant förhållande synes samordning av lagstiftningen på jordabalkens och fastighetsbildningens ämnesområden även i detta hänseende bliva nödvändig.

Kommunal-tekniska föreningen nämner såsom exempel på fall, som lagstiftningen inte bör förbjuda, att ett samfällt område ingår i en administrativt bildad tomt enligt fastställd tomtindelning. Föreningen anser en möjlighet för markägare inom en sådan tomt, som önskar få densamma rättsligen bildad, att successivt eller på en gång förvärva samtliga andelar i ett dylikt samfällt område vara väl motiverad från såväl enskild som allmän synpunkt.

När det gäller samfällda strömfall finner *vattenkraftföreningen* de föreslagna bestämmelserna i 20 kap. jämförda med stadgandet i 2 kap. 7 § VL inte tillräckliga. Inlösen enligt nämnda stadgande förutsätter nämligen att fallet utbygges av rättighetens innehavare. Enligt vattenkraftföreningen kan det emellertid vara av intresse för en företagare att säkerställa äganderätten till ett samfällt strömfall, även innan han själv skall utbygga strömfall eller innan området kommer att ingå i en större utbyggnad, som företages av någon annan. Andelsköp bör därför bli giltigt, om samtliga andelar i det samfällda området överlåtes. Föreningen föreslår ett tillägg till förevarande paragraf innebärande att köp av andel blir giltigt, därest inom viss tid även övriga andelar i det samfällda området förvärfvas.

5 kap. Om förköpsrätt

Beredningens förslag om ett nytt rättsinstitut, avtalad förköpsrätt, kritiseras av *bankföreningen*, som avstyrker förslaget. Kritiken tar sikte på att behov av en konventionell förköpsrätt inte föreligger samt att förköpsrätten från kreditgivarsynpunkt måste ses som en belastning. Föreningen konstaterar, att beredningen ansett institutet kunna begagnas för att tillgodose jordpolitiska syften vid försäljning av mark i allmän ägo och för att industriföretag skall kunna skaffa sig säkerhet till mark som överlåtes för eignahemsbyggelse samt fortsätter:

Äberopandet av jordpolitiska synpunkter ter sig knappast hållbart mot bakgrunden av att den legala förköpsrätt, som på dylika grunder infördes i vår lagstiftning år 1947, redan år 1955 befanns mogen att avskaffas. Vad angår argumentet att industriföretag skulle kunna förbehålla sig förköpsrätt vid försäljning av egnahemstomter förefaller det bankföreningen som om ett sådant förfaringsätt lätt skulle komma i strid med rådande sociala värderingar. Även i övrigt måste bankföreningen starkt ifrågasätta om något behov av institutet avtalad förköpsrätt verkligen föreligger här i landet.

Från kreditgivarsynpunkt framstår tillvaron av en förköpsrätt alltid som en belastning. Vid en exekutiv auktion måste nämligen risken för att köparen kan bli tvungen att avstå fastigheten till den förköpsberättigade ofrånkomligen verka hämmande på budgivningen. Av samma skäl måste en begränsning av efterfrågan befaras även vid frivillig försäljning. I den mån en rätt att avtala om förköpsrätt verkligen skulle komma att utnyttjas kunde följderna därför lätt bli, att möjligheterna att erhålla fastighetskredit försämrades och att fastighetsomsättningen tyngdes och försvårades.

3 §.

Advokatsamfundet bestrider nödvändigheten av förbudet mot upplåtelse av förköpsrätt i andel av fastighet. Enligt samfundet bör panträtt kunna upplåtas i andel av fastighet och under sådana förhållanden anses hinder inte böra möta från principiell synpunkt mot upplåtelse av förköpsrätt i dylik andel. Samfundet ifrågasätter, om förköpsrätt vid samäganderätt inte kan vara ett verksamt medel att lösa tvister beträffande samägd fastighet, och yttrar därvid bl. a.:

Det har i annat sammanhang påvisats hur understundom sådana åtgärder vidtages av en delägare att försäljning på offentlig auktion icke kan genomföras. Om parterna från början avtalat om ömsesidig förköpsrätt skulle i varje fall en möjlighet ha skapats till en avveckling av samäganderätten. Men även för ett sådant fall som då vid skifte av sterbhus en fastighet utskiftas på flera delägare, kan förköpsrätt bli av betydelse för reglering av delägarnas mellanhavanden. Ur nu nämnda synpunkt möter det dock ej hinder att det föreskrives att upplåtelsen måste avse hela den andel av fastigheten, som upplåtaren vid tiden för upplåtelsen äger.

Panträttsreformen med undantag för reglerna i 8 kap. 3 och 17 §§ samt 26 kap.

De föreslagna nya reglerna angående panträttsinstitutet anses av de remissinstanser, som uttalat sig i ämnet, i stort sett utmärkta. Förslaget, att panträtten skall utgöra en fullt självständig rättighet utan anknytning till fordran, för vilken gäldenären är personligen betalningsansvarig, har vunnit allmän anslutning. *Bankföreningen* uttalar, att de nya reglerna otvivelaktigt i många avseenden innebär väsentliga framsteg och förbättringar. Den allmänna uppläggningsen av reglerna och många av nyheterna förefaller, enligt *sparbanksinspektionen*, vara klara förbättringar av nu rådande ordning. *Landshypoteksombudsmansföreningen* är emellertid kritisk mot uppläggningsen. Enligt föreningen synes lagberedningen — i strid med de verkliga förhållandena — förutsätta ett motsatsförhållande mellan borgenärs-

och gäldenärsintressen såsom något naturligt och normalt. Vid lagstiftning — och särskilt vid lagstiftning av detta slag — bör man enligt landshypoteksombudsmansföreningen eftersträva regler av så enkel och praktisk karaktär som möjligt. Detta anses beredningen inte ha gjort; de komplicerade undantagsfallen påstås ha blivit alltför dominerande i förslaget.

I några utlåtanden diskuteras möjligheterna att utforma panträttsinstitutet på annat sätt än enligt förslaget. De utläggningar, som göres av *bank- och fondinspektionen*, får i detta sammanhang anses vara av speciellt intresse.

Inspektionen ställer inledningsvis frågan, huruvida inte, om nu in-teckningsrätten skall reformeras, längre gående förslag än lagberedningens borde prövas. Reglerna borde, enligt inspektionen, kunna förenklas så att in-teckningen reduceras till ett led i den rättsliga mekanism som träder i funktion när den borgenär, som är behörig innehavare av omslagsreversen, skri-der till indrivning av denna.

Det anspråk som möjliggör indrivningsinitiativet är icke grundat på in-teckningen utan måste sökas hos omslagsreversen eller annat materiellt rättsförhållande, som innebär en fordran. Ensam grundar denna fordran ett anspråk på fullgörande, när förfallotiden är inne; i förening med in-teckningen blir denna fordran berättigad till den plats i företrädesordningen vid borgenärskonkurrens som in-teckningens plats anvisar.

I fortsättningen uttalar bankinspektionen i anslutning till bestämmelserna i 8 kap. 12 § att, medan enligt beredningens uppfattning en överlåtelse av in-teckningen för sig skulle möjliggöra missbruk till fastighetsägarens nackdel, inspektionen anser, att in-teckningen inte självständigt bör kunna indriv-vas. In-teckningshandlingen bör därför — sägs det — inte ges ett så-dant innehåll, att den kan uppfattas som ett skuldebrev.

Inspektionen sammanställer vidare det anförda med beredningens regler i 8 kap. 16 § om ägarhypotek. Ämbetsverket anser, att förslagets uttalande om att ägarparten inte grundar någon indrivningsrätt är onödigt, och fort-sätter:

Det som här skall sägas om ägarhypoteket är, att in-teckningen trots att den icke är belånad (ägarpart) behåller den plats i företrädesordningen som genom verkställd in-teckningsåtgärd anvisats den. Medan den i vanlig ordning pantsatta in-teckningen ger pantfordringen en privilegierad ställning och därmed har positiv verkan, har den »isolerade panträtten», in-teckningen, en negativ funktion: Den besätter och behåller ett rum i företrädesordningen, den hindrar efterföl-jande in-teckning att rycka upp i rummet, den utgör en reservation i fastighets-ägarens intresse. Självfallet ger in-teckningen i denna situation mindre än någon-sin upphov till ett anspråk på betalning, men när frågan om företrädesrätten av någon anledning blir aktuell, t. ex. vid relax eller postponering, är det självklart, att ägaren kan föra talan i ärendet. Detta kan betraktas som ett utflöde antingen av äganderätten eller av panträtten.

Lagberedningen har i likhet med gällande rätt konstruerat ägarparten som en rättsfigur, uppkommen genom avledning ur borgenärsobligationen. Inspektio-nen finner det naturligare att betrakta den senare och ägarparten som två ur rättslig synpunkt likvärdiga företeelser och anser det värt att beakta, att när det gäller tidsföljden, en in-teckning alltid tillkommer som ägarpart och först

därefter övergår till borgenärsinteckning. Inteckningen, sådan inspektionen föreslår att den skall uppfattas, saknar från början anknytning till någon borgenär; det enda rättssubjekt som tills vidare är aktivt i »pantställningsärendet» är fastighetsägaren: det är hans inteckningsmedgivande som skapar grunden för inteckningsåtgärden. Härvid saknar det intresse om det är han själv som inger det skriftligen avfattade inteckningsmedgivandet till inskrivningsdomaren eller om detta göres av borgenären på fastighetsägarens uppdrag. Det som nu tills vidare skall ske är att »ett rum vikes» i företrädesordningen mellan inteckningarna i fastigheten. Det som därefter sker är att inteckningsrummet förenas med en fordran genom att i omslagsreversen inteckningen pantförskrives. Såvitt inspektionen kan se rubbas icke denna logiska tidsföljd av att omslagsreversen med pantklausul i själva verket kan vara skriven före inteckningsansökningen. Vad inspektionen genom dessa påpekanden vill understryka är, att uttagandet av inteckning alltid är en ägarfunktion, en åtgärd i ägarens eget intresse, vilken icke i och för sig berövar denne något värde. Såsom lagberedningen konstruerat inteckningsförhållandet, där inteckningen innebär att borgenären icke blott förskaffar sig ett exekutionsrum utan även ett betalningsanspråk för en fordran placerad i detta rum, blir ett obehörigt uttagande av inteckningen också ett förfogande till ägarens nackdel av ett förmögenhetsvärde; med inspektionens konstruktion kommer det sistnämnda förfogandet att flyttas i tiden framåt: genom inteckningen tillskapas ett ägarhypotek, men när det obehörigen tas i anspråk som pant för en fordran som fastighetsägaren icke godkänt, äger det olovliga förmögenhetsförfogandet rum.

Inspektionen granskar slutligen, från sina utgångspunkter och under framhållande av att ämbetsverket inte åsyftar att framlägga ett i detalj genomarbetat förslag, även bestämmelserna i 8 kap. 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11 och 13 §§.

Även *bankföreningen* uppehåller sig vid frågan om utformning av panträtten enligt en radikalare linje än den, som föreslagits av lagberedningen. Såsom en konsekvens av att panträtten endast grundar rätt till betalning ur den intecknade fastigheten bör, enligt bankföreningen, pantbrevet utformas enbart som en upplåtelse av panträtt i fastigheten för ett visst belopp. Med hänsyn till de förenklingar, som på många punkter skulle kunna vinnas genom en dylik lösning, anser föreningen, att alternativet bör upptagas till noggrant övervägande, innan slutlig ställning tas till panträttsinstitutets framtida utformning. Därest pantbrev konstrueras som en ren panträttsupplåtelse föreligger, enligt föreningen, goda skäl att, såsom föreslagits av professor Karl Olivecrona (SvJT 1961 s. 57), låta utfärdandet av pantbrev ankomma på inskrivningsdomaren. Även andra uppslag till rationalisering av inteckningshandlingar, som framförts av Olivecrona, är enligt föreningen förtjänta av att upptagas till närmare övervägande.

I sammanhanget kan nämnas att också *bostadsstyrelsen*, *landshypoteksombudsmansföreningen* samt *försäkringsbolagens riksförbund* (jfr nedan under 8 kap. 6 §) uttalar sitt gillande av Olivecronas förslag beträffande regleringen av pantbrevens tillkomst och utformning.

Beträffande detaljregleringen må följande synpunkter och erinringar redovisas.

8 kap. 2 §.

Närmast såsom en följd av jordabalksförslaget allmänna ställningstagande till frågan om gemensamt betalningsansvar för flera fastigheter har i förevarande paragraf upptagits förbud mot inteckning i andel av fastighet. I några remissvar beaktas, att lagberedningen haft även andra motiv för nämnda förbud och att detsamma måhända bör genomföras även med ett bibehållande av systemet med gemensamma inteckningar. *Lantmäteristyrelsen*, *sparbanksinspektionen* och *bankföreningen* förklarar sig sålunda under alla förhållanden positivt inställda till förbudet mot andelsinteckning. Lantmäteristyrelsen motiverar sitt ställningstagande enligt följande:

Detta förbud överensstämmer väl med de i 4 kap. föreslagna reglerna genom vilka irreguljära fastighetsbildningar av skilda slag förhindras. Bestämmelsen synes som en sanktion mot sämjedelning äga stor betydelse då det gäller att upprätthålla och åvägabrinda ordning i fastighets- och äganderättsförhållanden och lämna ett väsentligt bidrag till en förenkling av handläggning som sammanhänger med förändringar av fastighetsindelningen. Enligt lantmäteristyrelsens mening är den sålunda föreslagna regeln så värdefull ur nu angivna synpunkter att den synes böra upphöjas till lag oberoende av det föreslagna förbudet mot gemensamma inteckningar i flera fastigheter. Frågan är dock beroende av den pågående revisionen av fastighetsbildningslagstiftningen i fråga om möjligheterna att legalisera sämjedelning.

I anslutning till det föreslagna förbudet mot inteckning i ideell andel av fastighet uppkommer frågan om avveckling av äldre andelsinteckningar. Beredningen föreslår i 30 § *PromL* att dessa inteckningar i princip skall upphöra efter en övergångstid av tio år. Förslaget har i denna del blivit föremål för skarp kritik. För den händelse systemet med gemensamma inteckningar bibehålles tillsammans med ett förbud mot inteckning i ideell andel av fastighet torde remissyttrandena närmast få tolkas på det sättet, att de äldre andelsinteckningarna inte bör avvecklas tvångsvis.

Sparbanksinspektionen finner avvecklingsregeln i 30 § *PromL* vara en djupt ingripande åtgärd mot redan vunna rättigheter och anser övergångstiden för kort.

Då lån mot inteckning i ideell andel måste återbetalas inom tidsfristen utan möjlighet till nytt lån mot samma säkerhet på annat håll hade en tjuugoårig amorteringstid kunnat vara skälig. Det är emellertid tydligt att övergångstiden i detta fall måste överensstämma med motsvarande tid för avvecklingen av de gemensamma inteckningarna, varför avgörandet huru med dessa skall förfaras blir bestämmande.

Verkningarna av avvecklingsregeln är enligt *bostadsstyrelsen* svåra att bedöma utan en synnerligen tidskrävande genomgång av lånestocken, vilken — inkluderande länsbostadsnämnderna — f. n. påstås omfatta mer än 250 000 fastighetslån. Styrelsen fortsätter:

För bostadsstyrelsens del torde hithörande fall företrädesvis återfinnas i ärenden rörande lån åt barnrika familjer i egnahem och lån för uppförande av lantarbetarbostäder enligt kungörelser 1938 och 1939. Beträffande de förra har säkerhet av detta slag godtagits av sociala skäl. Ur säkerhetssynpunkt synes förslaget

tvivelaktigt, enär det kan tvinga inteckningshavaren att vid utebliven frivillig betalning från andelsägaren tillgripa uppsägnings- och indrivningsåtgärder vid en tidpunkt, då dylika kan innebära ett riskmoment, som eljest skulle ha kunnat undvikas. Särskilt gäller det sagda i fråga om statslånen, som merendels ligger i toppläge. Icke heller kan det anses förenligt med den statliga långivningens syfte att tvinga låntagarna till förtida likvid av lån, som avsetts vara långfristiga. När inteckningen gäller i såväl andel som fastighet, finnes visserligen möjligheten att undvika total inlösen av inteckningen genom relaxation i andelen. Då sådan inteckningsåtgärd endast kan begäras av fastighets(andels-)ägaren och denne kan antagas vara föga insatt i den nya lagstiftningens innebörd, synes en tillämpning av sagda utväg av nämnvärd praktisk omfattning förutsätta initiativ av inteckningshavaren, föregånget av erfordrigt undersökningsarbete. Utvägen kan utan vidare godtagas av långgivaren endast om andelens värde är ringa i förhållande till värdet av den övriga gemensamt intecknade egendomen. I motsatt fall måste avbetalning på lånet krävas med belopp som blir allt större, ju ogynnsammare värderelationen är. Vidare torde stå till buds möjligheten att med tillämpning av 8 kap. 19 § låta andelen ingå i sammanläggning av den gemensamt intecknade egendomen ävensom att andelsägaren söker få sin andel utbruten till särskild fastighet i syfte att där efter bilda bruksenhet. Huruvida en långgivare anser sig kunna avvakta genomförandet av dylika åtgärder, torde vara tvivelaktigt.

Det är, enligt *landshypoteksombudsmansföreningen*, uppenbart att den föreslagna avvecklingsproceduren innebär påtagliga förlustrisker för inteckningsinnehavarna. Långgivarna torde — sägs det — se sig föränslåtna, att redan i samband med lagstiftningens ikraftträdande igångsätta en noggrann undersökning av sina inteckningsportföljer i och för identifiering av existerande andelsinteckningar.

Man kan inte utesluta möjligheten av att en dylik undersökning kan få till följd ett eller annat förbiseende med därmed förenade risker. I samtliga tveksamma fall torde det också bli nödvändigt att anskaffa s. k. historiska äganderättsbevis i och för kartläggning av den intecknade egendomen. Undersökningarna kommer över huvud taget att dra med sig betydande arbete och kostnader, för vilka långgivaren tydligen i första hand har att ansvara. Till belysning av förhållandena kan nämnas att hos två hypoteksföreningar — Skånska hypoteksföreningen och Älvsborgsföreningen — gjorda undersökningar givit vid handen att hos vardera föreningen finns mer än 1 000 sämjedelade fastigheter belånade.

Enligt föreningen synes, till förekommande av rättsförluster, särskilda regler vara nödvändiga. Man kunde — säger föreningen — förslagsvis tänka sig en föreskrift om skyldighet för inskrivningsdomaren att, snarast möjligt efter den nya balkens ikraftträdande och senast inom sex år därefter, ex officio underrätta enligt fastighetsboken anmälda samt eljest kända innehavare av andelsinteckningar.

Passusen i 30 § PromL, »den åtgärd som borgenären i behörig tid må ha påkallat», finner *sparbanksinspektionen* vara oklar och anför härom:

Sparbanksinspektionen har tolkat »åtgärd» såsom liktydigt med utsökningsinledande, men står tvekande om »påkallat» skall betyda att ansökan om lagsökning senast å sista dagen i tioårsperioden skall vara ingiven till lagsökningsdomaren eller — såsom ifråga om till exempel tidsbegränsad borgen, NJA 1885: 362, 1924: 565 — eventuellt att lagsökningen även i för sådan föreskriven ordning skall vara delgiven gäldenären senast samma dag. I så fall synes innehavare av inteckning,

som förfaller till betalning först de allra sista dagarna av tioårsfristen — till skillnad från innehavare av senare förfallande in-teckning — vara undantagen från möjlighet att utsöka sin fordran i pantegendomen. Med avseende på tid då betalning för in-teckning må sökas är i detta sammanhang även att observera bestämmelserna i 26 § 7. förslaget till promulgationslag, enligt vilka jämväl borgenär, som innehar äldre pantbrev som säkerhet för fordran, ej må kräva betalning för pantbrevet innan även fordringen förfallit.

8 kap. 4 §.

Det är två frågor i anslutning till förevarande paragraf, som framkallat uttalanden i remissvaren. Från några håll har det sålunda gjorts gällande, att möjlighet borde finnas att utfästa pan-trätt även i utländskt mynt. Den andra frågan rör in-teckningarna för ogulden köpeskilling. Förslagets ståndpunkt till dessa in-teckningar bedömes mycket positivt. Det anses sålunda vara välmotiverat att för framtiden avskaffa köpeskillingsin-teckningarna. Beträffande äldre in-teckningar av detta slag är man emellertid i några yttranden kritisk och anser att beredningen inte varit tillräckligt radikal.

Frågan om förskrivning i pantbrev av kapitalbelopp i utländskt mynt har behandlats av *bankföreningen*, *stadshypotekskassan*, *bostadskreditkassan* och *försäkringsbolagens riksförbund*. Begränsningen till svenskt mynt kan inte godtagas av bankföreningen och riksförbundet. Kassorna finner sig emellertid, med hänsyn till att deras utlåningsverksamhet helt är inriktad på den svenska marknaden, inte ha anledning till erinran.

Bankföreningen utvecklar sin mening enligt följande.

Enligt bankföreningens mening bör även beloppsangivning i utländskt mynt vara tillåten. Detta skulle kunna underlätta utnyttjandet av in-teckningar som underlag för upplåning på den utländska kapitalmarknaden, något som med hänsyn till pågående integrationssträvanden kan komma att i framtiden få ökad aktualitet. Som skäl mot att medgiva pantbrevs utställande i utländsk valuta har lagberedningen åberopat, att panthavare med sämre rätt i fastigheten skulle få en osäker ställning. Denna omständighet synes emellertid ej böra tillmätas avgörande betydelse. Man torde kunna räkna med att intresse för att uppta lån i utlandet kommer att föreligga endast hos större företag, vilka vid eventuell ytterligare upplåning i Sverige i praktiken är hänvisade till kreditgivare med goda förutsättningar för att riktigt bedöma värdet av erbjuden säkerhet.

Beträffande regleringen av köpeskillingsin-teckningar föreligger uttalanden i remissvaren från *länsstyrelsen i Kronobergs län*, *sparbanksinspektionen*, *bostadsstyrelsen*, *bankföreningen*, *sparbanksföreningen*, *stadshypotekskassan*, *bostadskreditkassan*, *landshypoteksombudsmansföreningen* samt *magistraten i Malmö*. Såsom nämnts hälsas förslaget att ogulden köpeskilling inte längre skall vara förenad med tyst förmånsrätt med tillfredsställelse. Den nuvarande ordningen anses ha vållat, förutom stor osäkerhet vid bedömningen av förmånsrättsläget för de in-teckningar, som sökts inom lagaståndstiden, även betydande extraarbete och extrakostnader. Den modifierade form av företrädesrätt för ogulden köpeskilling, som lagberedningen föreslår, anses inte medföra osäkerhet för kreditgivaren och vara till fyllest från andra rättsägares synpunkt.

Angående äldre köpeskillingsinteckningar beklagas det från åtskilliga håll, att beredningen frångått en tidigare i annat sammanhang föreslagen preklusionspåföljd.¹ Beredningens motivering, att en dylik lösning i alltför hög grad skulle äventyra köpeskillingsborgenärernas redan vunna rättigheter, anses inte övertygande. Den ovisshet, som enligt förslaget skulle bli bestående i fråga om äldre köpeskillingsinteckningar, påstås medföra sådana nackdelar för fastighetskrediten, att hänsynen till köpeskillingsborgenärerna anses böra få vika. Synpunkter av detta slag framföres bl. a. av *bankföreningen, sparbanksföreningen, stadshypotekskassan, bostadskreditkassan och landshypoteksombudsmansföreningen*.

Beredningens ståndpunkt till förevarande problem godtages emellertid av *sparbanksinspektionen*. Denna säger sig väl förstå den betänksamhet, som måste inställa sig vid tanken på preklusionsbestämmelser, men förklarar att det likväl är främst på andra skäl som inspektionen kommer till samma negativa resultat som beredningen:

Inspektionen är av den uppfattningen att verkliga köpeskillingsinteckningar äro relativt fåtaliga. Det är vanligt även vid påskrift av flera tiotal gravationsbevis att ingen enda inteckning med anmärkt karaktär av köpeskillingsfordran dyker upp, ehuru det torde få antagas att i varje fall numera anmärkning i dylikt fall brukar ske. Det förefaller som om säljarens direkta kredit till köparen spelade allt mindre roll vid fastighetsaffärer. Köparen torde i stället ordna med bankkredit. Att döma av sparbankernas låneportföljer, som bland annat representera en oerhört omfattande fastighetsbelåning, äro de belånade köpeskillingsinteckningar, som kunna identifieras som sådana praktiskt taget alltid pantsatta av fastighetsägarna själva — som sålunda torde ha inlöst dem hos säljarna — varför detsamma torde kunna förmodas vara fallet med de belånade anonyma köpeskillingsinteckningarna. Det skulle då främst bli en kreditinstitutens sak att bevaka förmånsrätt, som i förevarande avseende må göras gällande, och för deras förmåga i sådant hänseende torde bekymmer icke behöva hysas. Tveksamhet på grund av befarade rättsförluster torde därför endast behöva avse de anonyma köpeskillingsinteckningar, som ligga på privata händer, och de äro enligt inspektionens bedömande relativt fåtaliga. Gjordes tiden inom vilken anteckning i fastighetsboken skulle ske någorlunda lång, exempelvis fem år, synes även dessa privata borgenärens intressen bli rimligen tillgodosedda.

Emellertid torde knappast en till anteckning i fastighetsboken om inteckningens påstådda köpeskillingskaraktär knuten preklusionsverkan vara någon tillfredsställande lösning på problemet. En del inteckningar skulle visserligen därigenom sållas bort men för de anmälda skulle osäkerheten bestå, både för innehavarna av desamma och för innehavarna av konkurrerande inteckningar. Det torde nämligen icke kunna uteslutas att mångt påstående om den särskilda förmånsrätten skulle vila på lös grund. Då någon realprövning väl knappast kunde anknytas till anteckningsproceduren bleve frågan om förmånsrätten ändå till slut en domstolssak. På grund härav ansluter sparbanksinspektionen sig till lagberedningens avvisande inställning i frågan.

8 kap. 6 §.

Förslaget, att fastighetsägaren skall få göra vissa slags anteckningar på pantbrevet, tillstyrkes av de remissorgan, som yttrat sig i ämnet. Man delar beredningens uppfattning, att genom anteckning missbruk av pantbrev i vä-

¹ Se SOU 1960: 25 s. 541 f.

sentlig mån skall kunna förebyggas. *Sparbanksföreningen* finner det från praktisk synpunkt värdefullt att, genom påskrift av fastighetsägaren att pantbrevet endast gäller i hans hand, behovet att från säkerhetssynpunkt döda en infriad in-teckning bortfaller.

Försäkringsbolagens riksförbund och *advokatsamfundet* uppehåller sig vid vissa omständigheter kring stadgandet. Förbundet anför, att anteckningarna skulle kunna medföra vissa tekniska besvär — framför allt för långivarna — och fortsätter:

Det föreligger sålunda risk för att fastighetsägarna komme att anbringa sådana anteckningar var som helst på pantbrevet utan inbördes ordning. Då det enligt förslaget ej heller kräves att anteckningarna dateras, kan långivarna ställas inför stora svårigheter, när de skall utröna den kronologiska ordningen. Förbundet finner därför nödvändigt att den ifrågavarande bestämmelsen kompletteras med vissa föreskrifter. Anteckningarna bör enligt förbundets mening obetingat vara dagtecknade och ske i kronologisk ordning på pantbrevet. För att underlätta den praktiska tillämpningen av en sådan föreskrift bör möjligheten att införa enhetliga formulär för pantbreven övervägas. Exempelvis skulle plats för anteckningar kunna beredas på samma sätt som är brukligt på aktiebrev i fråga om transporter.

Advokatsamfundet ställer sig för sin del frågande till hindret för fastighetsägaren att, även efter det han i samband med skuldförhållandets tillkomst avhänt sig pantbrevet, få förse detta med anteckning om dess samband med skuldförhållandet.

Eftersom borgenären i princip icke äger överlåta pantbrevet annorledes än i samband med fordringen, och det måste vara i den ekonomiska samfärdselns intresse, att detta respekteras, och att det sålunda ur sitt rätta sammanhang lösgjorda pantbrevet icke hamnar hos godtrosförvärvare, är det svårt att förstå beredningens uppfattning, att »tillräckliga skäl att ålägga borgenären att för antecknings verkställande tillhandahålla pantbrevet . . . icke föreligga». Vidmakthållandet av sambandet mellan skuldförbindelsen och pantbrevet är ju också (motiven s. 162) ett medel till förhindrande av förlust för fastighetsägaren i samband med att borgenären vill försälja pantbrevet såsom lös pant.

8 kap. 12 §.

I den mån uttalanden gjorts anses stadgandet om förbud mot överlåtelse eller pantsättning av pantbrev annat än i samband med fordran, för vilken det lämnats som säkerhet, vara välgrundat. *Försäkringsbolagens riksförbund*, som i och för sig inte har något att erinra mot bestämmelsen, vill emellertid förorda att den inte göres tvingande. Enligt förbundet kan det i åtskilliga fall föreligga ett legitimt intresse av dylika överlåtelser eller pantsättningar och dessa anses inte böra hindras, om fastighetsägare och borgenär träffar överenskommelse därom.

8 kap. 13 §.

Regleringen av frågan, huruvida ny fastighetsägare är bunden av föregående ägares låneavtal beträffande möjligheten att genom betalning utbetkomma däri pantsatta in-teckningar, underkännes av samtliga remissorgan, som uttalar sig i denna del. De som yttrar sig är *sparbanksinspektionen*,

bankföreningen, stadshypotekskassan, bostadskreditkassan och landshypoteksombudsmansföreningen. Argumenteringen mot förslaget är mycket likartad. Det medges, att förslaget kan vara teoretiskt riktigt, men beredningen anses inte i tillbörlig grad ha beaktat problemets praktiska sidor. Sparbanksinspektionen anför:

Det kan icke antagas, att kreditinstituten, särskilt de som bedriva bunden utlåning i stor skala, skulle vara vidare benägna att ens för kortare tid — och vid anhopning av göromål hos inskrivningsdomare kan det som erfarenheten visat dra ut på tiden med expeditionerna — avhända sig både skuldebrev och pant. Ifrågavarande bestämmelse synes vara så mycket mindre av behovet påkallad som enligt vad beredningen anför å sid. 218, 220—221 och 226 i del II långgivare varken enligt nu gällande rätt eller beredningens förslag torde vara skyldig avräkna mot hans vilja realiserad pant å omslagsreversen, förrän denna är till betalning förfallen. Enligt förslaget skall nämligen panträten som sådan vara oberoende av det bakomliggande rättsförhållandet. Panthavaren kommer sålunda, för att direkt citera betänkandet, »enligt den nya regleringen av panträten att i samtliga fall, då ej annat avtalats, vara oförhindrad att, mot avskrivning å pantträten, som särskild pant innehålla det uppburna beloppet till säkerhet för sin fordran». För övrigt torde det höra mera till undantagsfallen, att köpare av fastighet har möjlighet att infria fastigheten besvärande inteckningar.

Stadshypotekskassan och bostadskreditkassan uppehåller sig i sitt gemensamma utlåtande utförligt vid frågan om förslaget innebär en praktiskt framkomlig väg.

Enbart stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionerna skulle — för att med tillämpning av de föreslagna bestämmelserna tillförsäkra sig fullt skydd i angivna avseende i fråga om den nuvarande länestocken — nödgas låta verkställa anteckning beträffande omkring 87 000 omslagsreverser och uppskattningsvis cirka 500 000 inteckningar. Anteckning skulle vidare behöva ske beträffande varje nytt lån. I samband med konverteringar med därav följande ändrade förfallotider för omslagsreverserna skulle nya anteckningar behöva verkställas. Varken ur kreditinstitutens eller inskrivningsdomarnas synpunkt synes en sådan omständlig och arbetskrävande procedur rimlig.

Kassorna liksom också landshypoteksombudsmansföreningen anser den bästa lösningen av problemet vara en reglering, enligt vilken ny fastighetsägare är bunden av tidigare ägares låneavtal, eller, därest denna lösning inte godtages, en ordning, som ger innehavsanteckningen samma verkan som det av beredningen föreslagna anteckningsinstitutet.

8 kap. 16 §.

Den ändring beträffande ägarhypotek eller — enligt förslaget — ägarpant, som föreslås, är i åtskilliga yttranden utsatt för skarp kritik. Endast länsstyrelsen i Stockholms län ansluter sig i frågan till beredningens ståndpunkt; länsstyrelsen redovisar till stöd härför sina erfarenheter av nu gällande bestämmelser i ämnet:

Självfallet äger borgenär vid exekution i fast egendom icke rätt att bevaka och lyfta större belopp än som svarar mot hans fordran, även om säkerheten för denna utgöres av en inteckning, som till sitt belopp överstiger fordringen. Resten av inteckningsbeloppet, ägarhypoteket, är borgenären ju icke berättigad taga i an-

språk utan att jämväl ägarhypoteket är pantförskrivet till honom. Det är emellertid inte ovanligt, att en borgenär med fordran eller fordringar, som täckes av flera inteckningar, endast lagsöker på den inteckning, vilken har den bästa förmansträtten, men vid exekutiv auktion bevakar samtliga inteckningar i enlighet med sin sammanlagda fordran.

Om en inteckningshavare emellertid bevakar större fordran än han av tillgängliga handlingar — exempelvis avskrift av fordringsbevis i lagsökningsutslag — synes äga, uppstår frågan om auktionsförrättaren ex officio skall beakta detta eller om bevakningen får bli beroende på invändning.

Eftersom det exekutiva förfarandet ger upphov till och innesluter en sorts rättegång mellan intressenterna, ehuru i andra former än de vanliga, torde auktionsförrättaren icke självant kunna ingripa, i vidare mån än att han skall kontrollera, huruvida den återopade inteckningen är försedd med påteckning om betalning samt om bevakningen rymmes inom inteckningens kapitalbelopp och ränta enligt 18 § 1 mom. inteckningsförordningen (jfr NJA 1932:700). Bevakningen synes alltså få bli beroende av invändning från gäldenären-fastighetsägaren, efterföljande inteckningshavare, utmätningsborgenär eller annan rättsägare. Regelmässigt uteblir emellertid sådan invändning, enär gäldenären, som bäst känner till sakläget, ehuru kallad till auktionen icke inställer sig och övriga rättsägare icke uppmärksamma förhållandet.

I övrigt uttalar man sålunda missnöje med förslaget. *Sparbanksinspektionen* hävdar, att ändringen i fråga om ägarpant minskar panträttskonstruktionens enkelhet och för bort från den av beredningen tillkännagivna inställningen, att panträtten som sådan skall vara oberoende av det bakomliggande rättsförhållandet. Inspektionen ifrågasätter, om det finnes tillräcklig anledning att lagstifta mot ett utnyttjande av panten enligt nuvarande ordning innebärande, att borgenären kan låta å omslagsreversen upplupna räntor inestå för praktiskt taget hur lång tid som helst. Det påpekas, att överskott — i förhållande till lånets kapitalbelopp — i vanlig lös pant alltid kan utnyttjas på angivet sätt. Inspektionen fortsätter:

Lagberedningen påpekar i förevarande sammanhang att den föreslagna ordningen i vissa situationer kan synas missgynna borgenären. Underskott kan nämligen uppkomma för honom om ränta ej är utfäst i pantbrevet eller om den däri utfästa räntan skall utgå efter lägre räntesats än räntan enligt omslagsreversen. Emellertid utgår beredningen från, att det knappast skulle förekomma att inteckning utan fastställd ränta belånas under omslagsrevers och att i allmänhet den i pantbrevet förskrivna räntan skulle överstiga omslagsreversens. Med hänsyn härtill kunde den angivna risken för borgenären icke anses vara av nämnvärd praktisk betydelse. Sparbanksinspektionen är dock härutinnan icke alldeles enig med beredningen. I ett flertal fall har inspektionen i sparbank stött på pantinteckningar utan fastställd ränta. Vidare synes räntesatsen, när ränta intecknats, vanligen ha varit sex procent men fem procent har också ofta förekommit, särskilt under längre lågränteperioder. Högre räntesats än sex procent torde däremot vara mera ovanlig utom på sista tiden, då sju procent och än högre räntesats börjat tillämpas (intecknas). Då räntan för obundna inteckningslån numera allmänt överstiger sex procent är det således mycket vanligt, att sådant lån löper med högre ränta än pantinteckningen. Förutnämnda risk för underskott för borgenären bör därför enligt inspektionens mening icke negligeras. Den kan ej heller när låneräntan är högre än sex procent helt täckas genom den möjlighet till komplettering av räntan å efter ikraftträdandet av jordabalken nytillkommande pantbrev, som skulle öppnas genom bestämmelserna i 30 kapitlet 10 § be-

redningens förslag. För redan utelöpande inteckningar är såsom nyss visats räntedifferensen i många fall betydlig och skulle komma att kvarstå. Den i betänkandet angivna utvägen i sålunda föreliggande situation av otillräcklig täckning är att borgenären kan påfordra att även ägarpanten pantförskrivs för de räntor, som kunna komma att utestå å omslagsreversen. När ägarpanten således även enligt förslaget i vissa situationer — som enligt vad inspektionen nyss sökt visa torde vara vida oftare förekommande än beredningen förutsatt — kan komma att uppoffras, vinnes dock enligt beredningen den fördelen att härför erfordras ett positivt förfogande från fastighetsägarens sida. Härtill vill sparbanksinspektionen anmärka att kreditinstituten allmänt använda tryckta och för institut av samma slag likalydande låneblanketter med klausuler, som tillförsäkra kreditgivaren ett maximalt utnyttjande av panten. Det kan därför antagas att en fastighetsägare vid upptagande av lån i kreditanstalt kommer att så att säga automatiskt få ställa även ägarpanten till långgivarens förfogande. Det må för övrigt framhållas, att det blivit alltmer vanligt för att inte säga regel att inteckningar i tur och ordning pantförskrivs även i andra och tredje hand så att ägarhypoteket tillbakaskjutes till ett förmånsrättsläge, där det har litet värde som belåningsobjekt för fastighetsägaren och där dess betydelse ur exekutionsteknisk synpunkt torde ha reducerats till det fall, att fastigheten tages i mät för oprioriterad fordringsägare.

Bostadsstyrelsen framhåller, att värdet av reformen torde begränsa sig till fall utanför den av kreditinstituten bedrivna låneverksamheten med hänsyn till det förhållandet, att kreditgivarna regelmässigt torde komma att kräva pantsättning av ägarpanten såsom ytterligare säkerhet för förfallna räntor och amorteringar liksom också för indrivningskostnader. Ur ett par speciella synvinklar anses förslaget oförmånligt för bostadsstyrelsen och länsbostadsnämnderna:

I de författningar alltsedan början av 1940-talet, som reglerar långivningen till enfamiljs- och flerfamiljshus föreskrives, att den med lånen förbundna s. k. räntesubventionen kan återkrävas; närmast kan så bli fallet i samband med uppsägning av statslånet. Lånen för lantarbetarbostäder är räntefria under de första tio åren, men låntagaren är pliktig att om lån uppsäges betala jämväl värdet efter viss räntefot av räntefriheten. För de nu nämnda fallen torde förslaget praktiskt taget omöjliggöra bevakning. Det förefaller knappast realistiskt att i hundratusentals låneärenden söka vinna säkerhet för detta slags räntekrav genom hänvändelser till fastighetsägaren om pantsättning av pantbrevet för desamma. Med hänsyn till föreliggande låneavtal i omslagsreversen förefaller det dessutom styrelsen tveksamt om dylikt krav lagligen kan riktas mot låntagaren. I denna fråga anser styrelsen sig för sin del icke våga lita till att kreditlagstiftningens krav, att långgivare skall inneha fullgod säkerhet skulle godtagas som skäl för tvångsåtgärder mot låntagaren i syfte att förmå denne till en av långgivaren krävd komplettering av säkerheten, vilken ansetts påkallad av bestämmelserna i ny lagstiftning.

Även *bankföreningen* och *landshypoteksombudsmansföreningen* argumenterar utförligt mot den föreslagna ordningen. Båda föreningarna finner, att lagberedningen grundat sitt ställningstagande mera på teoretiska överväganden än på hänsyn till den praktiska verkligheten. Den sistnämnda föreningen uttalar bl. a. följande.

Av lagberedningens förslag till bestämmelser om ägarpant synes vidare följa att lagsökningsförfarandet blir betydligt mer komplicerat. I sådana fall där särskild pantförskrivning av ägarpant ej gjorts torde det nämligen med beredning-

ens förslag och nuvarande utformning av reglerna för lagsökning bli erforderligt för långgivaren att helt klarlägga sin totala fordran hos gäldenären för att visa att intrång ej göres i ägarpanten. I hypoteksföreningarnas verksamhet är det som förut här ovan påpekats närmast regel att i de belånade fastigheterna finnas flera lån med olika räntesatser och skiftande lånevillkor i övrigt. Antalet lån på en egendom kan stundom vara betydande. I sådana fall torde ett för såväl borgenären som rätten synnerligen omständligt förfarande behöva igångsättas, när man lagsökningsvis önskar få en förfallen fordran fastställd genom att avskrifter av borgenärens samtliga låneförbindelser med gäldenären måste ingivas och även intagas i lagsökningsutslaget. Även om pantförskrivning av ägarpanten skett till den lagsökande borgenären blir det nödvändigt att ingiva omslagsreversen, eftersom sådan pantförskrivning i allmänhet torde komma att ske i denna. Trots att lagberedningen velat lösgöra pantbrevet från det personliga fordringsförhållandet skulle sålunda vid lagsökning ändock komma att erfordras ett slags dubbel bevisning, vilket framstår som både opraktiskt och omotiverat.

Sammanfattningsvis finner föreningen sålunda att de intressen, lagberedningen avsett att tillgodose, icke kan anses vara av den betydelse att de motivera ett frångående av den nuvarande ordningen. För det praktiska kreditlivet framstår det i stället som angeläget, att långgivarnas möjligheter att i förekommande fall disponera över pantsatt in-teckningssäkerhet icke onödigtvis begränsas.

Även om föreningen sålunda finner den nuvarande ordningen vara att avgjort föredraga framför det framlagda förslaget, innebär detta icke att föreningen anser nuvarande regler beträffande institutet ägarhypotek tillfredsställande. Institutet borde bli föremål för en mera ingående och realistisk utredning än den lagberedningen redovisat. Det har tyvärr icke varit möjligt för föreningen att i detta sammanhang närmare ingå på detta ämne och framlägga förslag till tänkbara riktlinjer för en lämplig reglering av föreliggande frågor. Föreningen överväger möjligheten att i särskild ordning återkomma härtill.

För den händelse föreliggande rättsintressen dock skulle anses påkalla viss reglering av förhållandena i samband med överhypotek bör denna i allt fall inskränkas till att avse endast en mindre begränsning i långgivarens möjlighet att taga i anspråk pantsatt pantbrev. För närvarande kan en in-teckningshavare begagna föreliggande överhypotek för att täcka upplupna räntor och något hinder föreligger icke att uttaga hela räntefordringen ur ägarhypoteket. Det skall icke bestridas, att de olika möjligheter, en borgenär f. n. har vid bevakning av en in-tecknad fordran, stundom kan få mindre önskvärda konsekvenser. En lösning som i så fall synes kunna tillgodose såväl principiella som praktiska synpunkter, vore att borgenär för sin fordran enligt omslagsreversen i första hand skulle vara tvungen att av pantbrevet taga i anspråk mot fordringen svarande kapitalbelopp jämte ränta i denna del. I den mån den aktuella fordringen skulle överstiga vad sålunda av pantbrevet tagits i anspråk skulle borgenären ha rätt att i andra hand tillgripa även ägarpanten — sålunda oavsett om densamma särskilt pantförskrivits — och då först dess ränta.

Några remissorgan uppehåller sig utförligt vid frågor sammanhängande med pantförskrivning i andra hand etc. Särskilt är det andrahandspanthavarens möjligheter att begära exekution, som tilldrager sig uppmärksamhet. *Riksbanksfullmäktige* yttrar härom:

Särskilt inom den statliga kreditgivning, som äger rum för skilda stödändamål, äro säkerheter i form av förpantade överhypotek vanliga. Det har i sådana fall visat sig, att det kan vara svårt för den som innehar ett pantsatt överhypotek att få exekution på grundval av detta. Det har gjorts gällande, att dylika pant-

havare ej skulle ha den allmänna rätt som tillkommer en borgenär att begära utmätning och utbrytning av överhypoteket, enär härför skulle fordras att fråga vore om »fastighetsägaren tillkommande rätt till andel i inteckningen» (IF § 27). Även om den citerade uppfattningen är oriktig, och andrahandspanthavaren sålunda har möjlighet att genom utmätning och utbrytning skaffa sig exekution, förefaller en dylik metod innebära onödig omgång och kostnad. Det naturliga bör vara, att exekution sökes direkt på grundval av den av förstahandspanthavaren innehavda inteckningen. Kreditinstitut emellan bruka svårigheter ej heller möta att vinna erforderlig medverkan härtill, genom att inteckningen ifråga utlämnas. Det är emellertid tveksamt, huruvida förstahandspanthavaren kan anses skyldig att lämna dylik medverkan. Med hänsyn till den stora praktiska betydelse som pantsättning av överhypotek äger, vore önskvärt, att möjligheterna till exekution på grundval härav bleve belysta. Anses erforderligt med särskilt stadgande för att framtvunga medverkan från förstahandspanthavaren, synes möjlighet vara att direkt i lagtexten inskriva skyldighet för borgenär att medverka genom uppvisande av innehavd inteckning, då sådant erfordras för bevakande av andrahandspanthavarens rätt.

Jordbrukets bank, jordbrukskassaförbundet och försäkringsbolagens riksförbund utvecklar liknande synpunkter. Riksförbundet uttalar bl. a. att de skäl, som ansetts böra medföra en förbättring av ägarpartens ställning, även synes tala för att andrahandspanträtten erhåller en starkare ställning. För fastighetsägaren måste — säger förbundet — det vara ett intresse, att överhypoteket inte framstår som så oförmånligt, att dess utnyttjande som kreditunderlag försvåras. Det bör därför, enligt förbundets mening, klart komma till uttryck, att utbrytningsmöjlighet enligt 30 kap. 18 § i dessa fall föreligger.

Missnöje uttalas även med övergångsregeln i 26 § 9 *PromL*, som ansluter till den föreslagna ordningen beträffande ägarpart. *Landshypoteksombudsmansföreningen* säger bl. a., att det för alla kreditgivare och då kanske särskilt för hypoteksinstitutionerna med deras långfristiga långivning blir nödvändigt att göra en fullständig inventering av alla sina låneförbindelser med därtill hörande inteckningssäkerheter. Att detta kommer att innebära en synnerligen kännbar arbetsbelastning och ökade kostnader anses självklart. Även om dessa olägenheter endast hänför sig till ett — f. ö. alltför knappt tilltaget — övergångsskede, blir de enligt landshypoteksombudsmansföreningen av den art och omfattning, att de inte rimligen kan accepteras.

8 kap. 22 §.

I första stycket har föreslagits, att panthavare skall kunna avstå från sin rätt till betalning ur ersättning — vare sig denna nedsatts hos myndighet eller eljest föreligger till utbetalning — utan att panträtten för hans del påverkas. Förslaget anses av *bostadsstyrelsen* och *landshypoteksombudsmansföreningen* vara en mycket värdefull praktisk förbättring.

8 kap. 23 §.

I paragrafen hänvisas till bestämmelser i 30 kap. i vissa angivna frågor. Av dessa har stadgandet om ändring i pantbrevs ränta (30 kap. 10 §) och

stadgandet om utbyte av pantbrev (30 kap. 12 §) uppmärksammats i remissvaren.

Den föreslagna bestämmelsen om ränteändring hälsas med tillfredsställelse. *Landshypoteksombudsmansföreningen* finner nyheten praktiskt betydelsefull men beklagar, att den enligt övergångsbestämmelserna (29 § PromL) begränsats att avse pantbrev, som intecknats efter balkens ikraftträdande. Föreningen fortsätter:

Som motivering härför anför lagberedningen bl. a. att bestämmelsen i 30 kap. 10 § om den förlånades giltighet å äldre inteckningshandlingar skulle innefatta en räntehöjning jämväl av den personliga fordran gentemot tredje man, som eventuellt vore grundad på själva inteckningshandlingen. Det synes vara tänkbart att komma förbi detta hinder om inteckningshavaren i samband med ansökan enligt 30 kap. 10 § förklarar sig avstå från sin personliga fordran på grund av inteckningshandlingen. Visserligen kvarstår invändningen att beträffande äldre inteckningar innehavaren icke räknat med möjligheten att ränta efter sex procent kommer att utgå på framförliggande inteckningar, där lägre ränta fastställts. Här ligger dock den lösningen nära till hands att om medgivande från alla innehavare av efterliggande äldre inteckningar inhämtats bestämmelsen i 30 kap. 10 § kunde bli tillämplig jämväl i fråga om sådana inteckningar, som fastställts före den nya balkens ikraftträdande. Ett skäl som särskilt talar för önskvärdheten av att bestämmelsen ifråga om möjligt utsträcker att gälla även äldre inteckningar är den konsekvens förslaget får för möjligheten att åstadkomma utbyte av flera pantbrev mot ett enda, varom förslag framlagts i 30 kap. 12 §. Sådant utbyte av äldre inteckningar skulle av förslaget att döma kunna ske endast om inteckningarna löpa med samma ränta eller om räntan å det nya pantbrevet icke överstiger medelräntan å de utbytta inteckningarna. Med hänsyn till de skiftande räntesatser som ofta förekommer och då lägre inteckningsränta än sex procent är vanlig å äldre inteckningar skulle avsaknaden av möjligheten till räntehöjning enligt 30 kap. 10 § i fråga om äldre inteckningar i hög grad begränsa det praktiska värdet av förslaget i 30 kap. 12 §.

Stadshypotekskassan och *bostadskreditkassan* utvecklar synpunkter av liknande slag.

Länsstyrelsen i Stockholms län anser, med hänsyn till nuvarande ränteläge, det böra ytterligare övervägas, huruvida inte den föreslagna räntesatsen om sex procent bör höjas. *Bostadsstyrelsen* ifrågasätter för sin del, om praktiska skäl, med hänsyn till marknadsräntans föränderlighet, inte talar för att möjlighet ges till utsträckning av räntan utöver sex procent under förutsättning av samtycke från rättsägare med lika eller sämre rätt.

Även den nya regleringen av rätten till utbyte av pantbrev anses vara en påtagbar förbättring. Möjligheten att utbyta flera pantbrev mot ett enda anses sålunda fylla ett stort behov. *Landshypoteksombudsmansföreningen* anser emellertid att det bör övervägas, om bestämmelserna i 30 kap. 12 § inte kunde göras ändå mera ändamålsenliga, och fortsätter:

Här åsyftas närmast det fall, då de intecknade pantbrev, som komma ifråga för utbyte mot ett enda, icke äga lika rätt eller icke till förmånsrätten gälla omedelbart efter varandra utan att en eller eventuellt flera rättighetsinteckningar i förmanläge ligga emellan dessa panträtter. Enligt förslaget skulle i ett sådant fall det önskade utbytet endast kunna komma till stånd, sedan panträtterna genom

nedsättningsförfarande i enlighet med 30 kap. 19 § ordnats så att de uppfyller fordringarna i 30 kap. 12 § andra st. Detta innebär en omgång, som förefaller onödig.

Föreningen vill i stället föreslå den utvidgade möjligheten, att man skall kunna få utbyta flera in-tecknade pantbrev mot ett, även då mellanliggande rättighetsin-teckningar förekomma, om samtidigt föreskrives att det nya pantbrevet skall äga samma förmånsrätt, som tillkommit det sämst liggande av de utbytta pantbreven. Ur övriga rättsägares synpunkt torde några betänkligheter mot ett sådant förslag ej förefinnas. För mellanliggande rättighetsin-teckningar skulle tvärtom efter ett sålunda skett utbyte ett bättre förmånsläge erhållas, medan efterliggande rättsägares ställning bleve oförändrad.

Förbudet mot gemensamma in-teckningar (8 kap. 3 §) och vad därmed hör samman (8 kap. 17 § och 26 kap.)

Lagberedningens förslag att utmönstra de gemensamma in-teckningarna har från de allra flesta remissinstansernas sida mött stark kritik. En upp-ställning över inställningen i remissvaren får följande utseende.

Negativa remissorgan

Kommerskollegium jämte underinstanserna Sveriges industriförbund samt Stockholms och Skånes handelskammare, handelskamrarna i Göteborg, Karlstad och Gävle ävensom Västernorrlands och Jämtlands läns handelskammare och Norrbottens och Västerbottens läns handelskammare.

Lantmäteristyrelsen, som underkänner registrerad bruksenhet såsom godtagbart substitut för de gemensamma in-teckningarna, och återopar lika-ledes avstyrkande yttranden från överlantmäterna i Stockholms, Kronobergs, Malmöhus, Örebro och Norrbottens län.

Länsstyrelsen i Kronobergs län, länsstyrelsen i Malmöhus län, bank- och fondinspektionen, sparbanksinspektionen, riksbanksfullmäktige, bankföreningen, sparbanksföreningen, Sparbankernas bank, Jordbrukets bank, jordbrukskassaförbundet, hypoteksbanken, landshypoteksombudsmansföreningen, försäkringsbolagens riksförbund, advokatsamfundet, kommunal-tekniska föreningen samt vattenkraftföreningen.

Ytterligare bör nämnas ett par av de lantbruksnämnder, vilkas yttranden fogats till lantbruksstyrelsens utlåtande, nämligen lantbruksnämnderna i Jönköpings och Västernorrlands län.

Positiva remissorgan

Lantbruksstyrelsen, länsstyrelsen i Stockholms län, länsstyrelsen i Jämtlands län, bostadsstyrelsen, stadshypotekskassan och bostadskreditkassan.

Vidare hör till denna grupp Östergötlands och Södermanlands handelskammare, Smålands och Blekinge handelskammare samt lantbruksnämnderna i Kalmar och Skaraborgs län ävensom magistraten i Malmö.

Stadsdomarföreningen har inte alls tagit ståndpunkt till de gemensamma in-teckningarna. *Häradshövdingeföreningen* förklarar sig ur inskrivnings-

handläggningens synvinkel inte ha något emot beredningens förslag men säger sig vara väl medveten om att andra intressen, kanske främst de som företrädes av de exekutiva myndigheterna, kreditinstitutet och fastighetsägarna, bör vara avgörande. Föreningen uttalar f. ö. sin tvekan inför bruksenhetsinstitutet.

Härefter skall redogörelse lämnas för synpunkter och reflexioner i de *avstyrkande yttrandena*. Därvid torde början lämpligen kunna göras med de yttranden, som avgivits av bank- och fondinspektionen samt sparbanksinspektionen.

Sammanfattningsvis uttalar *bank- och fondinspektionen* att, hur önskvärt ett avskaffande av de gemensamma inteckningarna än må framstå från olika synpunkter, den av lagberedningen föreslagna vägen inte är framkomlig. Inspektionen förordar bestämmelser, som kan minska de gemensamma inteckningarnas antal.

Till utveckling av sin ståndpunkt anför inspektionen i anslutning till de föreslagna bestämmelserna i 8 kap. 17 §:

Inspektionen hyser stora betänkligheter mot att sistberörda regler införes. Inteckningshavaren kan ha fullt fog för sin uppfattning, att hans inteckning förlorar i värde genom uppdelningen, eller det kan överhuvudtaget vara omöjligt att avgöra, efter vilka grunder en uppdelning skall ske för att bäst tillgodose inteckningshavarens intressen. I själva verket innebär förslaget ett starkt ingrepp i den hittills som självklar betraktade principen, att en inteckningshavares rätt icke skall kunna äventyras av fastighetsägarens dispositioner.

Vad gäller bruksenhetsinstitutet har beredningen — sägs det — vunnit, att det, som enligt nuvarande rätt skulle vara en gemensam inteckning i komplexets olika fastigheter, förvandlas till en enhetlig inteckning i hela komplexet. I bruksenheten behöver inteckningen inte, i likhet med den nuvarande gemensamma inteckningen, konkurrera med särinteckningar i de särskilda fastigheterna. Den stora vinsten med denna anordning är att den exekution, som går ut på att ur komplexet uttaga betalning för inteckningen, kunnat väsentligt förenklas. Det medger inspektionen men fortsätter:

Priset för denna förenkling är dock mycket högt. Om särinteckningar finnes i de fastighetsenheter som skall ingå i bruksenheten, måste en uppstädning av gravationsförhållandena ske, och här kan mycket stora, ja till och med oöverstigliga svårigheter uppstå. Det kapitel i lagförslaget, som ägnats åt dessa frågor, kap. 26, omfattar 49 paragrafer; härtill kommer ett kort kapitel 32 och dessutom de allmänna bestämmelserna om inskrivning av rättighet i fastighet. Den föreslagna regleringens vidlyftighet svarar mot regleringens materiella svårighetsgrad.

Det står klart, att tillämpningen av dessa bestämmelser kommer att ställa mycket stora krav på inskrivningsväsendet, och man har anledning att ställa frågan, huruvida resultatet av nyordningen är värt priset. Inspektionen anser, att man, med allt erkännande av det skarpsinne som nedlagts på lösningen, vid bedömningen av dess värde icke får bortse från frågan, huruvida arbetet med ordningens genomförande låter infoga sig i en inskrivningsdomares arbetsrutin. Inspektionen frågar sig vidare, om icke de anspråk som här ställas på de ämbetsmän som skall handha verkställigheten vida överstiger vad man har rätt att fordra inom den ordinarie domarkarriären.

Den historiska översikt som lagberedningen framlägger och som visar att lagstiftaren i åtminstone halvtannat sekel brottats med spörsmålet om gemensamma inteckningar gör det otvivelaktigt, att någon enkel lösning icke finns; att beredningen skulle kunna tillhandahålla en sådan har därför icke kunnat förväntas. Fråga är väl dock, huruvida icke lagberedningen trots en principiell uppläggning av problemet som är värd allt erkännande, ifråga om de praktiska konsekvenserna nått ohållbara resultat. Det skall dock som en ytterligare förtjänst hos förslaget framhållas, att det är den omständigheten att beredningen med utomordentlig energi dragit slutsatserna av sina utgångspunkter, som möjliggör en överblick och därmed ett omdöme.

Det lagberedningen vinner med sitt förslag om registrerad bruksenhet är som nyss sades till slut det, att exekutionen förenklas: gravationsuppstämningen vid bruksenhetens bildande gör allting så mycket redigare, när exekutiv försäljning påkallas. Detta framstår till synes som en stor vinst, och överexekutor torde tack-samt erkänna detta. Men lättnaden för överexekutor uppväges av en proportionsvis mångdubbelt ökad börda för inskrivningsväsendet.

Inspektionen jämför här å ena sidan den reglering som lagberedningen föreslår med avseende å bruksenheten, å andra sidan nuvarande ordning med gemensamma inteckningar i stora företagsegendomar och frågar sig, vilkendera ordningen ger parter, domstolar och andra myndigheter de största svårigheterna, vilket i praktiken betyder detsamma som det mesta sammanlagda arbetet. På papperet ter sig det ena kanske lika invecklat som det andra, men inspektionen menar, att vid jämförelsen bör medtagas ytterligare en synpunkt, nämligen den kvantitativa: hur ofta ställas svårigheterna på sin spets? Då blir svaret i starkt förenklad form och därmed naturligtvis innebärande en viss överdrift: lagberedningens förslag ställer svårigheterna nästan alltid på sin spets, den nuvarande ordningen mycket sällan. Förslaget förutsätter att för varje bruksenhet gravationsuppstämning skall äga rum, redan innan någon »gemensam» inteckning kommer till och oavsett hur avlägsen möjligheten av en exekutiv auktion är; med nuvarande ordning aktualiseras frågorna om särinteckningars och gemensamma inteckningars konkurrens först då företagskomplexet inte längre fungerar på avsett sätt utan betalningsinställelse hotar eller är för handen. I förra fallet alltså en stor frekvens, i senare fallet nästan ingen.

Inspektionen säger sig ifrågasätta riktigheten av det rättspolitiska syfte, som ligger bakom lagberedningens förslag, nämligen att underlätta exekutionen i fastigheter, som ingår i en enhet. En exekution skall vara möjlig, säger inspektionen, men den är ingalunda någon önskvärd företeelse; den skall tvärtom representera en nödfallsutväg att tillgripas, när alla andra möjligheter är uteslutna. Det framstår som bakvänt att försvåra formerna för finansieringen av ett företags verksamhet för att förenkla exekution i företagets egendom. Inspektionens omdöme om lagberedningens förslag i vad rör registrerad bruksenhet blir därför, att förslaget, om också teoretiskt godtagbart och t. o. m. med tanke på den järnhårda konsekvens, varmed det genomarbetats, berömvärd, likväl inte är ur praktisk synvinkel godtagbart.

Sparbanksinspektionen konstaterar likaså, att myndigheten inte kan ansluta sig till förslaget.

Sparbanksinspektionen har icke kunnat undgå få den uppfattningen av förslaget om bruksenhet att det hur formellt fullkomligt det än må vara dock är mycket invecklat. Det synes säga en del att kapitlet om registrerad bruksenhet

vad paragrafernas antal beträffar är det längsta i hela nya jordabalken. Inskrivningsåtgärder som med nu rådande ordning med gemensamma inteckningar åtminstone ur inteckningssökandens och inteckningshavarens synpunkt tett sig som ganska enkla skulle med den nya ordningen bli rätt komplicerade. Å andra sidan torde bevakningen vid exekutiv auktion erbjuda mindre invecklade problem vid tillämpningen av det nya systemet utan att utmätnings- och auktionsförfarandet enligt detta dock enligt inspektionens mening blir så särskilt enkelt — ett nytt kapitel med elva paragrafer om utsökning i bruksenhet har avsetts skola tillkomma i utsökningslagen.

De betänkligheter lagberedningens förslag om bruksenhet ingett inspektionen koncentreras framförallt till den inskrivningsreglering som måste föregå bildandet av bruksenhet. De bestämmelser som innehållas i 26 kapitlet 8—11 §§ skulle enligt inspektionens mening dels bli mycket vanskliga att tillämpa och dels även vid tillämpning på avsett sätt icke erbjuda inteckningshavarna den trygghet mot rättsförluster, som dessa skäligen torde kunna göra anspråk på.

Dessa aspekter utvecklar sparbanksinspektionen härefter närmare. Därvid göres gällande, att inskrivningsdomarna saknar kompetens för de uppgifter, som påläggas dem, att de objektiva grunder för fastighetsvärdering, som står till buds, är så osäkra och skiftande, att en sålunda tillkommen värdering endast inom snäva gränser skäligen kan påtvingas en långivare, att taxeringsvärdena alls inte, som beredningen påstått, står i riktigt förhållande till varandra utan att de ofta är mycket ojämna, samt att sålunda varken lägemetoden eller indelningen i värdeskikt lämpligen bör läggas till grund för inskrivningsreglering vid bildande av bruksenhet och ej heller vid sammanläggning av fastigheter.

Beträffande förslaget i 8 kap. 17 § om obligatorisk inteckningsuppdelning i anslutning till fastighetsdelning ställer sig sparbanksinspektionen en smula tveksam beträffande reglernas praktikabilitet men uttalar inte något direkt avstyrkande.

Hur väl reglerna om uppdelning av inteckningar än må vara utformade torde det enligt inspektionens mening icke kunna undgås, att uppdelningarna åtminstone i förstone komma att uppfattas som en försvagning av underlaget för fastighetskrediten. Det må även framhållas, att då gemensamma inteckningar, ej minst i stamfastighet med avstyckningar, äro synnerligen vanliga kan det, även om tioårsfristen i viss utsträckning utnyttjas för frivillig avveckling av det gemensamma ansvaret, bli fråga om en mängd inteckningsuppdelningar vid övergångstidens slut. Då vidare avstyckningar särskilt för nybebyggelse ske i stor omfattning kunna uppdelningar enligt 8 kapitlet 17 § jordabalken med de besvärliga avvägningarna av ansvarsbelastningen, som nu icke behöva förekomma vid så kallad relax med förbehåll enligt 33 § inteckningsförordningen, likaledes betyda en stor ökning av arbetet på inskrivningsavdelningarna. Vad relaxer beträffar söker ofta stamfastighetens ägare spara ihop sådana ärenden för att få dem verkställda i stora svep, vilket innebär en betydande kostnadsbesparing för sökanden och arbetslättnad för inskrivningsdomaren jämfört med om ärendena skulle avgöras var för sig. Med hänsyn till den ökade arbetsbelastningen enligt den mer komplicerade nya ordningen är det förståeligt ur rent praktiska synpunkter att komplikationerna hållits inom snävast möjliga ram. Enligt inspektionens mening är dock de berörda rättsägarnas egen bedömning av konsekvenserna av ändringen i rättsläget en så väsentlig faktor, att ärendet icke bör kunna avgöras mot rättsägares bestridande utan höggradig garanti för sakkunnig be-

handling även om härigenom nämnda ram måste vidgas. Är överenskommelse mellan rättsägarna icke möjlig — det torde kunna förväntas att sådan skall kunna åstadkommas i de flesta fall — borde därför enligt inspektionens mening avgörande enligt 8 kapitlet 17 § andra stycket jordabalken eller enligt 31 § andra stycket promulgationslagen icke få träffas utan anlitande av sakkunniga eller särskild utredning.

För att sedan övergå till övriga avstyrkande remissorgan, så yttrar *kommerskollegiet*:

Enligt kollegiets mening bör vid bedömningen av hithörande frågor stor hänsyn tagas till önskemål från dem som äro av saken närmast berörda. Det bör då uppmärksammas att, såvitt kan utläsas av de till kollegium ingivna remissvaren, näringslivet i stort sett ställer sig avvisande till lagberedningens förslag. Näringslivets företrädare vilja visserligen icke bestrida att nackdelar vidlåda den nuvarande ordningen med gemensamma inteckningar, men de framhålla att den tillämpats så länge att näringslivet hunnit anpassa sig och att nackdelarna därför för närvarande icke särskilt framträda.

Avgörande för näringslivets inställning är åsikten att möjligheten att inteckna registrerad bruksenhet icke utgör en ur näringslivets synpunkt tillfredsställande ersättning för de gemensamma inteckningarna.

För kollegium är det vanskligt att analysera det komplex av rättsregler som återfinnas i lagberedningens förslag. Kollegium har emellertid det intrycket, att reglerna äro invecklade och att handläggningen av registreringsärendena ofta skulle bli både tidsödande och besvärlig samt att reglerna i praktiken knappast skulle medföra någon förenkling i förhållande till vad som nu gäller beträffande gemensamma inteckningar. Framförallt synes det kollegium som om svårigheterna skulle bli avsevärda under den övergångstid, under vilken gällande gemensamma inteckningar skulle bringas att upphöra; de härför nödvändiga åtgärderna skulle uppenbarligen också bli kostnadskrävande.

Kommerskollegiet kritiserar vidare det moment av diskretionär prövning, som skulle karakterisera inskrivningsdomarens handläggning av ärende angående bildande av bruksenhet (26 kap. 1 §).

Rätten att inteckna flera fastigheter skulle ytterst bli avhängig utfallet av en på subjektiva grunder gjord prövning; statliga myndigheter skulle — utan att det kan anses påkallat ur allmän synpunkt — få göra ekonomiska avvägningar på det privaträttsliga området och därmed taga ansvaret i hänseenden som röra förhållandet mellan enskilda. En diskretionär prövning av detta slag leder lätt till godtyckliga och schematiska lösningar.

Den praktiska betydelsen av de olägenheter, som otvivelaktigt är förknipade med de gemensamma inteckningarna, bör enligt *industriförbundets* uppfattning inte överdrivas. Förbundet säger vidare: Antalet exekutiva auktioner å gemensamt intecknade fastigheter är i vart fall f. n. ringa och dessutom torde sakägarna i allmänhet själva besitta eller lätt skaffa sig tillgång till den sakkunskap, som kan erfordras för undvikande av rättsförluster i detta sammanhang. Mot bakgrunden av att det nuvarande systemet med gemensamma inteckningar på ett i huvudsak tillfredsställande sätt tillgodoser för näringslivet väsentliga behov anser industriförbundet, med hänsyn bl. a. till de uppenbara och oundvikliga övergångssvårigheterna, att ett frångående av nuvarande system endast bör ifrågakomma, därest ett i praktiken klart bättre system kan skapas. Även lagberedningen synes

ha ansett möjligheten att på annat och lämpligare sätt tillgodose de intressen, som uppbär de gemensamma inteckningarnas, vara en avgörande punkt men har funnit institutet registrerad bruksenhet erbjuda en sådan möjlighet. Förbundet finner det emellertid beklagligt, att lagberedningen inte — såsom möjligen direktiven kunde ha föranlett — synes ha undersökt, huruvida de komplicerade bestämmelserna om gemensamma inteckningar kan förenklas inom ramen för det nuvarande systemet. Institutet registrerad bruksenhet synes nämligen — i vart fall i den av lagberedningen föreslagna utformningen — inte utgöra en från näringslivets synpunkt tillfredsställande ersättning för de gemensamma inteckningarna.

Handelskammaren i Gävle är inte främmande för olägenheterna med den nuvarande ordningen med gemensamma inteckningar. Det påpekas bl. a. att inteckningar, som spänner över flera jurisdiktionsområden, är synnerligen ohanterliga och bör kunna undvikas. Enligt handelskammarens uppfattning föreligger inte något behov av sådana inteckningar.

Det problemkomplex, som sammanhänger med gemensamma inteckningar, anser *lantmäteristyrelsen* bör göras till föremål för förnyade överväganden. I de yttranden från överlantmätare, som lantmäteristyrelsen åberopar, göres bl. a. gällande, att bruksenhetsinstitutet inte bör få komma till användning i andra fall än då sammanläggning inte är möjlig eller lämplig.

Länsstyrelsen i Kronobergs län anser, att man bör avvakta resultatet av 1954 års fastighetsbildningskommittés arbete, innan man tar ställning till förslaget om bruksenheter; bruksenhet bör, enligt länsstyrelsen, få tillgripas endast om sammanläggning inte är möjlig. Ett slopande av systemet med gemensamma inteckningar bör alltså inte ske utan att andra möjligheter tillskapas, varigenom de intressen, som uppbär denna inteckningsform, tillgodoses på ett enklare och bättre sätt.

Kritiska synpunkter på beredningens förslag i fråga om de gemensamma inteckningarna sammanfattas av *riksbanksfullmäktige* på följande sätt:

Nuvarande bestämmelser om gemensamma inteckningar äro otillfredsställande, genom att de äro avsevärt komplicerade och likväl ej alltid förmå garantera rättvisande resultat. Lagberedningen löser dessa svårigheter genom att helt avskaffa det gemensamma inteckningsansvaret. För att möjliggöra detta införes nya moment, innebärande att inteckningar kunna tvångsvis omplaceras i ny förmånsrättsordning och uppdelas. Dessa nya moment innebära att inskrivningsmyndigheterna påläggas betydande nya arbetsuppgifter av delvis för dem främmande natur. Avgörande för myndigheternas prövning blir ofta den värdering de göra av berörda fastigheter. Den bristande exakthet som härav blir följd kontrasterar mot det drag av orubblighet, som utmärker fastighetsinteckningen såsom säkerhet, och kan under ogynnsamma förhållanden vålla rättsförlust. På grund av det anförda finna fullmäktige det avsevärt tveksamt, om fördelarna med ett slopande av de gemensamma inteckningarna äro så betydande, att de uppväga de nackdelar, som äro förenade med förslaget.

Bankföreningen uppehåller sig inledningsvis vid stadgandet om panträttsuppdelning i 8 kap. 17 § och de härtill anknyttande bestämmelserna i 31 och 32 §§ *PromL*:

I den mån en uppdelning kan grundas på en överenskommelse mellan rättsägarna finns naturligtvis ingenting att erinra mot att den kommer till stånd. Bankföreningen befarar emellertid att det i praktiken ofta kommer att visa sig svårt att åvägabringa en sådan överenskommelse. Det torde därför icke bli ovanligt, att man i stället måste tillgripa en tvångsuppdelning efter fastigheternas värden. Att riktigt uppskatta dessa måste emellertid så gott som alltid bli en utomordentligt svår och ömtålig uppgift. Till belysning härav torde det vara tillräckligt att erinra, att bankerna för fastighetsvärdering brukar anlita särskilda experter med en erfarenhet och sakkunskap som det ej rimligen kan begäras att en inskrivningsdomare skall ha kunnat skaffa sig vid sidan av sin juridiska utbildning. Även om bedömningen utföres med all möjlig omsorg och noggrannhet kan det för övrigt i efterhand komma att visa sig att den ändock varit felaktig. Från kreditgivarsynpunkt är därför förslaget om upplösning av inteckningsansvaret vid delning av fastighet ägnat att väcka starka betänkligheter.

Dessa betänkligheter blir än mera framträdande när det gäller förslaget att på motsvarande sätt avveckla redan bestående gemensamma inteckningsförhållanden. Den omständigheten, att två eller flera fastigheter för närvarande är intecknade gemensamt, beror oftast på att de utgör delar av en ekonomisk enhet och som sådana tillsammans har högre värde än eljest skulle varit fallet. En uppdelning av inteckningsansvaret, med påföljd att försäljning i ett sammanhang kanske icke kan framtingas, kan alltså redan i och för sig betänkligt minska borgenärernas säkerhet. Därtill kommer, att i sådana fall varom nu är fråga svårigheterna att bestämma de enskilda fastigheternas inbördes värden gör sig gällande med särskild styrka. Hur högt pris som kan påräknas vid försäljning av varje enskild fastighet för den händelse gemenskapen skulle upplösas, beror väsentligen på vilket nytt ändamål fastigheten i så fall kan finna användning för. Att en förhandsbedömning därav i allmänhet måste bli ytterst vanskelig ligger i öppen dag.

Efter att härefter ha kritiserat bruksenhetsinstitutet uttalar bankföreningen, att ett förbud mot gemensamma inteckningar skulle — trots de remedier som skulle ställas till förfogande — medföra betydande risker för fastighetskreditväsendet. Samtidigt ifrågasätter föreningen om ett sådant förbud egentligen skulle medföra någon vinning.

Sparbanksföreningen yttrar: Gällande regler om gemensamma inteckningar är förvisso invecklade och det nuvarande systemet med subsidiärt solidariskt inteckningsansvar svåröverskådligt. En förenkling av hithörande bestämmelser är därför onekligen önskvärd. Det system, som enligt lagberedningens förslag skulle ersätta ordningen med gemensamma inteckningar, ger emellertid upphov till andra svårlösta problem. Inskrivningsregleringen kan bli synnerligen komplicerad; reformen ställer inskrivningsmyndigheterna inför ökade krav. Den prövning, som måste ske vid bruksenhetsbildande, blir av krävande natur. — Vad sålunda anförts ger enligt sparbanksföreningens mening anledning till tvekan, huruvida det föreslagna nya institutet bör föras ut i rättslivet. Föreningen vill ifrågasätta, huruvida inte en lösning av hithörande problem skulle vara att finna i en förenkling av reglerna rörande de gemensamma inteckningarna, särskilt vid fastighetsdelning.

Landshypoteksombudsmansföreningen uttalar sammanfattningsvis: Föreningen har vid en synnerligen ingående och allvarlig granskning av försla-

get funnit de med ett förbud mot gemensamma inteckningar förenade olägenheterna klart överväga fördelarna.

Närmare utvecklas föreningens synpunkter bl. a. enligt följande: Kritiken mot vårt nuvarande system med gemensamma inteckningar har framför allt riktat sig mot de komplicerade reglerna i samband med exekutiv auktion. Kritiken är i och för sig berättigad. Men man bör samtidigt fråga sig hur ofta man har anledning överföra kritiken i fråga från det teoretiska till det praktiska planet. Eller med andra ord: hur stor procent av det totala antalet exekutiva auktioner har till följd av gemensamma inteckningar komplicerats i verkligt besvärande grad? Enligt hypoteksföreningarnas samlade erfarenhet är procentsiffran mycket blygsam. Och de verkligt komplicerade fallen hör otvivelaktigt till undantagen.

Kritiken mot gemensamma inteckningar avser även de svårigheter, som då och då är förenade med genomförandet av relaxåtgärder, säger föreningen vidare. Ifrågavarande svårigheter torde emellertid få sin motsvarighet vid tillämpningen av de föreslagna reglerna rörande avskiljande från samt uppdelning och upplösning av bruksenhet. I stället för det nuvarande relaxförfarandet, vilket helt beredes av sökanden, träder det föreslagna systemet med registreringsmyndigheten dels såsom prövande instans beträffande åtgärdens tillåtlighet, dels ock såsom initiativtagare till de sakägarförhandlingar, som förutsättes skola äga rum. Man synes faktiskt ha fog för antagandet, att besväret, tidsutdräkten och kostnaden vid avskiljande av i bruksenhet ingående fastighet kommer att bli genomsnittligt större än vid en normalrelax enligt nuvarande regler.

I huvudsak är det endast, då särinteckningar finnes i f. ö. gemensamt intecknade fastigheter, som det nuvarande systemet innebär vissa svårigheter och komplikationer men även då oftast av relativt lindrig art.

Om i ett system enligt lagberedningens förslag fråga uppkommer om belåning av ett fastighetskomplex i samme ägares hand — säger föreningen — skulle det alltså bli aktuellt, i allmänhet, att söka sammanföra fastigheterna till en bruksenhet. Att bilda en bruksenhet tar emellertid sin tid och förorsakar därigenom dröjsmål med utbetalningen av lånet. Mot bakgrund härav framstår just i ett låneärendes begynnelsekedje, då skyndsamt ofta är av nöden, det rådande systemet såsom avgjort överlägset det av lagberedningen föreslagna. F. n. kan säkerhetssynpunkterna och kraven på snabbhet samtidigt tillgodoses genom uttagande av en gemensam inteckning.

Det kan vidare nämnas, att landshypoteksombudsmansföreningen skarpt kritiserat reglerna i PromL för avveckling av äldre gemensamma inteckningar samt framhållit, att en utväg att komma ifrån nuvarande olägenheter vore att förbjuda särinteckningar i gemensamt intecknade fastigheter; äldre särinteckningar påstås försvinna genom krediträttingarnas saneringsverksamhet.

Försäkringsbolagens riksförbund säger sig instämma i att gällande regler angående gemensamma inteckningar är svårhanterliga och att de, om institutet skall fortbestå, på flera punkter är i behov av översyn och rationa-

lisering. Enligt förbundets mening har lagberedningen emellertid överdrivit de nackdelar och undervärderat de fördelar, som är förenade med institutet gemensam inteckning. Av den förebragta utredningen framgår inte att nuvarande bestämmelser i någon mera avsevärd utsträckning medfört rättsförluster eller andra väsentliga olägenheter. En så radikal omläggning, som lagberedningen föreslår, måste därför förutsätta, att något som är klart bättre än de nuvarande gemensamma inteckningarna kan erbjudas. Förbundet kan inte finna, att de av lagberedningen föreslagna reglerna om registrerad bruksenhet uppfyller denna förutsättning. Det måste också beaktas, att ett ersättande av de gemensamma inteckningarna med institutet registrerad bruksenhet leder till åtskilliga komplicerade och svårlösta övergångsproblem.

Advokatsamfundet anför:

Vid ett studium av den föreslagna lagtexten finner man att man icke står inför en okomplicerad lösning av föreliggande problem. Det ligger emellertid i sakens natur att en sådan lösning med hänsyn till problemets art icke torde vara möjlig, men förslaget övertygar icke om att olägenheterna med det nya systemet är så avsevärt mycket mindre än med det gamla att denna genomgripande nyhet utan vidare kan accepteras. Härtill kommer att förslaget ofrånkomligen är förbundet med uppkomsten av ett alldeles nytt problem, som uppenbarligen icke får underskattas, nämligen det som måste följa av att två principiellt motsatta system under en betydande avvecklingstid skall existera vid sidan av varandra. Man torde med fog kunna befara att beredningens förslag, som syftar till en förenkling av inskrivningsväsendet och det exekutiva förfarandet skulle under så lång tid som tio år eller kanske ännu längre tvärtom komma att verka i rakt motsatt riktning genom den »dubbelhet» som beredningen i motiven (s. 178) själv funnit utgöra ett svårlöst problem. En ytterligare omständighet på den negativa sidan som icke bör förbises är att de nya reglerna redan för sig men alldeles särskilt under avvecklingstiden måste medföra en högst betydande belastning av bl. a. inskrivningsväsendet och ägodelningsrätterna. Bortsett från den ekonomiska sidan av saken måste denna belastning otvivelaktigt giva upphov till stora organisatoriska problem. Enligt styrelsens förmenande har beredningen vid sitt bedömande av avvecklingstidens längd varit alltför optimistisk, särskilt beträffande möjligheten till tidsförkortning genom frivillig avveckling.

Såsom beredningen redovisat i motiven (s. 166—167) har tanken på förbud mot meddelande av inteckning i flera fastigheter för samma fordran tidigare varit föremål för överväganden och därvid avvisats under hänvisning även till att ett sådant förbud skulle inkräkta på fastighetsägarens fria förfoganderätt över sin egendom och därjämte kunna beröva honom möjlighet att i vissa situationer utnyttja den fasta egendomen såsom ändamålsenligt kreditunderlag. Styrelsen anser att nämnda synpunkter fortfarande är förtjänta av beaktande. Även ett införande av institutet registrerad bruksenhet måste anses inkräkta på nyssnämnda intressen, då för bildandet av bruksenhet ju förutsättes viss rättslig förprovning, mot vilken anordning i och för sig kan anföras stora betänkligheter.

Gentemot beredningens förslag om införandet av institutet registrerad bruksenhet föreligger sålunda enligt styrelsens olika överväganden så starka betänkligheter att styrelsen finner sig förhindrad att biträda detsamma. Därmed skall ingalunda förnekas att beredningens strävan att finna en form för avlägsnande av olägenheterna av gemensam inteckning är värd all uppskattning men styrelsen ifrågasätter om icke detta syftemål kan vinnas med mera tjänliga och mindre radikala medel än vad förslaget innebär. Närmast till hands liggande utväg torde i så fall vara en översyn av gällande regler på området.

Kommunal-tekniska föreningen yttrar bl. a.: Föreningen anser, att de föreslagna konstruktionerna är förenade med betydande olägenheter. Det måste ifrågasättas, om de gemensamma inteckningarna medfört sådana risker från kreditssäkerhetssynpunkt eller eljest, att övervägande skäl talar för att de måste avskaffas. — De andragna skälen för institutet registrerad bruksenhet synes enligt föreningen inte bärande. Det är ju en förutsättning för fastighetsbildningslagstiftningen, att fastighetsindelningen skall anpassas till den vid varje tidpunkt lämpliga indelningen i ekonomiska enheter. Att då vid sidan av fastighetsindelningen införa en ny typ av fastighetsrättsliga enheter synes inte vara motiverat. Registrerad bruksenhet bildar »ett mellanting mellan fastighet och i en ägares hand varande summa av fastigheter». Kring detta mellanting uppbygges ett vidlyftigt system av rättsregler, som till stor del är desamma som reglerna för fastighetsbildning. Resultatet kan bli, att man får en blandning av fastigheter, registrerade bruksenheter och endast äganderättsligt sammanhållna grupper av fastigheter, en blandning som knappast synes ägnad att befördra reda och ordning i fastighetsförhållandena.

Beträffande bestämmelsen i 8 kap. 17 § yttrar föreningen, att genom denna tillskapas ett invecklat system innefattande dubbla förrättningar, lantmätarens och inskrivningsdomarens. Föreningen, som ifrågasätter lämpligheten av förslaget i denna del, är inne på tanken att i visst hänseende modifiera stadgandet. Föreningen föreslår sålunda beträffande gator, torg och andra allmänna platser en ny regel innebärande att det inteckningsansvar, som belastar mark som överföres till bihang C till fastighetsregistret för stad, automatiskt upphör och ersättes med en mot ansvaret svarande borgensplikt för kommunen.

Vattenkraftföreningen förklarar bl. a., att det för vattenkraftanläggningar, som tillkommit med stöd av den före VL gällande lagstiftningen, kan föreligga behov av gemensamma inteckningar. Föreningen anser, att bruksenhetsinstitutet skulle medföra större olägenheter än ett bibehållande av de gemensamma inteckningarna, och föreslår, som ett alternativ, förenkling av förfarandet vid sammanläggning av fastigheter.

Lantbruksnämnden i Jönköpings län anser, att man i stället för att införa bruksenhetsinstitutet bör mildra och avveckla rådande olägenheter med de gemensamma inteckningarna och samtidigt på olika sätt främja sammanläggningsverksamheten. Enligt lantbruksnämnden borde man kunna förbjuda särintekning i gemensamt intecknade fastigheter. För att hindra att gemensamt intecknade fastigheter framdeles kommer i olika ägares hand, borde man vidare, enligt nämnden, föreskriva att såsom villkor för lagfart vid förvärv av fastighet, som graveras av gemensam intekning, kräva sådan intekningsuppdelning, varom förmäles i 8 kap. 17 §.

Framställningen övergår nu till *de yttranden, vari närmast positiva uttalanden göres* beträffande lagberedningens förslag att förbjuda de gemensamma inteckningarna.

Lantbruksstyrelsen yttrar bl. a.:

Såsom lagberedningen anfört är uppdelningen i ekonomiska enheter enligt sakens natur underkastad starka växlingar medan själva fastighetsindelningen bör ha en betydande stadga. På de av lagberedningen anförda skälen anser lantbruksstyrelsen att det vore synnerligen värdefullt om det föreslagna institutet registrerad bruksenhet bleve förverkligat. Därigenom skulle möjlighet öppnas att på ett annat sätt än som för närvarande sker genom gemensamma in-teckningar tillgodose den ekonomiska samhörigheten mellan skilda fastigheter. Effektivt torde det nya institutet få sägas vara i det, efter inskrivningsdomarens beslut om registreringen, den sålunda bildade enheten självständigt kan vara bärare av rättigheter och skyldigheter på liknande sätt som en fastighet. Det nya institutet framstår som smidigt i jämförelse med sammanläggningsinstitutet, inte minst genom att förstoring, förminskning och förändring i övrigt av bruksenhet synes kunna ske på ett enkelt sätt. En fördel med det nya institutet är också att sammanförande till bruksenhet skall kunna ske utöver administrativ gräns av varje slag.

Bostadsstyrelsen, *stadshypotekskassan* och *bostadskreditkassan* har i princip inte någon erinran mot förslaget att ersätta de gemensamma in-teckningarna med bruksenhetsinstitutet, men man understryker de svåra problem reformen för med sig.

Bestämmelsen i 8 kap. 17 § tilldrager sig för bostadsstyrelsen speciellt intresse:

För styrelsen och länsbostadsnämnderna har denna fråga särskilt intresse med hänsyn till att in-teckningssäkerheten för statslånen som regel ligger i ett ur gängse bedömningsgrunder ofördelaktigt förmånsrättsläge. Detsamma gäller beträffande kommuner, som har lämnat toppkredit mot säkerhet efter statslånen såsom medverkan i bostadsproduktionen. Den statliga långivningen omspannar objekt av vitt skilda slag, enfamiljshus, hyreshus, lantarbetarbostäder, tvätterianläggningar. Åtminstone för en- och flerfamiljsfastigheter vilar som regel beslutet om lån på bl. a. en viss i belåningsvärdet inräknad tomtkostnad.

Styrelsens och länsbostadsnämndernas bedömning av relaxärenden grundas på en noggrann utredning under medverkan av det kommunala förmedlingsorganet i syfte att utröna om säkerheten för statslånet kan menligt påverkas vid bifall i ärendet. Resultatet av utredningen kan ge anledning att såsom villkor för medgivande till relax kräva viss extra amortering på statslånet. Styrelsen anser sig kunna räkna med att inskrivningsdomarna kommer att taga hänsyn till styrelsens och länsbostadsnämndernas yttranden.

Även kassorna uppehåller sig vid uppdelningsbestämmelsen (8 kap. 17 §) och förklarar, att betänkligheter kan resas från kreditgivningssynpunkt mot förslaget i denna del.

Den sålunda föreslagna möjligheten att vid delning av fastighet — och därmed också vid aveckling av äldre gemensamma in-teckningar efter utgången av den förut berörda övergångstiden — utan medgivande av panthavare frigöra exempelvis en avstyckning från de panträtter, som besvara stamfastigheten, innebär i förhållande till gällande rätt en principiell försvagning av panthavares säkerhet. Åtgärden skall visserligen kunna genomföras utan medgivande av sådan rättsägare endast om åtgärden kan antagas vara väsentligen utan betydelse för dennes säkerhet, vilket uttryck enligt lagberedningens motiv till stadgandet (sid. 209) är att uppfatta så, att berörda panträtter skola ha ett i förhållande till stamfastighetens värde fullt betryggande läge. Det är visserligen riktigt, att åtskilliga avstyckningar, ofta endast omfattande några få kvadratmeter och avsedda att ingå i exempelvis

gata eller annan allmän plats, uppenbarligen icke påverka stamfastighetens värde. I sådana fall kan det onekligen te sig praktiskt att kunna befria avstyckningen från inteckningsansvar utan den omständliga procedur, som kravet på medgivande från samtliga berörda rättsägare ofta kan innebära. Å andra sidan torde man inte böra bortse från att det, även då fråga är om till arealen obetydliga avstyckningar, förekommer fall, där bedömningen på grund av avstyckningens belägenhet å stamfastigheten eller andra omständigheter blir mera komplicerad. I den praktiska tillämpningen torde det sålunda komma att inträffa gränsfall, där frågan huruvida åtgärden kan antagas vara utan väsentlig betydelse för panthavares säkerhet kan bliva föremål för delade meningar mellan berörda rättsägare och inskrivningsdomaren.

Föreningen Sveriges häradshövdingar har, såsom nämnts, inte direkt tagit ställning till förslaget. Föreningens remissyttrande ger emellertid uttryck för viss försiktighet i bedömningen av möjligheterna att genomföra reformen. Det heter i yttrandet bl. a.:

Föreningen vill dock från de intressen föreningen har att företräda uttala att beredningens förslag måste anses komma att medföra övervägande fördelar för inskrivningsväsendet. Emellertid är föreningen väl medveten om att andra intressen, kanske främst de som företrädas av de exekutiva myndigheterna, kreditinstitutet och fastighetsägarna böra vara avgörande för frågan om förslaget i denna del skall genomföras eller icke. Även om emellertid de gemensamma inteckningarna icke skulle generellt förbjudas, bör enligt föreningens mening sådant förbud införas beträffande gemensamma inteckningar i fastigheter i flera inskrivningsområden. Tillräckliga skäl torde icke kunna anföras för bibehållande av sådana inteckningar, även om institutet bruksenhet icke införes. Det är med hänsyn till alla av sådana inteckningar följande besvärligheter rimligt att fastigheter eller fastighetskomplex inom skilda inskrivningsområden belånas var för sig eller med användande av skilda pantbrev. Detta borde kunna ske utan större svårigheter för kreditmarknaden.

Oavsett hur frågan om de gemensamma inteckningarna i övrigt avgöres, synes emellertid reglerna angående uppdelning av inteckningsansvaret vid fastighetsdelningar böra genomföras.

10 kap. Om födoråd

Kammarkollegiet ifrågasätter, om födorådsinstitutet inte bör hänföras till övergångsregleringen och anför i sammanhanget:

Åt regleringen av den avkomsträtt till fast egendom, som går under namn av födoråd, har i förslaget till ny jordabalk anslagits ett helt kapitel (10 kap.). Denna gamla form av jordbrukarpensionering torde emellertid numera på grund av ändrade samhällsförhållanden vara ställd på avskrivning. Detta bekräftas av förfrågningar, som kollegiet låtit göra i några domsagor i skilda landsändar. I de ganska få fall, där födorådsinteckningar fortfarande förekomma, synas dessa ofta avse huvudsakligen nyttjanderätt till bostad, vilket enligt 10 kap. 5 § nya balken ej skall gälla som födoråd. Det torde böra övervägas, huruvida icke skäl föreligga att hänföra födorådsinstitutet till övergångsregleringen.

11 kap. Om särskild rättighet till fast egendom

Bestämmelserna i kapitlet har endast i några fall rönt uppmärksamhet i remissvaren.

I anledning av det principiella förbudet mot upplåtelse av särskild rättighet i samfällad mark (5 §) framhåller *lantmäteristyrelsen*, att enligt gällande lagstiftning möjlighet finnes att utnyttja servitutsinstitutet för att vid avstyckning tillgodose styckningsdels behov av utfart å samfällad vägmark (jfr NJA 1929:218). Även i andra fall synes, enligt *lantmäteristyrelsen*, servitut för utnyttjande av fastighets andel i samfällt område böra kunna komma i fråga. Då i en ny fastighetsbildningslag samma möjligheter torde komma att föreligga som enligt gällande rätt, ifrågasätter *lantmäteristyrelsen*, om en samordning mellan jordabalken och fastighetsbildningslagstiftningen inte här borde eftersträvas.

Lantmäteristyrelsen har även intresserat sig för reglerna angående inverkan å särskild rättighet av delning av den fastighet, vari rättigheten upplåtits (23 §). Eftersom reglerna angående verkan å servitut av företagna fastighetsbildningsåtgärder av olika slag har stor betydelse för berörda fastigheter, borde — säger *styrelsen* — reglernas utformning behandlas i samordning med fastighetsbildningslagstiftningen. Beredningens förslag, att servitut efter delning av den tjänande fastigheten alltid skall anses besvara hela den odelade fastighetens område, finner *lantmäteristyrelsen* innebära en skärpning i förhållande till de principer, som ligger till grund för 14 § tredje stycket i nu gällande sammanläggningslag. *Styrelsen* ifrågasätter, om tillräckliga skäl finnes att acceptera de olägenheter, som den föreslagna bestämmelsen medför.

Kammarkollegiet fäster uppmärksamheten vid den s. k. nya åborätten enligt lagen den 4 juni 1926 om upplåtelse under åborätt av viss jord (jfr 25 §):

Det torde vara känt, att denna lag fått en ytterst ringa tillämpning och att alltså de farhågor för att lagen skulle stanna på papperet, vilka redan vid dess tillkomst uttalades, i så måtto besannats. Såvitt kollegiet erfarit vid förfrågningar hos domänstyrelsen och lantbruksstyrelsen förekomma för närvarande endast tre åborättsupplåtelser av hithörande slag, alla å en donerad fastighet i Julita socken av Södermanlands län och efter vad det vill synas betingade av donationsvillkoren. Då de jordpolitiska syften, som 1926 års lag avsett att tjäna, numera torde vara inaktuella, bör lagen upphävas, varvid hänvisningen till lagen i 11 kap. 25 § nya balken kan utgå. De eventuellt kvarvarande åborätterna kunna skyddas genom övergångsbestämmelser.

12 kap. Om jordbruksarrende i allmänhet

Lantmäteristyrelsen förklarar sig vara medveten om att reglerna i kapitlet huvudsakligen faller inom ämnesområdet för arrendelagsutredningens uppdrag men anser ändå bestämmelserna i 28 § förtjänta av uppmärksamhet i detta sammanhang. *Styrelsen* gör gällande, att nämnda bestämmelser

inte är fullt ut tillräckliga för reglering av arrendators rätt i samband med förändringar i fastighetsindelningen, främst sådana som innebär en mera genomgripande förändring av fastighets ägoområde.

17 kap. Om tomträtt

Advokatsamfundet anser, att det bör övervägas, om förköpsrätt inte skall kunna upplåtas i ideell andel av tomträtt. Beträffande sina skäl hänvisar samfundet till vad den anfört under 5 kap. om förköpsrätt i andel av fastighet.

18 kap. Om vattenfallsrätt

Innebörden av termen lantmäteriförrättning i 1 § diskuteras av *lantmäteristyrelsen* enligt följande.

I 18 kap. 1 § och 20 kap. 3 § förslaget har i nära anslutning till stadgandena i 5 kap. 1 § gällande nyttjanderättslag upptagits bestämmelser om vissa lantmäteriförrättningar. Termen lantmäteriförrättning synes här böra ges en vidare innebörd än i 15 § förslaget till promulgationslag. Styrelsen finner det sålunda uppenbart att den myndighet, som handhar fastighetsbildningen inom område där vattenfallet är beläget, skall handlägga ifrågavarande förrättning oavsett huruvida myndigheten tillhör lantmäteriet eller kommunalt mätningssväsande.

19 kap. Om servitut

Lantmäteristyrelsen konstaterar, att lagberedningen i motiven tagit upp frågan om behovet av privata servitut till diskussion och därvid funnit, att den ökade möjligheten att genom jorddelnings- eller annan förrättning skapa servitut innebär en minskning av behovet samt att ytterligare en utvidgning av förrättnings servituten är tänkbar. Styrelsen fortsätter:

Lantmäteristyrelsen finner detta förhållande värt beaktande med hänsyn till att olägenheter lätt uppkomma genom en fri utövning av möjligheten att skapa servitut. Styrelsen vill i detta sammanhang framhålla att, medan ändring i fastighetsindelningen icke får ske annat än efter ingående prövning med hänsyn till allmänna intressen, servitut kunna tillskapas att gälla för framtiden på sådant sätt att samma allmänna intressen motverkas. Lantmäteristyrelsen anser det angeläget att sådana olägenheter i största möjliga utsträckning undvikas men vill dock icke för närvarande föreslå att möjligheterna att tillskapa privata servitut helt slopas.

Även *kommunal-tekniska föreningen* uppehåller sig vid frågan om dualismen med två principiellt olika former av servitut, upplåtelseservitut och förrättnings servitut, bör bibehållas. Föreningen, som förordar att beredningens bestämmelser rörande servitut och vad därmed sammanhänger blir föremål för förnyade överväganden, yttrar i denna del:

Det torde ur allmän synpunkt vara till fördel, att prövning av servituts innehåll och anordning — därest sådan prövning är avsedd och skall kunna fylla sin uppgift — kunde ske under enhetliga former. Sett ur dessa synpunkter ligger det

närmast till hands, att all servitutsbildning skedde i samband med förrättning, antingen en fastighetsbildningsförrättning (motsvarande) eller en »fristående» förrättning enbart för servitutsbildningen. Ett förrättningsservitut av det senare slaget torde kunna göras tillräckligt enkelt och smidigt, för att ej vara betungande för intressenterna, samtidigt som det möjliggör en enhetligare bedömning av servitutens anordning och innehåll.

I detta sammanhang vill föreningen även framhålla, att den för sin del finner övervägande skäl tala för att tiden nu kunde anses mogen för införandet av *facere*-(prestations-)servitut i svensk rätt. Åtskilliga förhållanden, som ha samband med den moderna stadsbyggnadstekniken torde med fördel kunna regleras genom sådana servitut, t. ex. tillhandahållande och skötsel av bilplatser och lekutrymmen. Den principiella skillnaden mellan å ena sidan *facereservitut* för tillhandahållandet av sådana nyttigheter och å andra sidan bestämmelserna i 19 kap. 5 § och 7 § sista meningen samt bestämmelserna i 21 kap. (angående tillhandahållandet av elektrisk kraft, värme och varmvatten) synes ringa.

Det kan vidare nämnas, att *överlantmätaren i Örebro län* anser, att upplåtelseservituten bör avskaffas och att följaktligen bestämmelserna i förevarande kapitel bör utgå ur förslaget. Enligt *överlantmätaren* kan man inte med beaktande av såväl allmänna jordpolitiska intressen som rättssäkerhetens krav komma till rätta med servituten utan en materiell prövning jämte en med rättsverkningar förbunden registrering i fastighetsregistren.

I avseende å detaljregleringen i kapitlet kan följande synpunkter och erinringar redovisas.

1 §.

Bestämmelserna bör, enligt *kommunal-tekniska föreningen*, utformas så, att servitut kan upplåtas även i mark, som är redovisad i fastighetsregistrets bihang C, då behov av servitut kan föreligga t. ex. vid underbyggnad av gata.

3 §.

I anledning av bestämmelserna i paragrafens andra stycke diskuteras frågan om renbetesservitut i några remissvar.

Lantmäteristyrelsen anser förbudet mot bildande av skogsfångs- och betesservitut, vad gäller det slag av servitut som regleras i jordabalken, helt stå i linje med utvecklingen på jordbrukets och skogsbrukets område. Styrelsen medgiver emellertid, att servitutsformen f. n. utnyttjas i viss utsträckning för att tillgodose behovet av renbete, men anser, att det bör övervägas, huruvida detta i framtiden skall kunna ske genom avtal eller om förrättningsvägen kan vara tillräcklig.

Kammarkollegiet erinrar om att enligt direktiven för 1960 års renbetesmarksutredning bör undersökas bl. a., om det är möjligt att mot ersättning i penningar erhålla exempelvis servitutsrätt till renskötsel å sådana kronan icke tillhöriga marker, där rennäringen f. n. inte må utövas. Kollegiet fortsätter:

I anledning av ett av Kungl. Maj:t år 1960 åt kollegiet lämnat uppdrag förhandlar kollegiet för närvarande med visst skifteslag i Jämtlands län om upp-

låtelse för kronofastigheter av renbetesservitut på skifteslagets mark. Den nya balken bör så mycket mindre lägga hinder i vägen för tillskapande av de sålunda ifrågasatta renbetesservituten som de olägenheter ur skogsvårdssynpunkt, vilka motiverat ett avvisande i princip av det konventionella betesservitutet, knappast torde uppkomma i lika hög grad genom renbete.

4 §.

Lantmäteristyrelsen finner de frågor, som beredningen berört i paragrafen, vara av väsentlig betydelse och hälsar med tillfredsställelse, att man sökt komma till rätta med servituten inom fastställd stads- och byggnadsplan, vilka f. n. kan vara till stort hinder vid genomförande av plan. Styrelsen ifrågasätter emellertid om förslaget är utformat så, att det kan ge skydd mot olämplig servitutsbildning och medgiva upphörande av hindrande servitut i den utsträckning, som är erforderligt, och fortsätter:

Det torde vara vanskligt att fastställa när en plan är genomförd, varför vid tillämpning av bestämmelsen stora praktiska svårigheter torde uppkomma. Enligt styrelsens uppfattning kan dessutom syftet med bestämmelserna — att undanröja de hinder för plans genomförande som servituten utgjort — icke nås när de föreslagna bestämmelserna i princip ej träda i tillämpning förrän plangenomförandet skett. Det intresse, som bestämmelserna avse att främja, synes svårigen kunna tillfredsställas utan bestämmelse antingen om förbud mot bildande av privata servitut inom planområde eller om prövning i det enskilda fallet av servitutets lämplighet i förevarande sammanhang. Sådan prövning skulle i så fall grundas på regler motsvarande dem i 19 kap. 13 § 2 mom. jorddelningslagen. På grund av de starka allmänintressen som göra sig gällande inom plan vill styrelsen ifrågasätta huruvida inte av dessa två lösningar den förstnämnda bör väljas. Servitutsbehovet inom plan skulle i så fall få tillgodoses förrättningsvägen.

Beträffande upphörande av servitut inom plan synes med hänsyn till svårigheten att avgöra när ett servitut förfallit enligt de föreslagna reglerna frågan om upphörande av servitut lämpligen böra prövas vid förrättning.

Kommunal-tekniska föreningen finner paragrafens bestämmelser till sin innebörd något oklara, varför en påtaglig risk för tolkningstvister anses föreligga.

Magistraten i Malmö hyser betänkligheter från rättssäkerhetssynpunkt. Magistraten ifrågasätter, om de förluster, som genom paragrafens bestämmelse om servituts upphörande och genom den motsvarande övergångsbestämmelsen (42 § PromL) kan tillskyndas enskilda, inte bör föranleda mera ingående överväganden och möjligen en försiktigare avfattning av lagrummet. Magistraten säger sig åsyfta fall, då servitut till skydd mot höghusbyggelse föranlett högre tomtpriser inom ett villaområde men en senare byggnadsplan medgiver, att området delvis får bebyggas med höghus.

17 §.

Bankföreningen har uppmärksammat, att beredningen i motiven till 17 § uttalat, att en överenskommelse om ett servituts upphörande mellan den härskande och den tjänande fastighetens ägare kan lända till förfång för innehavare av fordran i den härskande fastigheten men att likväl någon änd-

ring av de nuvarande rättsreglerna inte syntes påkallad. I anledning härav yttrar föreningen:

Till motivering av denna sin ståndpunkt anför lagberedningen bl. a., att en panthavare, som tillmäter servitutet en påtaglig betydelse, bör kunna trygga sina intressen genom att, om servitutet upphör, omedelbart söka betalning ur fastigheten. Med anledning härav vill bankföreningen framhålla, att i praktiken merendels föga är att vinna med en sådan aktion i efterhand sedan skadan redan inträffat. Risken för rättsförluster i samband med bortfallande av servitut kan därför komma att visa sig ganska allvarlig.

Lantmäteristyrelsen yttrar för sin del, att frågorna om upphävande och förändring av servitut inte torde kunna erhålla en ändamålsenlig lösning utan samordning med fastighetsbildningslagstiftningen.

20 kap. Om rätt till andel i samfällt strömfall

Vattenkraftföreningen förklarar, att föreningen haft tillfälle att inför lagberedningen framlägga sina synpunkter och att dessa i huvudsak har beaktats i förslaget. Föreningen framför därför endast några enstaka reflexioner kring bestämmelserna i kapitlet.

Det förutsättes av föreningen, att överlåtelse kan ske av rätten till andel i samfällt strömfall. Föreningen, som anser detta vara av stor vikt för vattenkraftintresset, finner det önskvärt att frågan beaktas även vid den fortsatta behandling av förslaget, som möjligt kan ifrågakomma.

Föreningen uppehåller sig ingående vid bestämmelsen i 44 § *PromL* innebärande att äldre s. k. servitutsupplåtelse av andel i samfällt strömfall skall, om avtalet alltjämt är bindande, genom inskrivning bli jämställd med rättighet enligt 20 kap. i jordabalksförslaget. Det hemställs om ett tillägg till nämnda paragraf av innehåll, att en inteckning av upplåtelse av andel i samfällt strömfall vid bedömande av upplåtelsens giltighet skall, för den tid inteckningen varit gällande, anses ha samma verkan som ett vid försäljning gjort förbehåll om upplåtelsens bestånd. Till stöd för sin hemställan anför föreningen:

Det finnes nu i stor utsträckning upplåtelser i andelar i samfällda strömfall, beträffande vilka ansökan ännu icke gjorts till vattendomstol. Det är av vikt, att innehavaren av dylika rättigheter får möjlighet till samma skydd som beredes nya rättigheter enligt 20 kap. jordabalken.

Emellertid bör särskilt observeras de äldre intecknade servitutsupplåtelserna i andelar i strömfall. Enligt ordalagen skulle promulgationslagen § 44 endast vara tillämplig om avtalen fortfarande vore bindande. I motiven till promulgationslagen (sid. 88—89) säges, att dylik äldre servitutsupplåtelse i andelar icke har någon sakrättslig verkan och att inteckning av upplåtelsen icke har någon betydelse för huruvida avtalet alltjämt skall anses bindande för en efterföljande delägare, som icke själv vid överlåtelsen eller eljest åtagit sig dylikt ansvar. Lagberedningen torde sålunda anse, att ett intecknat servitut i andel i samfällighet efter överlåtelse av den tjänande andelsfastigheten icke är bindande för nye ägaren, såvida ej förbehåll därom skett.

Denna Lagberedningens uppfattning skulle leda till orimliga konsekvenser. Om

en person har köpt en fastighet med andel i samfällt strömfall och fastigheten därvid varit intecknad för ett servitut avseende rätt till denna andel, så har köparen förutsatt, att denna upplåtelse skulle bestå. Det är då orimligt, att rättigheten skulle anses upphöra, därför att rättsuppfattningen ändrats och den upplåtelse, som en gång i inskrivningsärende godkänts som servitut, numera icke anses utgöra ett servitut. Rimligare och mera överensstämmande med materiell rättvisa synes vara att anse en inteckning av upplåtelsen ha samma verkan som ett av säljaren gjort förbehåll om upplåtelsens bestånd.

Det bör i detta sammanhang observeras, att det icke enligt nu gällande rätt är fullt klarlagt, att en upplåtelse av servitut i andel i samfällighet är utan sakrättslig verkan. Före 1957 års rättsfall (NJA 1957:787) var frågan icke behandlad, och även efter detta rättsfall, med avgörande av tre justitieråd mot två, synes frågan vara tveksam. Man kan sålunda med fullt fog anse, att beträffande denna osäkra fråga en lagbestämmelse för övergångstiden är motiverad.

Det bör vidare nämnas, att den ifrågavarande situationen med intecknade servitut i överlättna fastigheter icke är ovanlig, och att frågan gäller stora värden.

Vattenkraftföreningen påtalar avslutningsvis det angelägna i att de i förevarande kapitel behandlade frågorna snarast möjligt göres till föremål för lagstiftning. I sammanhanget erinrar föreningen om vattenfallsstyrelsens skrivelse till Kungl. Maj:t den 21 februari 1958, i vilken skrivelse bl. a. berördes nuvarande svårigheter att förvärva rätt till andel i samfällt strömfall och osäkerheten beträffande tidigare sådana förvärv. Föreningen yttrar vidare:

Förslaget till jordabalk har varit utsatt för kritik från skilda håll, och man måste räkna med att förslaget kommer att genomgå en omfattande bearbetning. Det kommer sålunda att dröja länge, innan förslaget i dess helhet kan bliva lag. Lagstiftningen om rätt till andel i samfällt strömfall kan emellertid icke vänta lika länge. Som bekant pågår planering och utbyggnad av den återstående vattenkraften. Det är framför allt nu och under de närmaste åren, som en sådan lagstiftning behövs.

Det bör icke föreligga någon större svårighet att bryta ut det föreslagna 20 kap. i jordabalken och göra detta till föremål för särskild lagstiftning tillsammans med erforderliga ändringar i vattenlagen och i inteckningsförordningen m. m.

21 kap. Om rätt till elektrisk kraft eller annan sådan nyttighet

Bland nyheterna i kapitlet är det särskilt en, som tilldrager sig uppmärksamhet i remissvaren, nämligen förslaget att upplåtelse av rätt till elektrisk kraft eller liknande nyttighet skall kunna ske, inte bara till viss person utan även till förmån för fast egendom. *Bankföreningen* och *vattenkraftföreningen* anser, att det nu ofta föreligger ett behov av att kunna knyta rätten till elektrisk kraft till en fastighet och hälsar därför förslaget med tillfredsställelse.

Bankföreningen fogar emellertid härtill vissa betänkligheter från kredit-synpunkt. Föreningen finner det tveksamt, i vilken mån tillförsäkrandet av en sådan rätt åt viss fastighet kan komma att öka fastighetens värde som kreditunderlag, eftersom — sägs det — panthavare, liksom vid servitut, enligt förslaget kommer att sakna skydd mot att rättigheten upphör genom avtal mellan leveransfastighetens och mottagarfastighetens ägare. Föreningen fortsätter:

I fråga om rätt till elektrisk kraft är denna svaghet särskilt olycklig, eftersom sådan rätt i det särskilda fallet kan ha ett mycket betydande värde, som det borde finnas möjlighet att utnyttja för kreditändamål. Enligt bankföreningens mening borde därför reglerna i förevarande kapitel kompletteras med föreskrifter som i viss utsträckning sätter kreditgivare i stånd att förhindra att en rätt till elektrisk kraft förfaller genom avtal mellan leverantören och avnämaren. Detta skulle kunna åstadkommas genom att dels föreskriva att rätt till elektrisk kraft, som upplåtits till förmån för viss fastighet och blivit inskriven, ej må bringas att upphöra på annat sätt än genom dödning av inskrivningen, dels öppna möjlighet att, efter samtycke av leveransfastighetens och mottagarfastighetens ägare, få i grundboken antecknat att sådan dödning ej må äga rum utan medgivande av innehavaren av viss eller vissa fordringsinteckningar i mottagarfastigheten. Motsvarande regel borde då gälla beträffande rätt till periodiskt vederlag för elektrisk kraft.

22 kap. Om samfällighetsrätt och samfällighetsavtal

Det nya institutet samfällighetsrätt erhåller i remissyttrandena många positiva uttalanden. Flertalet remissorgan, som uppehåller sig vid kapitlets bestämmelser, anknyter till vad de anfört i yttranden över lagberedningens år 1952 upprättade promemoria angående samfällighetsrätt. Så gör *bank- och fondinspektionen*, som vidare bl. a. yttrar:

Så som förslaget nu föreligger utgör det ett alternativ till nyttighetsupplåtelsen i 21 kap. 11 §. Inspektionen finner problemets uppläggning och förslaget till dess lösning erbjuda betydande intresse. Sakägarna ges tillfälle att välja mellan å ena sidan en reglering av fastigheternas mellanhavanden byggd på traditionell avtalsrätt, å andra sidan en associationsrättslig reglering där man möter en juridisk person med samfällighetsstämma som beslutande organ; även i senare fallet ligger dock ett avtal, här kallat samfällighetsavtal, i botten. I båda fallen lär väl själva företaget igångsättas först sedan en plan för anläggningens verksamhet upprättats, och sakägarna får själva överväga huruvida denna kan inpassas i den ena eller den andra formen. Inspektionen har intet att erinra mot den erbjudna lösningens principer.

I fråga om förslagets konsekvenser för fastighetskreditväsendet inskränker sig inspektionen till vissa reflexioner kring tillbehörsreglerna i 2 kap. och anläggningar, som är nödvändiga för samfälligheten.

Själva anläggningen på leveransfastigheten bör enligt inspektionens mening självfallet i vad rör frågan om dess egenskap av tillbehör till fastigheten bedömas enligt vanliga grunder. Verket anser sig kunna av här förut berörda 2 kap. utläsa, att anläggningen, där den tillhör fastighetens ägare, är tillbehör till denna. Har den tillkommit i sådan form att samfällighet som juridisk person framstår som ägare, skall 2 kap. 4 § tillämpas. Det är av vikt att samfällighetsavtalet så avfattas, att parternas mening står fullt klar. Särskilt bör beaktas, att en av ägaren till leveransfastigheten anskaffad anläggning, som redan blivit tillbehör till fastigheten, icke kan i strid mot 2 kap. 6 § blott genom att ägaren ansluter sig till samfällighetsavtalet utbrytas från fastigheten och förlora tillbehörsegenskap. Klarhet om dessa förhållanden är givetvis av största betydelse för fastighetsbelåningen.

Länsstyrelsen i Malmöhus län konstaterar, att ömsesidigheten mellan fastigheterna inte alltid blir fullständig, samt att belastningarna på någon fastighet i samfälligheten kan komma att påverka fastighetens kreditvärde

i oförmånlig riktning. Enligt länsstyrelsen torde dock båtnaden för en fastighet genom gemenskapen normalt överväga belastningen med skyldigheter av olika slag. Länsstyrelsen anför i sammanhanget:

Av förslaget framgår att samfällighetsavtal kan utformas så att ömsesidigheten mellan fastigheterna icke blir fullständig. Till förmån för samfälligheten kan sålunda å viss däri ingående fastighet läggas besvär eller last, avseende skyldighet att tåla att fastigheten nyttjas för samfälligheten eller att underlåta viss användning av fastigheten eller viss befogenhet, som eljest tillkommer ägaren i denna hans egenskap, eller skyldighet att underhålla väg, byggnad eller anläggning eller sörja för drift av pumpverk, elektrisk station, värmecentral eller annan sådan anläggning, som erfordras för samfälligheten. En gemensam värmecentral, exempelvis, kan sålunda komma att utgöra tillbehör allenast till den fastighet, vari den är inrymd. Storleken av de i samfällighetsavtalet stipulerade belastningarna på denna fastighet kan tydligen tänkas komma att påverka dess kreditvärde i oförmånlig riktning. Risk föreligger till följd härav att fastigheten vid en eventuell exekutiv auktion säljes utan förbehåll om beståndet av samfällighetsrätten. Lämpligheten av att i viss fastighet i samfälligheten lägga så allvarliga belastningar, som de nu åsyftade, skulle därför kunna ifrågasättas. Omfattningen av ifrågavarande besvär eller last liksom ersättningen härför skall emellertid klart framgå redan av samfällighetsavtalet. Även om tillskottsskyldigheten i penningar skall vara det ordinära förfarandet, synes, med hänsyn till att eventuella arbetsprestationer och ersättningen härför skall vara noga fixerade i avtalet samt att arbetsprestationerna bör vara av karaktär att normalt kunna fullgöras av vilken fastighetsägare som helst, möjligheten att ålägga dylika belastningar icke böra uteslutas.

Bostadsstyrelsen ifrågasätter, om betryggande garantier skapats för att de delägande fastigheternas ägare skall fullgöra sina förpliktelser enligt samfällighetsavtalet, och fortsätter:

Ett utnyttjande av den i 9 § föreslagna hävningsrätten torde t. o. m. kunna inverka direkt skadligt på samfällighetens verksamhet. Ett bättre skydd för samfällighetens funktionsduglighet torde ernås, om de delägande fastigheternas skyldigheter mot samfälligheten finge förmånsrätt i fastigheterna, t. ex. efter tidpunkten för samfällighetsrättens inskrivning. De risker en sådan ordning skulle medföra för sämre ställda inteckningar torde oftast mer än väl uppvägas av att de enskilda fastigheternas anslutning till samfälligheten tryggades.

Bankföreningen godtager för sin del de skäl, lagberedningen anført, för att inte ge samfällighetsrätt en ovillkorlig förmånsrätt framför fordringsrätter. Bankföreningen säger sig därför ej påyrka någon ändring i de föreslagna reglerna om verkan av att samfällighetsrätt inskrivits. Den praktiska konsekvensen av dessa regler torde emellertid enligt föreningen bli, att belåning av en fastighet, som ingår i en förenings-samfällighet, stundom blir möjlig endast under förutsättning att samfällighetsrätten har ett betryggande förmånsrättsläge i alla de till samfälligheten hörande fastigheterna.

Flera remissorgan såsom *länsstyrelsen i Stockholms län*, *bankföreningen* och *Stockholms handelskammare* ifrågasätter, om det inte kan vara lämpligt att en provisorisk lagstiftning på grundval av bestämmelserna i förevarande kapitel genomföres utan avvaktan på slutbehandlingen av jordabalksförslagets övriga delar. Såsom motivering härtill göres gällande, att behovet av lagregler, som ger sakrättsligt skydd åt avtal mellan ägare av

flera fastigheter, blir alltmer framträdande för varje dag som går. I sammanhanget erinras om att Kungl. Maj:t, genom tilläggsdirektiv den 19 december 1958, uppdragit åt 1954 års fastighetsbildningskommitté att behandla frågan om gemensamhetsanläggningar samt att kommittén ännu inte slutfört sitt uppdrag. Det anses dock att, även om det vore önskvärt att hela lagstiftningskomplexet rörande formerna för bildande och drivande av gemensamhetsanläggningar kunde behandlas i ett sammanhang, en dellösning av problemet i enlighet med lagberedningens förslag bör godtagas.

Det enda remissorgan, som intar en kritisk attityd till förslaget, är *kommunal-tekniska föreningen*. Denna vitsordar visserligen, att syftemålet med de föreslagna bestämmelserna är angeläget, men ifrågasätter, om de frågekomplex som behandlas i kapitlet i sin helhet bör lösas på föreslaget sätt. Föreningen anser, att resultatet av pågående utredning rörande kvarters-samfälligheter m. m. bör avvaktas, innan slutlig ställning tas till frågorna om samfällighetsrätt och samfällighetsavtal. Under angivna förhållanden säger sig föreningen inte i detalj ha penetrerat förslaget men vill likväl göra följande erinringar:

1 §.

Uttrycket »motsvarande upplåtelse» synes binda möjligheterna att upplåta samfällighetsrätter på ett sätt, som i många fall torde kunna hindra önskvärda upplåtelser, t. ex. garageupplåtelser. Föreningen vill ifrågasätta, om icke uttrycket »samsvarande upplåtelse» (eller något däremot svarande uttryck) skulle ge en bättre och med hänsyn till aktuella behov och förutsättningar lämpligare avvägning av detta villkor för upplåtande av samfällighetsrätt av här avsett slag.

11 §.

Det förhållandet, att samfällighet kan upplösas på talan av samfälligheten eller delägare i denna kan i vissa fall vara betänkligt ur allmän synpunkt. Om t. ex. en garagesamfällighet för ett flertal fastigheter bildats i samband med nybyggnad och förhandenvaron av denna samfällighet varit en förutsättning för byggnadslovens beviljande, kan en upplösning av samfälligheten — varvid, såvitt kan utläsas av motiven, rättsprövning ej sker ur allmän synpunkt utan endast beträffande delägarna emellan och i fråga om samfällighetens gäld — vålla påtagliga olägenheter för kommunen. Enligt föreningens mening tala starka skäl för en komplettering av reglerna för samfällighetsupplösning med beaktande av vad nu anförts.

25 kap. Om godtrosvärv på grund av inskrivning och betydelsen av inskrivning i vissa andra fall

De föreslagna godtrosreglerna och de till dessa anknutna bestämmelserna om ersättning av allmänna medel för vissa rättsförluster anses vara angelägna och hälsas sålunda med tillfredsställelse. *Sparbanksinspektionen* finner, att de reformer som innehållas i förevarande kapitel blir än mer angelägna, därest beredningens förslag på inskrivningsområdet genomföres i sin helhet. De nya uppgifterna för inskrivningsdomarna blir — säger in-

spektionen — mycket omfattande och inrymmer många, även jämfört med nuvarande uppgifter, synnerligen komplicerade problem och f. ö. ärenden av delvis ny natur. Under sådana förhållanden säger sig inspektionen vilja understryka att den trygghet, som skapas genom förslaget, får anses vara mycket värdefull.

Lantmäteristyrelsen anlägger fastighetsbildningssynpunkter på godtrosbestämmelserna och frågar sig, om dessa inte är ägnade att försvåra ett tillrättaläggande av fastighetsredovisningen. Styrelsen besvarar själv frågan med följande resonemang:

Det får emellertid förutsättas att bestämmelserna i 1 § nämnda kapitel icke skola överbrygga brister i fastighetsredovisningen utan endast ha till ändamål att skydda godtrosvärdare mot brister i materiellt hänseende i företrädares åtkomst eller eljest i förvärvskedjan. Vidare är att märka att vid kollision mellan två äganderättsförvärv till samma egendom bestämmelserna i 23 kap. om hävd till fast egendom och i 24 kap. om företräde i rättsförvärv på grund av inskrivning kunna föranleda till att någon tillämpning av bestämmelserna om godtrosvärv enligt 25 kap. icke blir aktuell. Av en i detta sammanhang icke oväsentlig betydelse torde även vara att reglerna i 25 kap. icke äro att tillämpa å universalfång. Det torde därför knappast vara att befara att de föreslagna bestämmelserna om godtrosvärv vid överlåtelse av fast egendom komma att i nämnvärd grad försvåra önskvärda korrigeringar av fastighetsredovisningen. I ett givet läge kunna tvärtom de nya reglerna komma att visa sig vara till fördel i angivna hänseende. Uteslutet är däremot icke att den föreslagna nya principen om godtrosvärv på grund av inskrivning av rättighet eller inteckning för panträtt kan komma att försäkra vissa komplikationer, när det gäller att åstadkomma en riktig fastighetsredovisning. Härvidlag får dock följande beaktas. I hittillsvarande rättspraxis synes en relativt klar tendens ha gjort sig gällande att tolka ett inskrivningsbeslut efter dess ordalydelse (jfr Knut Rodhe: Om fastighetsindelningen och dess betydelse sid. 180 ff). Samma princip synes — bl. a. med hänsyn till grundsatsen om den allmänna tilltron till fastighetsboken — vara avsedd att gälla även enligt jordabalksförslaget. Härvid kan bortses från de möjligheter till rättelser av verkställda införingar som 27 kap. 23 § jordabalksförslaget innehåller. Den besvärade fastighetens beteckning i inskrivningsbeslutet torde alltså rent principiellt vara av avgörande betydelse beträffande objektet för den inskrivna rättigheten eller panträkten. Vidare får beaktas att det i de fall, då penninginteckning besvärat fastighet som ifrågasatts böra uteslutas ur jordregistret, oftast rört sig om en gemensam inteckning och att grunden till uteslutningen därvid normalt varit att äganderätten till hemman och lägenhet, som ej dämera kunnat återfinnas, följts åt under lång tid. Om det visar sig att den intecknade fastigheten icke äger någon motsvarighet på marken och att sålunda fastighetsbeteckningen enligt inskrivningsbeslutet saknar reell grund, torde enligt det anförda de föreslagna nya bestämmelserna som regel icke böra förhindra att fastigheten ifråga uteslutas ur jordregistret och fastighetsboken. I övrigt må framhållas att det även hittills ansetts angeläget att de vid inteckningsinstitutet knutna intressena icke trädas för när genom en registrerings- eller uteslutningsåtgärd. När risk i sådant avseende kunnat antagas föreligga, har lantmäteristyrelsen därför sökt intressera fastighetsägaren och inteckningshavaren att låta döda inteckningen. Under förutsättning att styrelsen ovan rätt tolkat innebörden av de föreslagna bestämmelserna om godtrosvärv på grund av inskrivning av rättighet eller inteckning för panträtt synes ur de synpunkter styrelsen har att företräda sagda bestämmelser kunna godtagas.

1 sitt yttrande diskuterar *advokatsamfundet* föreskriften i 5 §, att rätt till ersättning av allmänna medel inte skall föreligga bl. a. för det fall, att den skadelidande underlåtit att för bevarande av sin rätt vidtaga åtgärd »som skäligen ankommit på honom». Samfundet ifrågasätter, om undantagen från rätt till ersättning inte bör begränsas till sådana fall, där den skadelidande uppsåtligen eller genom grov vårdslöshet själv är vållande till förlusten. Det sägs vidare:

Bortsett från att ett bedömande huruvida den skadelidande underlåtit en på honom »skäligen» ankommande åtgärd säkerligen i många fall skulle bli vanskligt och att den förlustbringande effekten dock uppkommit utan den skadelidandes eget förvållande, torde en dylik utvidgning av ersättningsrätten stämma väl överens med den allmänna omsättningens intresse. I detta sammanhang kan dessutom hänvisas till att, som beredningen också funnit, storleken av de ersättningsbelopp varom här kan bli fråga med all sannolikhet skulle bli relativt obetydlig. Man bör kunna utgå ifrån att den av styrelsen nu ifrågasatta anordningen icke skulle medföra någon beaktansvärd kostnadshöjning. Däremot är det tydligt att man härmed skulle undvika en viss extra belastning av domstolarna och därmed förbundna allmänna kostnader.

För täckande av de utgifter, som på grund av reglerna om kronans ersättningsansvar uppkommer för det allmänna, föreslås i 10 §, att envar sökande i inskrivningsärende skall erlägga viss avgift enligt bestämmelser, som skall meddelas av Kungl. Maj:t. *Statskontoret* yttrar, att ämbetsverket — i likhet med lagberedningen — anser, att storleken av den avgift, om vilken här är fråga, inte kan bedömas utan särskild undersökning; en sådan undersökning anses emellertid ligga utom ramen för statskontorets remissuppdrag. *Statskontoret* konstaterar i fortsättningen, att lagberedningen föreskrivit att influtna medel skall redovisas särskilt, och fortsätter:

Av motiven framgår att beredningen närmast efter mönster av förhållandena i England ansett, att medlen skola ingå i en försäkringsfond, vilkens förvaltning skall regleras genom föreskrifter av Kungl. Maj:t. Därest en särskild fond anses böra inrättas för ändamålet, bör förvaltningen av densamma anförtros statskontorets fondbyrå. *Statskontoret* vill emellertid avslutningsvis uttala, att enligt ämbetsverkets mening skäl kunna andragas för att — i stället för inrättande av en fond — inflytande avgifter tillföras riksstatens inkomstsida och uppkommande utgifter bestridas av riksstatsanslag under andra huvudtiteln.

27—33 kap. Om inskrivningsväsendet

Som redan framgått vid avsnittet om de gemensamma inteckningarna och vad därmed hör samman, uttalas i många remissvar betänkligheter när det gäller inskrivningsdomarnas förmåga att bemästra de kvalificerade arbetsuppgifter, som enligt förslaget skall åvila dem. Särskilt åsyftas då inteckningsuppdelning enligt 8 kap. 17 § och inskrivningsreglering enligt 26 kap. 6—12 §§. Ett remissorgan, som särskilt uppehållit sig vid denna och andra liknande frågor, är naturligen *Föreningen Sveriges häradshövdingar*.

Föreningen säger till att börja med, att inskrivningsväsendets anknytning till de allmänna domstolarna blir mera angelägen än vad hittills varit

fallet. Detta framgår — sägs det — av många avsnitt i förslaget, bl. a. bestämmelserna i 25 kap. angående grundbokens betydelse för godtrosförvärv av fast egendom samt vidare av stadgandet i 27 kap. 16 § om inskrivningsdomares skyldigheter beträffande tvistiga rättigheter. Enligt föreningen talar inte minst organisationssynpunkter och rättssäkerhetskrav för en sådan anknytning och föreningen delar alltså beredningens uppfattning i denna fråga.

Häradshövdingeföreningen yttrar vidare, att de nya arbetsuppgifterna för inskrivningsdomarna är kvantitativt betydande och, i inte ringa omfattning, av kvalificerad och ansvarsfull art. I sammanhanget anföres:

Det torde sålunda vara ofrånkomligt att beträffande vissa grupper av ärenden — främst registrering av bruksenheter och uppdelning av inteckningsansvar — som inskrivningsdomare fungerar person med större erfarenhet och kvalifikationer än tingsnotarie. Att med den arbetsbörda, som i domsagorna i gemen redan åvilar häradshövdingar och övriga med huvudsakligen dömande verksamhet sysselsatta befattningshavare, pålägga dessa ett flertal nya och arbetskrävande uppgifter med avseende å inskrivningsväsendet är emellertid enligt föreningens bestämde mening helt uteslutet. Antingen måste angivna befattningshavare för tjänstgöring som inskrivningsdomare erhålla erforderlig ledighet från övriga ämbetsåligganden, varvid avsevärda anspråk komma att ställas på hovrätterna ifråga om tillhandahållandet av vikarier för underrättsdomare, eller måste den utvägen tillgripas att i varje domsaga anställas befattningshavare med högre kompetens än tingsnotarie och med huvudsaklig uppgift att tjänstgöra som inskrivningsdomare. Av angivna båda alternativ är enligt föreningens mening det sistnämnda att föredraga, bland annat med hänsyn till att därmed undvikes ett i många avseenden olyckligt vikariatsystem.

I anslutning härtill må framhållas att oavsett vilken uppfattning, som av andra skäl må hysas ifråga om domsagornas storlek, det arbete som efter nya jordabalkens ikraftträdande kommer att åvila inskrivningsavdelningarna, får en sådan karaktär och omfattning, att dessa avdelningar böra göras så stora att de bereda heltidssysselsättning för en inskrivningsdomare med åtminstone fiskalskompetens.

Även å den icke rättsbildade personalen å inskrivningsavdelningarna kommer enligt häradshövdingeföreningen att ställas större krav än tidigare:

Det är ju uppenbart att den väsentliga delen av det expeditionella arbetet, även införandet av besluten i grundbok, kommer att få utföras av sådan personal. Detta kommer sannolikt även att gälla den övervakningsskyldighet, som i olika hänseenden kommer att åligga inskrivningsdomaren, såsom övervakningen av lagfartsplikens fullgörande, återupptagandet av uppskjutna och vilandeförklarade ärenden, tillseendet av att ärenden om uppdelning av inteckningar vid laga delning upptagas etc. Det är ur organisatoriska synpunkter betydelsefullt att domsagobiträde kommer att kunna erhålla förordnande att på eget ansvar fullgöra vissa av dessa uppgifter, liksom numera är möjligt ifråga om mål och andra domstolsärenden. Ökade krav måste på grund härav komma att ställas på kompetensen hos sådana, icke rättsbildade biträden.

Föreningen har icke haft möjlighet att genomföra någon ingående beräkning av den erforderliga personalförstärkningen men vill hålla för troligt att man måste räkna med en personalökning av 50—100 procent. I detta sammanhang vill föreningen icke underlåta att påpeka de avsevärda svårigheter som visat sig föreligga att till domsagorna, icke endast till dem med mindre välbelägna kansliorter,

förvärva någorlunda kvalificerad biträdespersonal. De av personalförstärkningen orsakade fördyringarna bliva sannolikt väsentliga, men de böra emellertid kompenseras genom höjda expeditionsavgifter. I vart fall bör kostnadsfrågan icke få vara avgörande för reformens genomförande.

I avseende å detaljregleringen i andra avdelningen av jordabalksförslaget må följande synpunkter redovisas.

27 kap. 1 och 2 §§.

Lantmäteristyrelsen diskuterar innebörden av begreppet inskrivningsärende och förutsätter, att frågor, som kan hänföras till uppläggande av nya fastighetsböcker, inte skall handläggas såsom inskrivningsärenden utan även i fortsättningen handläggas i den ordning, som föreskrivits i lagen den 3 juni 1932 om uppläggande av nya fastighetsböcker för landet. Styrelsen understryker angelägenheten av att angivna bestämmelser allt fortfarande måtte få tillämpas samt uttalar, att det knappast kan förväntas, att denna typ av ärenden skall helt försvinna sedan jordregistret genomgått i samband med det nu pågående arbetet med upprättande av ny ekonomisk karta över huvuddelen av riket.

27 kap. 4 §.

I anslutning till tredje stycket i paragrafen yttrar *advokatsamfundet*, att det kan ifrågasättas, om det från rättssäkerhetssynpunkt är lämpligt, att inskrivningsdomare även skall äga utdöma ett av honom förelagt vite. Enligt samfundet vore det riktigtare, att frågan om utdömande av vitet handlades av domstol.

27 kap. 8 §.

Enligt paragrafen skall beslut i inskrivningsärende, som skall införas i grundbok, anses ha det innehåll som framgår av boken. *Landshypoteksombudsmansföreningen* konstaterar att, då stadgandet inte synes få tillämplighet på äldre inskrivningar, detta får till följd att beträffande grundboks vitsord två olika system kommer att bli rådande. Av flera skäl — säger föreningen — framstår det som angeläget, att den föreslagna regeln får generell verkan beträffande alla i fastighetsbok redovisade beslut. (Jfr Hypoteksombudsmännens förhandlingar 1947 s. 1549.)

27 kap. 12 och 15—17 §§.

Föreningen Sveriges häradshövdingar har beaktat de förändringar i jämförelse med gällande rätt, som förslaget innehåller, i fråga om inskrivningsdomares skyldighet att tillse, att inskrivningsärende företages och fullföljes. Föreningen konstaterar, att formliga avslags- eller vilandebeslut f. n. förekommer ytterst sällan, egentligen endast när detta påfordras av vederbörande sökande, samt att, när brister i ansökningshandlingarna upptäckes och dessa brister inte omedelbart kan kompletteras, handlingarna ofta återlämnas på begäran av sökanden. Det förutsättes av föreningen att ett dylikt mera formlost förfarande alltjämt skall kunna tillämpas. Föreningen fortsätter:

Givetvis måste emellertid med hänsyn till bestämmelserna i 27 kap. 12 och 18 §§ de inkompleta ärendena ha av sökanden återkallats innan inskrivningsdagen slutjusteras av inskrivningsdomaren. Detta kommer utan tvivel att medföra att överenskommelse ofta icke hinner träffas med sökanden om handlingarnas komplettering eller återtagande, varför avslags-, uppskovs- och vilandebeslut likväl torde komma att få meddelas i långt större utsträckning än som för närvarande sker. Härigenom uppkommer en väsentlig ökning av inskrivningsdomarens arbetsbörda.

Enligt förslaget skall det åligga inskrivningsdomaren att övervaka, att vilandeförklarade inskrivningsärenden återupptagas till behandling och snarast möjligt avgöras. Föreningen hälsar detta förslag med tillfredsställelse, då åtskilliga olägenheter uppkomma genom att inskrivningsärenden längre tid ligga vilandeförklarade. Särskilt värdefullt är att inskrivningsdomaren, såsom i motiven framhålles, med stöd av 52 § andra stycket i promulgationslagen skall kunna ex officio återupptaga även sådana ärenden, där vilandeförklaring meddelats före den nya balkens ikraftträdande. Att rent tekniskt organisera övervakningen av att vilandeförklarade och uppskovsbehandlade ärenden återupptagas förorsakar icke några svårare problem, men föreningen vill framhålla att en icke obetydlig arbetsinsats kommer att krävas för övervakningens utförande.

I fråga om den i förslaget beträffande de olika besluten använda terminologien måste föreningen ställa sig tveksam. Vidare måste ifrågasättas, om någon skillnad i fråga om processuella eller andra rättsverkningar föreligger mellan ett uppskovsbeslut och en vilandeförklaring på viss tid. En sammanjämkning av dessa båda institut torde utan olägenhet kunna ske, vilken förenkling vore fördelaktig ur rent praktisk synpunkt.

I anledning av det förfarande, som inskrivningsdomare kan igångsätta enligt 27 kap. 16 §, frågar sig *advokatsamfundet*, vem som skall erlägga kostnaden för sökandens eller annans utgifter. Det vore enligt samfundet naturligt, att sökanden själv får stå för sina utgifter, medan annan, som kallats till sammanträde inför inskrivningsdomaren, borde kunna få ersättning för sina kostnader av sökanden eller av allmänna medel.

27 kap. 18 §.

Häradshövdingeföreningen och *stadsdomarföreningen* uttalar betänkligheter beträffande föreskriften, att beslut i ärende, som företages å inskrivningsdag, skall föreligga i slutlig avfattning senast före nästa inskrivningsdag och att dessförinnan inskrivningen skall vara verkställd. Båda föreningarna finner det tvivelaktigt, om bestämmelsen regelmässigt skall kunna efterlevas. Häradshövdingeföreningen uttalar, att sådan möjlighet i regel inte kommer att föreligga med mindre inskrivningsavdelningarna i avsevärd omfattning utbygges med personal av olika kategorier och fortsätter:

Föreningen vill hänvisa till att redan nu inskrivningsavdelningarna vid domsagorna arbeta med förhållandevis fåtaligare personal än inskrivningsavdelningarna vid rådhusrätterna. En väsentlig svårighet för domsagorna består dessutom i att inskrivningsväsendet på landet i stor utsträckning vilar på notarier, som icke kunna förvärva erforderlig rutin under sin korta tjänstgöringstid. Även om en upprustning av personalen sker, förekomma fall — exempelvis då flera helgdagar inträffa mellan två inskrivningsdagar eller då sjukdomsfall inträffar bland personalen eller då ett osedvanligt stort antal inskrivningsärenden inkomma

till en inskrivningsdag — vid vilka det helt säkert skulle bliva fullkomligt omöjligt att efterfölja bestämmelsen, såvida icke inskrivningsavdelningen utrustades med en för den normala arbetsgången onödigt stor personal. Då det får anses oriktigt att införa en bestämmelse, vars efterlevnad är omöjlig, måste föreningen motsätta sig att så sker. Olika möjligheter torde emellertid finnas att omarbete bestämmelsen så att den kan efterföljas och likväl fyller sitt ändamål.

Stadsdomarföreningen yttrar, att bestämmelsen visserligen torde efterlevas redan nu vid rådhusrätterna men att man inte kan bortse från, att det kan förekomma tillfällen, då inskrivningsdagarna är av den omfattning, att det helt enkelt är omöjligt att ställa sig en sådan bestämmelse till efterrättelse. Föreningen finner emellertid bestämmelsen önskvärd och vill ha den kvar. Eftersom den i vissa fall måste bli omöjlig att efterkomma, bör det enligt föreningen tillskapas möjligheter att medgiva undantag.

Helt formlöst bör detta dock icke kunna ske. Styrelsen ifrågasätter huruvida icke till paragrafen bör fogas en föreskrift om skyldighet för inskrivningsdomaren att till hovrätten anmäla, då hinder föreligger för paragrafens efterlevnad, därvid givetvis skälen härför böra uppgivas.

28 kap. 2 §.

Beredningens förslag, att en förvärfvare skall vara pliktig att söka lagfart, trots att förvärvet är beroende av villkor, myndighets tillstånd eller annan sådan omständighet, gillas inte av *bankföreningen* och *advokatsamfundet*. Bankföreningen anför i sammanhanget:

Detta innebär en väsentlig skärpning i jämförelse med gällande rättspraxis. För närvarande anses vid villkorade köp lagfartsplikt icke inträda förrän villkoret uppfyllts och köpebrev utfärdats. Bankföreningen kan icke finna att bärande skäl föreligger för att frångå denna ordning. Så länge ett köp icke är definitivt, utan frågan om dess fullbordan är svävande, synes det knappast finnas något starkare behov av att köpet offentliggöres genom inskrivning. Därtill kommer, att den föreslagna nya regeln kan ge upphov till svårigheter i flera avseenden. När giltigheten av ett köp gjorts beroende av villkor kan dessa villkor stundom vara att betrakta som affärshemligheter vilka det skulle vara synnerligen olägligt att behöva bringa till offentligheten. En annan nackdel med förslaget är, att anskaffandet av medel till lagfartsstämpel kan försvåras. För närvarande händer det ej sällan att pengar till stämpelavgiften upplånas i ett kreditinstitut mot säkerhet av reverser som kreditinstitutet låter inteckna i fastigheten samtidigt som denna lagfares. I den mån en köpare tvingas att söka inskrivning av ett köp som tills vidare endast kan leda till vilande lagfart kommer nämnda förfaringsätt ej längre att kunna användas.

28 kap. 6 §.

Häradshövdingeföreningen finner det välbetänkt, att tillsynen över lagfartspliktens fullgörande lägges på inskrivningsdomaren. En förutsättning för att inskrivningsdomaren skall kunna utöva en effektiv övervakning är emellertid, enligt föreningen, att han erhåller underrättelse om samtliga fastighetsförvärv. Föreningen anför vidare:

Liksom beredningen utgår föreningen från att för laga köpevittnen stadgas skyldighet att inom viss kortare tid till inskrivningsdomaren insända förteckning över bevittnade överlåtelsehandlingar och att motsvarande skyldighet stadgas för

statlig myndighet, genom vilken överlåtelse sker. Frågan om hur underrättelse om andra förvärv skola meddelas inskrivningsdomaren är svårare att lösa och bör möjligen göras till föremål för närmare undersökning. I sådant sammanhang bör kanske också övervägas att föreskriva en ekonomisk påföljd av dröjsmål med lagfartspliktens fullgörande för att därigenom minska antalet fall då föreläggande skall behöva tillgripas. Enligt föreningens mening bör det icke åläggas inskrivningsdomaren att själv göra efterforskningar utanför domstolens kansli.

28 kap. 7 §.

I paragrafen föreslås att en förvärvare i vissa fall äger söka lagfart å fångesmannens förvärv. I motiven¹ angives att, bortsett från de fall då förvärvaren gentemot fångesmannen åtagit sig att svara för lagfarandet av dennes förvärv, fångesmannen uppenbarligen bör vara skyldig att ersätta förvärvarens kostnader i ärendet. *Advokatsamfundet* finner bestämmelse härom böra införas i lagtexten.

28 kap. 14 §.

Såsom framgår av motiven² har beredningen inte ansett sig böra bibehålla kravet på laga tomtkarta för erhållande av lagfart å tomt. *Kommunaltekniska föreningen* hälsar detta med tillfredsställelse men ifrågasätter, om kravet på företeende av laga tomtkarta inte bör bibehållas för »äldre» identitetstomter, t. ex. tomt som införts i tomtboken på grund av att den ansetts identisk med en avsöndrad lägenhet.

I detta sammanhang torde lämpligen en redogörelse kunna lämnas för *statskontorets* kostnadsutredning. Ämbetsverkets beräkningar rörande de kostnadsökningar för det allmänna, som är förenade med en jordabalksreform, har nämligen av naturliga skäl i huvudsak kretsat kring inskrivningsväsendet. I statskontorets yttrande anföres sammanfattningsvis bl. a.:

Statskontoret har vid sina beräkningar rörande statsverkets kostnader i anledning av jordabalksreformen utgått från att lagberedningens förslag genomföres i det skick det befinner sig. Kostnadsberäkningarna, som av naturliga skäl äro mycket överslagsmässiga, ha gjorts på grundval av gällande lönesättningsnormer och avlöningsvillkor över huvud för statstjänstemännen, ehuru det torde dröja avsevärt, innan nya JB träder i kraft. Remissuppdraget har av statskontoret fattats uteslutande som en kostnadsutredning; en avvägning av kostnaderna mot angelägenheten av ett genomförande av nya JB har sålunda ansetts ligga utom ramen för uppdraget. Frågan om arbetsmarknaden kan tillhandahålla den personal som erfordras vid ett genomförande av jordabalksförslaget har lämnats utan beaktande.

Av särskilda skäl har statskontoret koncentrerat sig på förändringarna på statsverkets utgiftssida, ehuru det för ämbetsverket varit tydligt, att jordabalksreformen förorsakar stora förändringar även på inkomstsidan. Statskontoret åsyftar här sådana inkomstförändringar som föranledas av att bestämmelserna om stämpel- och expeditionsavgifter omarbetas. Regleringen av dessa avgifter måste nämligen bli föremål för omsorgsfullt övervägande i samband med ett genomförande av nya JB. För statskontoret har det stått klart att frågan om ökade in-

¹ SOU 1960: 25 s. 722.

² SOU 1960: 25 s. 735 f.

komster för statsverket i form av stämpel- och expeditonsavgifter i huvudsak måste lämnas därhän i förevarande sammanhang. Statskontoret utgår emellertid från att de ökade utgifterna i anledning av jordabalksreformen i stor utsträckning skola täckas genom ökade inkomster i form av avgifter. Beträffande några speciella verksamhetsfält — koncessionsverksamheten på grannelagsområdet, systemet med laga köpevitnen samt anordningen med Kronans ersättningsansvar i vissa fall enligt 25 och 27 kap. nya JB — har statskontoret på anförda skäl förutsett, att statens utgifter helt skola täckas genom avgifter, vilka uttagas av intressenterna på det område det gäller.

Resultatet av ämbetsverkets undersökningar kan redovisas på följande sätt.

Angående *inskrivningsväsendet* gäller att statskontoret beaktat icke blott häradsrätterna utan även rådhusrätterna. Ämbetsverket har sålunda antagit, att förslaget om rådhusrätternas förstataligande blir realiserat. Statskontoret har emellertid oaktat detta ställningstagande utgått från den nu gällande underrättsorganisationen, som omfattar 118 häradsrätter och 41 rådhusrätter.

De totala kostnaderna för den upprustning av underrätternas inskrivningsavdelningar som jordabalksreformen framtvingar beräknas till, på lång sikt 3 miljoner kronor per år och övergångsvis 6 miljoner kronor per år. De särskilda övergångskostnaderna anses bli nödvändiga under sammanlagt tolv år. Dessa kostnader, som enligt ämbetsverkets bedömande i allt väsentligt förorsakas av de föreslagna reglerna för avveckling av gemensamma inteckningar och vad därmed hör samman, skulle därför kunna bestämmas till sammanlagt 36 miljoner kronor (12 × 6—3 milj.).

För *kammarkollegiets* vidkommande anses jordabalksreformen nödvändig göra en kostnadsökning med 30 000 kronor per år.

Ett genomförande av nya JB anses icke medföra några ökade kostnader vare sig för *lantbruksstyrelsens* eller för underordnade lantbruksnämnders verksamhet. Vad *kommerskollegium* beträffar beräknar myndigheten själv, att kostnaderna för dess verksamhet i anledning av jordabalksreformen skall öka med ett belopp som efter justeringar kan bestämmas till 120 000 kronor per år. Statskontoret anser sig emellertid icke kunna godtaga kollegiets bedömningar.

Kostnadsökningarna för *lantmäteriväsendet* beräknas till 150 000 kronor per år. Detta belopp ligger emellertid lågt, då på grund av särskilda omständigheter vissa nödvändiga personalförstärkningar f. n. icke kunna angivas.

För *överståthållarämbetet* och *länsstyrelserna*, vilka framför allt såsom överexekutorer beröras av jordabalksreformen, anser sig statskontoret icke böra räkna med vare sig ökning eller minskning i kostnadshänseende. Icke heller vad övriga överexekutorer angå anses skäl föreligga att räkna med några kostnadsförändringar för det allmänna.

Vid sina beräkningar rörande jordabalksförslagets konsekvenser i personellt hänseende för underrätternas inskrivningsavdelningar har statskontoret uppskattat storleken av personalförstärkningarna i procent av de nuvarande resurserna, därvid förstärkningarna bestämts i form av fiskalskompetenta befattningshavare, tingsnotarier samt icke rättsbildade befattningshavare.

När det gäller personalförstärkningen i form av jurister redovisas vissa i sammanhanget väsentliga förändringar i arbetsuppgifter enligt följande:

Det torde framdeles bli nödvändigt att i häradsrätterna uttryckligen förbehålla den ordinarie inskrivningsdomaren handläggningen av vissa inskrivningsärenden (PM 1). I vilken utsträckning dessa mera svårbedömda inskrivningsärenden kunna beräknas förekomma är tveksamt. De ärenden som närmast åsyftas äro re-

gistreringsärenden (PM 10) och de ärenden enligt 8 kap. 17 § nya JB om uppdelning av panträtt vid fastighetsdelning, i vilka rättsägarna icke träffa överenskommelse om uppdelningen (PM 9). Det kan vidare ifrågasättas att — i de fall då häradshövding eller tingsdomare är ordinarie inskrivningsdomare — den ordinarie inskrivningsdomaren skall vara skyldig att hålla ett större antal inskrivningsdagar än f. n. (PM 1). Anledningen härtill skulle vara nödvändigheten av att inskrivningsväsendet blir föremål för den ordinarie inskrivningsdomarens kontinuerliga övervakning och kontroll i högre grad än vad numera i allmänhet förekommer. I sammanhanget torde exempelvis kunna hänvisas till det nya läge som genom nya JB uppkommer för handläggning av ofullständiga ärenden (PM 3).

Bestämmelsen i 27 kap. 18 § nya JB att inskrivning i fastighetsbok i ärende som företagits å inskrivningsdag skall vara verkställd före nästa inskrivningsdag är förtjänt av särskild uppmärksamhet. Bestämmelsen torde i icke obetydlig omfattning både i häradsrätter och rådhusrätter komma att inkräkta på inskrivningsdomarens möjligheter att fullgöra arbetsuppgifter vid sidan av inskrivningsdomargöromålen (PM 7). Denna omständighet torde i häradsrätterna framför allt böra föranleda ökning av antalet tingsnotarier, vilka — även med beaktande av vad som nyss anförts — även i fortsättningen torde komma att i dominerande utsträckning ha inskrivningsväsendet om hand. I sammanhanget bör emellertid nämnas att möjligheterna att delegera arbetsuppgifter att på eget ansvar utföras av icke rättsbildad personal synas vara relativt stora på inskrivningsområdet; såväl den övre som den nedre gränsen kring tingsnotariernas arbetsuppgifter på inskrivningssidan bör, om icke förr så i samband med nya JB:s ikraftträdande, komma under omprövning.

För ägodelningsdomarens vidkommande torde man framdeles få räkna med en ökad arbetsbörda. I häradsrätterna borde tingsnotarierna emellertid även i fortsättningen kunna handlägga tre fjärdedelar av hela antalet sammanläggningsärenden under ett år. Det torde dock böra observeras att sammanläggningsärenden i vilka fråga uppkommer om inskrivningsreglering utan rättsägares samtycke i regel torde böra handläggas av fiskalskompetent person (PM 1).

Slutligen vill statskontoret nämna något om de speciella förhållanden som kunna beräknas råda under övergångstiden, ev. i viss omfattning redan från och med riksdagens antagande av balken. Dessa förhållanden ha samband med nödvändigheten att avveckla de vid balkens ikraftträdande förefintliga gemensamma in-teckningarna och andelsin-teckningarna. Särskilt är att uppmärksamma den under denna tid säkerligen mycket livliga frekvensen av sammanläggningar och bruksenhetsbildningar. I blickfältet kommer emellertid också i icke oväsentlig grad an-teckningsärenden enligt 21 § PromL samt självfallet de ärenden vid övergångstidens slut som inskrivningsdomaren enligt 30—32 §§ PromL har att ex officio upptaga (PM 10 och 11).

Även när det gäller den inte rättsbildade personalen (irb) redovisas i statskontorets yttrande vissa nya arbetsmoment:

Arbetet med att övervaka lagfartsskyldighetens iakttagande (28 kap. 6 § nya JB) torde i övervägande utsträckning kunna läggas i händerna på irb. Omfattningen av detta arbete torde för flertalet domsagor bli betydande; vid rådhusrätterna där-emot torde — bortsett från de största rådhusrätterna — arbetet bli relativt oväsentligt (jfr PM 2).

Någon uppmärksamhet i detta sammanhang torde även ärenden angående an-teckning i grundbok mellan inskrivningsdagarna enligt 27 kap. 6 § nya JB förtjäna, ehuru dessa ärenden i allmänhet äro relativt få (PM 3). Av betydligt större in-tresse för frågan om förstärkning av irb är det nya läge i vilket handläggningen av de inkompleta ärendena kommer genom nya JB. Hur tyngande för inskrivnings-

arbetet ersättandet av den nuvarande »formlösa» behandlingen av inskrivningsärendena med en mera utförlig reglering kan bli är svårt att säga. Så långt torde vara klart att skillnaderna mellan landsbygds- och stadsförhållanden i detta hänseende äro stora; vid rådhusrätterna torde proportionsvis förekomma betydligt mindre antal ofullständiga ärenden än vid domsagorna. Särskilt för de sistnämnda torde en väsentlig förstärkning med irb böra beräknas (PM 3).

Att den tidigare omnämnda bestämmelsen i 27 kap. 18 § nya JB om inskrivning inom viss tid i fastighetsbok för sin tillämpning kräver förstärkning av irb är tydligt. Det kan emellertid vara tveksamt om det verkligen skall vara nödvändigt att räkna med en hundraprocentig tillämpning av bestämmelsen. Risk föreligger nämligen i sådant fall för att personalen på ett och annat håll kan bli överdimensionerad. Även i detta fall torde det föreligga stora skillnader mellan domsagor och rådhusrätter; väsentliga skillnader föreligga emellertid även mellan domsagor inbördes (PM 7).

Vidare kan hänvisas till ärenden angående uppdelning av panträtt m. m. vid fastighetsdelning. Ehuru handläggningen av dessa ärenden i stort torde bli rutinmässig, synes den likväl komma att bli tidsödande och kräva icke obetydliga arbetsinsatser av irb. I sammanhanget torde även böra erinras om att arbetet med att skriva upplägg för nybildade fastigheter framdeles torde böra äga rum mera följande än vad som f. n. är fallet vid många domstolar (PM 9).

Vid handläggningen av registreringsärenden (26 kap. 26 § nya JB) torde irb kunna utnyttjas i stor utsträckning. Skillnaderna mellan domstolarna kunna även här förmodas bli betydande; de föreslagna forumreglerna (26 kap. 27 § nya JB) kunna vid vissa domstolar föranleda en anhopning av registreringsärenden samtidigt som andra domstolar ev. befrias från sådana ärenden.

Att övergångstiden kommer att innebära en anspänning icke blott för juristerna utan även för irb är självklart. Det kan här särskilt hänvisas till vad som ovan sagts om sammanläggningar och bruksenhetsbildningar under övergångstiden, om anteckningsärenden enligt 21 § PromL samt, slutligen, om upphörande- och uppdelningsärenden enligt 30—32 §§ PromL.

Det skall emellertid även nämnas att domstolarna befrias från mycket arbete i och med att gemensamma inteckningar förbjudas. Förändret av fastighetsboken blir betydligt enklare; de nuvarande omfattande införingarna, ofta på en hel mängd upplägg i boken, bortfalla. Även utfärdandet av gravationsbevis underlättas högst avsevärt om de gemensamma inteckningarna slopas. Såsom tidigare i samband med stämpel- och avgiftsfrågorna påpekats försvinna relaxärendena helt och hållet.

Förslaget till lag om införande av nya jordabalken (PromL)¹

2 §.

De i förteckningen upptagna förordningarna den 10 april 1810 och den 21 mars 1835 har avseende å frälseräntor. Till komplettering av de om frälseräntorna, i motiven till 11 § lämnade upplysningarna, meddelar *kammarkollegiet* följande:

Numera återstå, såvitt kollegiet vet, inga inlösningsbara frälseräntor, d. v. s. skattefrälseräntor. Av de avlösningsbara frälseräntorna eller frälse-skatteräntorna kvarstå enligt kammaradvokatfiskalsämbetets diarium endast sex. Avlösning av dessa har påkallats av ämbetet. I samtliga fall har emellertid yppats tvist om rän-

¹ Remissyttranden rörande sådana bestämmelser, som naturligen kan anknytas till stadganden i jordabalksförslaget, har tidigare redovisats.

tans tillvaro eller de i röntan ingående förmånerna, varför vederbörande länsstyrelse lämnat hänvisning om tvistens instämmande till domstol. I ett av fallen har ämbetet nyligen i samförstånd med frälseräntans ägare återkallat ansökningen, varför denna frälseränta ej vidare torde vara att räkna med. Såvitt framgår av handlingarna i ärendena äro varken nyssnämnda eller övriga fem frälseräntor intecknade. Av de sistnämnda äro endast tre lagfarna. Ingen av röntorna synes ha utgått under senare tid.

I sin den 30 juni 1951 avlåtna underdåniga skrivelse angående avveckling eller förenkling av markegångsinstitutet uppgav kollegiet, att beträffande fjorton frälseräntor, vars inlösen eller avlösning påkallats inom stadgad tid, vederbörande länsstyrelse hänvisat parterna att vid domstol tvista om röntans tillvaro och dess innehåll. Talan därom hade emellertid icke instämts till domstol, och länsstyrelsen torde ej, yttrade kollegiet, vara befogad att utan stöd av lag förelägga part viss tid för talans anhängiggörande vid domstol vid äventyr att framställningen om inlösen eller avlösning eljest skulle anses förfallen. Andra åtgärder för röntornas upphörande torde därför, framhöll kollegiet, böra vidtagas, exempelvis återkallelse av ansökning om inlösen eller avlösning, där sådan gjorts av kammaradvokatfiskalsämbetet och ränteägaren icke ville instämma saken till domstol. Kollegiet upplyste slutligen, att beträffande fyra frälseräntor fråga om deras inlösen eller avlösning då fortfarande vore föremål för länsstyrelsens behandling.

Kollegiet håller för sannolikt, att de få kvarvarande frälseräntorna skola kunna avvecklas före ikraftträdandet av en ny jordabalk.

4—6 §§.

Kammarkollegiet anser, att bestämmelserna i 5 § kan utgå; de rättsinstitut, som genom dessa bestämmelser åsyftas, viderboendes eller nabos lösningsrätt, påstås nämligen sedan länge ha spelat ut sin roll. Däremot medger kollegiet, att behov föreligger att, såsom föreslagits i 4 §, bibehålla lösningsrätten till ofri tomt i stad. Kollegiet finner emellertid de av beredningen föreslagna bestämmelserna om tiden för lösningsrättens utövande (6 §) inte vara lämpliga och anför därvid:

Såsom framgår av motiven till 11 § i promulgationslagen inflyter icke alltid uppgift om en tomts karaktär av ofri i överlåtelsehandlingen eller i lagfartsbevis, tomtmätninginstrument o. dyl. Det skulle kunna te sig stötande om den, som inköpt en tomt utan att dess egenskap av ofri varit känd och därför saknat anledning att anmäla förvärfvet för lösningsberättigad, måhända lång tid efteråt skulle ställas inför krav på tomtens inlösen. Vidare torde stundom krävas längre tid än en månad för lösningsberättigads ställningstagande till frågan om lösningsrätt skall utnyttjas. På grund härav synes beträffande tiden för lösningsrättens utövande — vare sig överlåtelsen skett före eller efter nya balkens ikraftträdande — böra gälla vad därom är föreskrivet i förordningen den 16 juni 1875 angående upphörande av hembudsskyldighet.

7 §.

I anledning av paragrafens bestämmelser meddelar *kammarkollegiet*, att den s. k. erkänslan till Lunds domkyrka numera upphört. Genom en överenskommelse av år 1948 mellan kammarkollegiet, för Kungl. Maj:t och Kronan, och domkyrkorådet, för domkyrkan, skall nämligen domkyrkans rätt till ifrågavarande s. k. erkänsla inte vidare göras gällande.

Beträffande de s. k. rekognitionsavgifterna till Danviks hospital upplyser

kammarkollegiet, att, enligt Kungl. Maj:ts bemyndigande den 21 oktober 1960, en särskild utredning tillkallats för att genom förhandlingar få till stånd en definitiv avveckling av ifrågavarande rekognitionsavgifter, samt att utsikterna för en dylik avveckling f. n. ej kan bedömas.

9 §.

Kammarkollegiet ifrågasätter, huruvida den allmänna regeln om äldre rättsförhållanden i 19 § första stycket PromL inte täcker den övergångssituation beträffande institutet urminnes hävd, som föreslås skola regleras genom förevarande paragrafs första stycke. Om sistnämnda stadgande med hänsyn härtill anses kunna utgå — säger kollegiet — bör stadgandet i paragrafens andra stycke hänföras till bestämmelserna i 19 §.

10 §.

Kammarkollegiet finner viss jämkning i lagtexten vara önskvärd. Sålunda anses bestämningen »av kronan upplåten» inte böra ingå i densamma. Här om anföres i yttrandet:

Undantagsvis förekomma fortfarande äldre ständiga besittningsrätter (ständig och ärftlig besittningsrätt, ständig städje- och besittningsrätt o. dyl.), som ej äro upplåtna av kronan. Förekomsten av dylika besittningsrätter är svår att överblicka. Som exempel må dock nämnas, att vissa till den s. k. Setheliska donationen hörande hemman (jfr NJA 1917 s. 526) alltjämt enligt inhämtad upplysning innehas med ärftlig besittningsrätt. Kvar finns också ett till Danviks hospital hörande, med ständig städje- och besittningsrätt upplåtet hemman.

I fortsättningen sägs det:

I motiven har vidare anmärkts, att det i och för sig för övrigt syntes vara en i viss mån tveksam fråga, huruvida här avsedda besittningsrätter för närvarande vore att anse såsom inbegripna under JB:s regler, att upplåtelsens karaktär väl i allmänhet bestämdes uttömmande av innehållet i upplåtelsehandlingen, att det dock icke borde uteslutas, att reglerna i JB ibland kunde sägas fungera som supplement till upplåtelsehandlingens föreskrifter samt att åberopade lagrum i JB därför i princip borde tilläggas fortsatt giltighet även såvitt rörde omförmälda besittningsrätter.

På grund av vad beredningen sålunda själv anmärkt och då därtill kommer att vissa bestämmelser i de avsedda lagrummen blivit obsoleta, synes viss jämkning av paragrafens lydelse även i övrigt önskvärd. Följande formulering föreslås:

»Vad i 16 kap. samt 17 kap. 1, 2 och 5 §§ äldre jordabalken är stadgat skall, där så hittills varit fallet, alltjämt äga tillämpning å stadgad åborätt eller annan nyttjanderätt, som ej omfattats av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom.»

Förslaget till lag om ändring i utsökningslagen

De fyra hörda länsstyrelserna har i sin egenskap av överexekutorer granskat de föreslagna ändringarna. Även *Östergötlands och Södermanlands handelskammare* uppehåller sig i sitt yttrande vid dessa.

Länsstyrelsen i Stockholms län lämnar de föreslagna ändringarna utan

erinran. Även *länsstyrelsen i Jämtlands län* är — med viss erinran i anslutning till 228 § — uteslutande positiv till beredningens förslag. De båda *länsstyrelserna i Kronobergs och Malmöhus län* gör till vissa paragrafer reflexioner, som härefter skall redovisas.

121 §.

Länsstyrelsen i Malmöhus län har ej något att erinra mot förslaget, att gemensamt utrop skall kunna begäras även för de fall att flera fastigheter utmätts för samma fordran, för vilken ej någon av fastigheterna eljest häftar, men efterlyser klara bestämmelser om den tidpunkt, vid vilken sådan begäran senast skall framställas. Länsstyrelsen i Kronobergs län ifrågasätter emellertid om behov föreligger, att i dylika fall vid sidan av särutrop även medgiva gemensamt utrop, och fortsätter:

En sådan bestämmelse synes komplicera det exekutiva förfarandet. Skall en dylik bestämmelse införas, bör en begäran härom göras före auktionsdagen. Vidare bör det föreslagna villkoret, att fastigheterna ligger i sambruk eller eljest nyttjas gemensamt, slopas. Därest begäran om gemensamt utrop göres omedelbart före auktionsdagen, kan det i annat fall bli svårt för auktionsförrättaren att pröva, huruvida ett sådant förhållande föreligger, som berättigar till gemensamt utrop.

123 §.

Lagberedningens förslag om begränsning av det tillskott, rättighetshavare har att tillskjuta för att rädda sin rättighet, till mellanskillnaden mellan avgivna bud, anses av länsstyrelserna i Kronobergs och Malmöhus län i och för sig vara välmotiverat. Länsstyrelserna förklarar sig emellertid vid sin handläggning av exekutiva auktioner inte ha funnit några olägenheter förknippade med de nuvarande bestämmelserna. De budserier, som blir nödvändiga enligt den föreslagna lydelsen av andra stycket i paragrafen, påstås komma att bli invecklade och svåra att bedöma för intressenterna. Med hänsyn härtill ställer sig länsstyrelserna trots allt tveksamma till förslaget.

228 §.

Länsstyrelsen i Kronobergs län ifrågasätter behovet av särskilda utrop beträffande var och en av de i en bruksenhet ingående fastigheterna. Länsstyrelsen, som anser det vara tillräckligt med ett gemensamt utrop, yttrar:

Bildandet av bruksenhet har skett för att kunna i kredithänseende utnyttja det mervärde, som komplexet äger utöver sammanlagda värdet av de i komplexet ingående särskilda fastigheterna. Det måste då vara ganska sällsynt, att särutrop av fastigheterna kan ge bättre ekonomiskt resultat. Det är även att märka, att enligt nuvarande bestämmelser skall flera gemensamt intecknade fastigheter, i vilka icke finnes något särintresse, behandlas som en enda fastighet och alltså utropas gemensamt. Det är omtvistat, huruvida särutrop på begäran av sakägare får äga rum. Länsstyrelsen anser att något påtagligt behov av särutrop av fastigheter i bruksenhet icke föreligger. En konsekvens av särutropen är att köpeskillingen skall i sin helhet gäldas i reda penningar. Panträtten kommer alltså att upphöra även för det fall att panträtten täckes av köpeskillingen. Kravet på kontant betalning kommer att i praktiken medföra betydande olägenheter för köparen. Därtill kommer att systemet med särutrop blir ganska invecklat, framförallt i de fall, då samtidigt

123 § skall tillämpas. Av beredningens exempel på sid. 195—196 del III framgår hur pass invecklade situationerna kan bli. Då dylika komplicerade utropsordningar icke bör tillskapas utan tungt vägande skäl, anser länsstyrelsen, att bestämmelsen om särutrop i 228 § bör utgå.

Länsstyrelserna i Malmöhus och Jämtlands län uttalar liknande uppfattningar. Länsstyrelsen i Jämtlands län medger emellertid, att vad lagberedningen anfört till stöd för sin ståndpunkt torde vara värt att beakta beträffande större bruksenheter. Denna länsstyrelse nöjer sig därför med att uttala, att det bör övervägas, huruvida det för mindre bruksenheter (förslagsvis omfattande högst fem fastigheter) inte får anses innebära en bättre ordning, om fastighetskomplexet under alla förhållanden bevaras såsom en enhet.

II. JORDABALKSUTREDNINGENS ARBETSOMRÅDEN

I direktiven för jordabalksutredningens verksamhet uttalade chefen för justitiedepartementet följande:

I september 1960 avlämnade lagberedningen sitt förslag till ny jordabalk (SOU 1960: 24—26). Förslaget har sedermera varit föremål för en begränsad remissbehandling. Denna fick företrädesvis avse de genomgripande reformer, som lagberedningen föreslagit beträffande panträtten. Avgörande härvid var dels det förhållandet, att lagberedningen i fråga om övriga avsnitt av reformverket i stor utsträckning begagnat möjligheten att under arbetets gång inhämta yttranden över föreslagna nykonstruktioner, dels den omständigheten, att de förordade förändringarna på panträttsområdet innebär en särskilt vittgående omdaning av nuvarande rättsordning. I synnerhet gäller detta förslaget att avskaffa de gemensamma in-teckningarna. Med hänsyn till spørgsmålets betydelse har remissen såvitt angår panträtten inbegripit — förutom ett antal statliga myndigheter samt fullmäktige i riksbanken — nära nog samtliga berörda enskilda företag och intresseorganisationer inom kreditmarknaden.

Remissresultatet föreligger nu. Vad beträffar nyheterna vid sidan av panträtts-området må konstateras att de yttranden, vari dessa nyheter berörts, i övervägande omfattning skänkt sin anslutning till lagberedningens förslag. Detsamma kan sägas om vad som förordats rörande själva den allmänna uppbyggnaden av panträttsinstituttet; exempelvis har lagberedningens ståndpunkt, att panträtten bör frigöras från sitt hittillsvarande beroende av en personlig fordran, hälsats med allmän tillfredsställelse. Däremot har tanken att utmönstra de gemensamma in-teckningarna icke vunnit motsvarande bifall; här har i stället från de allra flesta remissinstansers sida framförts skarp kritik mot förslaget. Invändningarna i denna del bygger i huvudsak på en tämligen enhällig argumentering, som i korthet kan sammanfattas på följande sätt. Systemet med gemensamma in-teckningar erbjuder onekligen komplikationer vid tillämpningen men har en bestämd funktion av väsentlig betydelse beträffande panträtt i fast egendom. Ett komplex av två eller flera fastigheter, som i produktivt hänseende är beroende av varandra, representerar ett högre pantvärde än summan av värdena å varje enskild fastighet i komplexet, och detta mervärde kan ställas till kreditgivarens förfogande just genom saminteckning av fastigheterna. Lagberedningen, som trots sitt avståndstagande från de gemensamma in-teckningarna velat tillhandahålla fortsatta förutsättningar för att utnyttja ifrågavarande mervärde, har i detta syfte konstruerat ett nytt institut, registrerad bruksenhet. Reglerna härom skulle emellertid i praktiken medföra ännu mera komplicerade verkningar än ordningen med gemensamma in-teckningar, heter det. Härtill kommer att sistnämnda ordning även från andra synpunkter anses vara att föredraga framför substitutet bruksenhet. För övrigt får anses att de med gällande system förenade tekniska besvärligheterna numera i allmänhet bemästras väl av både myndigheter och sakägare samt att eventuella farhågor för rättsförluster till följd av systemet knappast kan grundas å påtagbara belägg i rättspraxis. Som ett särskilt skäl mot genomförandet av lagberedningens förslag i denna del har ytterligare åberopats de i detta fall utomordentligt stora introduktionssvårigheterna vid övergången till det nya och olägenheterna av att man under den ofrånkomligt långa omställningstiden skulle nödgas tillämpa två in-teckningssystem vid sidan av varandra; sistnämnda »dubbelhet» skulle innebära betydande risker in-

om kreditlivet. Tilläggas bör att den kritik, som sålunda har kommit till uttryck i remissutlåtandena, egentligen icke riktar sig speciellt mot den av lagberedningen utformade lösningen av problemet att ersätta nuvarande regelanordningar. Snarare har det betraktelsesättet gjort sig gällande, att någon enkel ersättningsanordning över huvud taget icke kan åstadkommas; i ett par av yttrandena har detta direkt uttalats.

Jag vill erinra om att frågan rörande de gemensamma inteckningarnas berättigande är gammal. Redan under förra hälften av 1800-talet väckte spörsmålet debatt, och önskemål om dessa inteckningars avskaffande har sedermera vid upprepade tillfällen framförts. Med fog kan påstås att först i och med lagberedningens förslag ett konkret utarbetat alternativ till de gemensamma inteckningarna har anvisats. Först härigenom har skapats förutsättningar för en värderande jämförelse mellan den nuvarande ordningen och ett system med inteckningsobjekten principiellt identiska med fastighetsenheterna. Sätillvida har lagberedningens arbete också i detta hänseende otvivelaktigt ett bestående värde. Tydligt är emellertid att den nu möjliggjorda jämförelsen har klarlagt hur stora svårigheterna är, när det gäller att i de nuvarande reglernas ställe sätta stadganden, som kan fylla en motsvarande funktion. Vad flertalet remissinstanser har anfört härvidlag torde nämligen icke böra lämnas utan avseende. Blotta förhållandet, att hörda myndigheter, företag och intressesammanslutningar i så dominerande antal har avstyrkt att gällande system slopas, är naturligtvis ägnat att verka starkt avhållande. Ett studium av de närmare skälen för remissinstansernas negativa hållning visar därtill, att dessa skäl i det väsentliga icke torde kunna gendrivas. För egen del har jag icke minst haft anledning beakta de påtalade övergångssvårigheterna; att övergången härjämte skulle kräva ansemliga kostnader för det allmänna och resa i och för sig betänkliga krav på en vidlyftig utvidgning av personalbeståndet inom inskrivningsväsendet har framgått av statskontorets remissutredning. På grund av det anförda finner jag mig ha skäl biträda meningen, att det även i fortsättningen bör vara tillåtet bevilja inteckning i två eller flera fastigheter för en och samma fordran.

Det av lagberedningen förordade förbudet mot gemensamma inteckningar har i vidsträckt mån och på skilda sätt kommit att prägla beredningens jordabalksförslag. Av mitt ställningstagande till spörsmålet om de gemensamma inteckningarna följer därför, att jag icke anser det möjligt att låta jordabalksförslaget i sitt nuvarande skick föreläggas lagrådet för granskning.

Såvitt angår de områden, som icke beröres av lagberedningens ståndpunkt i fråga om de gemensamma inteckningarna, har jag redan nämnt, att beredningens reformförslag har fått ett i stort sett positivt mottagande; beträffande vissa av nyheterna har behovet av lagstiftningsåtgärder enligt beredningens linjer t. o. m. kraftigt understrukits. Utan att i detta skede vilja ta ställning till enskildheterna i de föreslagna anordningarna anser jag med hänsyn därtill, att den av lagberedningen inledda revisionen av jordabalkslagstiftningen bör fullföljas i angivna övriga delar. Härvid anmäler sig emellertid frågan om tillvägagångssättet vid det fortsatta bedrivandet av arbetet. En tänkbar metod synes vara att med bibehållande av jordabalksförslagets enhet överarbeta detsamma i huvudsakligt syfte att infoga regler till möjliggörande av gemensamma inteckningar. En annan i och för sig framkomlig väg vore att ur jordabalksförslaget utbryta vissa avsnitt, där det ter sig speciellt angeläget och brådskande att genomföra de rekommenderade reformerna; resultatet skulle i detta senare fall närmast bli ett antal inbördes fristående partiella reformer. I valet mellan dessa båda förfaringssätt, har jag stannat för det först antydda, d. v. s. det som innebär att reformerna skall åvägbringas inom ramen för ett sammanhållet förslag till ny jordabalk.

Jag får därför föreslå, att ett fortsatt arbete snarast igångsättes med denna nyss preciserade målsättning. Den erforderliga omarbetningen av inteckningslagstift-

ningen jämte därmed sammanhängande bestämmelser i jordabalksförslaget bör anförtros åt en särskild utredningsman med biträde av experter.

Att huvudduppgiften för utredningen skall vara att utmönstra förbudet mot gemensamma in-teckningar och de regelanordningar, som betingats av detta förbud, har framgått av det föregående. Klart är att uppdraget härvid icke lämpligen bör begränsas till att i balkförslaget utan vidare införa nuvarande regler om gemensamma in-teckningar. Dessa är av jämförelsevis gammalt datum och framstår i vissa avseenden som onödigt komplicerade. Betecknande är att de remissinstanser, vilka har yrkat att nuvarande system bevaras, har betonat nödvändigheten av att modernisera och förenkla reglerna. Jag vill ansluta mig till detta önskemål. En åtgärd till förebyggande av gemensamt in-teckningsansvar i situationer, då ett sådant icke skulle uppbäras av intresset att utnyttja ett påtagbart mervärde hos panten, vore att låta fastighetsdelning under vissa betingelser kunna åtföljas av gravationsuppdelning. Möjligheten av att för detta ändamål modifiera lagberedningens jämförbara bestämmelser om obligatorisk in-teckningsuppdelning vid fastighetsdelning bör övervägas. Den från vissa håll framförda tanken, att bruksenhetsinstitutet borde få komma till användning såsom ett komplement till systemet med gemensamma in-teckningar, anser jag mig däremot icke böra biträda.

I ett begränsat regelsammanhang utanför in-teckningslagstiftningen framstår en omprövning av lagberedningens förslag likaledes som påkallad. Jag avser här bestämmelserna angående vad som skall räknas såsom tillbehör till fabriker och andra lokaler för industriell eller därmed jämförlig verksamhet. Enligt nuvarande regler hör till industribyggnad varje motor, maskin, kärl eller liknande redskap, som för sin användning kräver och jämväl vilar på fast, från grunden berett underlag; vidare hänföres till dessa tillbehör vissa kraftledning. Lagberedningens förslag innebär en kraftig inskränkning av det särskilda begreppet fabriksstillbehör; dit skall räknas maskiner och dylik utrustning, enbart om maskinernas och utrustningens användning icke är begränsad till viss industri. I vissa remissvar har uttalats oro inför en dylik reform, som skulle medföra en avsevärd förträngning av de för industrien tillgängliga pantobjekten i fast egendom. Dessa invändningar torde icke vara helt oberättigade. Översynen av jordabalksförslaget bör därför beröra även frågan, huruvida icke den i och för sig önskvärda moderniseringen av nuvarande tillbehörsregler kan ske utan att de sålunda påvisade olägenheterna uppkommer.

I frågor, som har anknytning till den inom lagberedningen för närvarande pågående revisionen av utsökningslagstiftningen, bör utredningsmannen samråda med lagberedningen.

Utredningsarbetet bör bedrivas så snabbt som möjligt.

I enlighet med vad direktiven sålunda anbefallt har jordabalksutredningen ägnat främsta uppmärksamheten åt panträtten. Den nya inställningen till institutet gemensamma panträtter har redan i sig resulterat i ganska vidlyftiga förändringar av lagberedningsförslaget. Mest framträdande konsekvenser därvidlag är, att de två kapitlen angående s. k. bruksenhet (26 och 32 kap.) fått utgå samt att omarbetning skett av de centrala panträttsreglerna uti 8 och 30 kap. enligt lagberedningsförslagets indelning resp. 8 och 26 kap. enligt det reviderade jordabalksförslagets. Dock har utredningens befattning med ämnet gemensamma panträtter satt vissa spår jämväl på andra ställen i lagverket. Detta sammanhänger givetvis med det i direktiven antydda förhållandet, att lagberedningens principiellt negativa hållning till gemenskap i ekonomiskt ansvar flera fastigheter emellan kom-

mit att på många sätt prägla dess förslag i stort, d. v. s. givit reflexer också utanför de på panträtten specialinriktade avsnitten.

Överarbetningen av lagberedningsförslagets panträttsregler har emellertid inte varit strikt inskränkt till att bereda utrymme för ett fortsatt gemensamt intecknande. Sålunda har utredningen tillåtit sig att i samband med sagda primäruppgift även upptaga spørsmålet om en rationalisering av panthandlingens form och utfärdande. I korthet är här fråga om att panthandlingen skulle utfärdas, inte som nu av fastighetsägaren, utan i standardiserat utförande av inskrivningsdomaren, något som kunde väntas befrämja ordning, reda och trygghet. Tanken på reformer i detta avseende har framförts tidigare och fick ny aktualitet i anslutning till remissbehandlingen av lagberedningsförslaget; önskvärdheten av att här åstadkomma vissa regeljämkningar underströks på sina håll ganska starkt. Utredningens expertkrets, som inrymmer företrädare för praktiskt taget samtliga branscher inom kreditväsendet, har enhälligt vitsordat det angelägna i att tillmötesgå hithörande strävanden. På grund därav och då panträttsreglerna i allt fall kommit att i avsevärd utsträckning jämkas till följd av det förändrade ställningstagandet till de gemensamma panträtterna, har utredningen ansett tillfället synnerligen lämpat för den revision, som rationaliseringsönskemålen går ut på. Med hänsyn till den väsentligen tekniska karaktären hos ifrågavarande revision har utredningen inte betraktat denna som formellt oförenlig med direktivens mandatbestämning. Det må framhållas, att jämväl rationaliseringsreformerna nödvändiggjort vissa följändringar utanför den centrala panträttsregleringen.

Som utvisats har direktiven förutom ämnet gemensamma panträtter uttryckligen anvisat ännu ett område, där utredningen hade att söka omarbета lagberedningens bestämmelser. Här avses regleringen av vad som skall räknas såsom industritillbehör. Utredningens förslag på detta gebit, vilka innebär en tämligen radikal förändring i förhållande till både gällande rätt och lagberedningens konstruktioner, har föranlett jämkningar i hela kapitlet om tillbehör till fastighet (2 kap.); bara en enda paragraf kvarstår helt oförändrad.

Det nuvarande institutet avkomsträtt har haft sin betydelse framför allt i vad det möjliggjort upplåtelser av s. k. födoråds- och undantagsförmåner. Lagberedningsförslaget lät införa två nya rättsbildningar, födorådet och ränterätten, såsom substitut för avkomsträttsupplåtelser av det angivna slaget. Vid remissbehandlingen underströks från visst håll att det framtida behovet av rättsregler angående denna ålderdomliga form för försörjningen av de gamla vore högst tvivelaktigt; det påvisades att födoråds- och undantagsupplåtelser redan nu i stort sett kommit ur bruk. I och för sig kunde vad sålunda åberopats motivera en omprövning av det berättigade av att i en ny jordabalk medtaga lagberedningens institut födoråd och ränterätt. Ett alldeles speciellt skäl för en dylik omprövning har emellertid varit, att förefintligheten av dessa båda rättigheter skulle kunna äventyra ansträngningarna att mildra komplikationerna beträffande gemensamma panträt-

ter; ville man undvika sådana konsekvenser, skulle å andra sidan ett synnerligen invecklat regelsystem bli ofrånkomligt. Med hänsyn till vad nu antytts har utredningen — efter vederbörlig kontakt med justitiedepartementet — funnit sig böra upptaga spörsmålet, om inte lagberedningsförslagets bestämmelser angående födoråd och ränterätt kunde utgå. Redan här må omtalas att övertägandena i fråga lett till institutens utmönstrand. Lagberedningsförslagets 9 kap. (om ränterätt) och 10 kap. (om födoråd) har följaktligen inte erhållit någon motsvarighet i utredningens förslag. — I sammanhanget skall likaså omnämnas att utredningen ansett sig böra utesluta reglerna om vattenfallsrätt, i lagberedningsförslaget inrymda i dess 18 kap. Denna åtgärd har sin tillräckliga förklaring i det faktum, att vattenfallsrätten, som infördes år 1911, kommit till synnerligen ringa användning. Av utredningen verkställda frekvensundersökningar har med önskvärd tydlighet belyst detta förhållande.

Vid sidan av de områden vilka nu berörts — regleringen rörande gemensamma panträtter samt rörande pantbrevets form och utfärdande jämte konsekvenssammanhang, bestämmelserna om fastighetstillbehör samt ränterätts-, födoråds- och vattenfallsrättsinstituterna — har utredningen i några få, huvudsakligen underordnade hänseenden föreslagit smärre jämkningar av lagberedningsförslagets textutformning. Över lag kan därvid sägas vara fråga om företrädesvis tekniska tillrättalägganden, vars behövlighet påpekats i remissutlåtanden eller på annat sätt kommit att stå klar för utredningen. Med ett undantag kan nu åsyftade korrigeringar anses vara alltför obetydliga för att kräva närmare specificerande i denna allmänna översikt över vilka arbetsuppgifter utredningen sysslat med. Undantaget gäller utredningens befattning med reglerna i 4 kap. rörande fastighetsköpets form. I anledning av det i vissa fall starka missnöje, som i denna del kommit till uttryck vid remissbehandlingen av lagberedningsförslaget, har utredningen funnit sig böra pröva, huruvida inte ett förtydligande kunde ges åt innebörden av lagberedningens institut laga köpevitne. Vad utredningen föreslår i detta spörsmål och i övrigt beträffande köpets form vilar likväl i det väsentliga på lagberedningens grundtankar.

Med avseende å nyss antydda jämkningar bör påpekas att de knappast på någon punkt hänför sig till frågor, där ställningstagandet äger intresse också ur fastighetsbildningens synvinkel; i den mån behovet av en omprövning haft aktualitet uti dylika frågor, har ansetts att dessa kan bedömas bättre, när 1954 års fastighetsbildningskommittés väntade lagförslag framlagts.¹

Förändringarna i jordabalksförslaget har naturligtvis föranlett en där emot svarande omgestaltning av innehållet i förslaget till promulgationslag. I själva verket har ändringarna i det sistnämnda lagförslaget blivit jämförelsevis vittgående, vilket har sin förklaring i att lagberedningens övergångsbestämmelser i så stor utsträckning rörde just panträtten. Också

¹ Exempel på spörsmål, som här åsyftats, är sådana som berör 1 kap. 11 §, 4 kap. 9 § och 19 kap. 4 § enligt lagberedningens indelning.

vad angår promulgationslagen har utredningen tagit tillfället i akt att åvägabringa vissa korrigeringar av övervägande teknisk natur.

Mot bakgrunden särskilt av gemensamma panträtternas förbudande och bruksenhetsinstitutets introducerande hade lagberedningen att underkasta utsökningslagstiftningen en delvis mycket grundlig omarbetning. I och med återgången till gemensamma panträtter har dessa beredningens omarbetsningsförslag förlorat nästan allt intresse; såsom komplement till utredningens panträttsregler skulle de nuvarande utsökningsbestämmelserna vara bättre ägnade. Vissa jämkningar av sagda bestämmelser skulle dock i så fall erfordras. Utredningen har haft under bedömande, huruvida den borde själv framlägga förslag till dylika jämkningar, men funnit sig böra avstå därifrån. Skälet är, att den lagberedning, som f. n. är verksam, har den samlade revisionen av utsökningslagstiftningen på sitt program och följaktligen kommer att så småningom behandla även de utsökningsregler, vilka rör fast egendom; under sådana omständigheter synes det opåkallat att från utredningens sida ge sig in på hithörande materia. I ett visst avseende, som är av vital betydelse för förverkligandet av målsättningen att reducera komplikationerna kring gemensamma panträtter, har utredningen emellertid i motivsammanhanget framfört rekommendationer beträffande regelutformningen (121 § UL).

Vad nu sagts angående jordabalksutredningens obenägenhet att lansera utarbetade lagtextutkast på utsökningslagstiftningens fält gäller i princip också om hur den förhållit sig till de andra lagkomplex utanför jordabalksramen, vilka berörts av lagberedningens förslag och nu skulle komma att beröras även utav utredningens, åtminstone i så måtto att dess propäer skulle tillåta en återgång till nuvarande formuleringar. Så har konkurslagen och förmånsrättsbestämmelserna i handelsbalken lämnats orörda med hänsyn till lagberedningens pågående verksamhet, fastighetsbildningslagstiftningen med hänsyn till fastighetsbildningskommitténs samt familjerättslagstiftningen med hänsyn till familjerättskommitténs. Eftersom därmed den helt dominerande delen av ifrågavarande utav lagberedningen på sin tid behandlade lagar utanför jordabalksområdet lämnats åsido, har inte heller de i sammanhanget återstående författningarna — lagberedningsförslagets ingrepp i dessa var av enbart sekundär art — ansetts böra föranleda åtgärder från utredningens sida.

Förlagsintektningsreglerna berördes egentligen inte av lagberedningsförslaget men skulle däremot direkt påverkas av jordabalksutredningens reformprojekt, närmare bestämt i vad dessa angår industritillbehören. Då 1959 års förlagsintektningskommitté svarar för omprövningen av förlagsintektningsinstitutet, har utredningen även härvidlag varit obenägen att framlägga egna lagtextutkast på det främmande området.

Resultatet av jordabalksutredningens ställningstagande i de nu omnämnda arbetstekniska spörsmålen har blivit, att utredningen endast i ett sammanhang utarbetat utkast till ändring i lagstiftning utom jordabalkens ram. Utkastet i fråga avser lagen den 8 april 1927 om intektningshavares rätt till betalning ur ersättning, som utgår på grund av brandförsäkringsavtal.

Den efterföljande framställningen är så disponerad, att var för sig behandlas frågorna om industritillbehör (III), fastighetsköpets form (IV), pantbrevets form och utfärdande (V), gemensam panträtt (VI) samt omförmälda rättsinstitutets utmönstrande (VII), varefter presenteras till de skilda paragraferna i jordabalksförslaget anknyttande detaljmotiveringar (VIII), motiv till det omarbetade promulgationslagsförslaget (IX), motiv till nysnämnda ändringar i lagen om inteckningshavares rätt till betalning ur brandförsäkringsersättning (X) samt slutligen en kort sammanfattning av de viktigaste förslagen (XI).

III. INDUSTRIITILLBEHÖR

Nuvarande gränsdragning kring vad som skall utgöra tillbehör till fabriker och dylika byggnader — regleringen återfinnes som bekant i 3 § i 1895 års lag angående vad till fast egendom är att hänföra — anses av de flesta bedömare vara mindre tillfredsställande. Mest framträdande missnöjesanledning är att gränsdragningen inte skapar den önskvärda klarheten. Sålunda vållas tolkningsproblem av kriteriet, att föremålen skall för sin användning kräva och jämväl vila på fast, från grunden berett underlag; teknikens utveckling har lett till att den distinktion, som hänför sig till föremålets samband med »fast, från grunden berett underlag», inte bara förlorat mycket av sin ursprungliga motivering utan dessutom ofta blivit svår att applicera på de faktiska fallen.

Det var mot bakgrunden av detta konstaterande lagberedningen fann en ny bestämning av begreppet fabrikstillbehör vara påkallad. Jämväl ett annat motiv gjorde sig emellertid gällande i sammanhanget. I beredningens tycke är nuvarande tillbehörsbestämning så vid, att också härav alstrades betänkligheter; det kunde ifrågasättas — ansåg beredningen — om åtskilligt, som enligt gränsdragningen inbegripes bland fabrikstillbehören, verkligen representerar så allmängiltiga och stadigvarande värden, som bör utmärka fastighetselementen. Enligt beredningens betraktelsesätt räckte det alltså inte med att tillbehörskretsen erhöles klarare konturer; den måste därtill bli snävare avgränsad än enligt rådande normer. Beredningen ansåg sig kunna tillgodose båda dessa krav genom uppställandet av principen, att som fabriks-tillbehör skulle betraktas endast sådana maskiner etc., vilka vore till nytta för byggnaden såsom fabrikslokal, oberoende av den särskilda verksamhet, som där bedreves. I beredningens lagtextförslag — se 2 kap. 2 § — möter denna princip i stadgandet att såsom tillbehör till fabriker och andra lokaler för industriell eller därmed jämförlig verksamhet skall maskiner och dylik utrustning räknas allenast om deras användning inte är begränsad till viss industri eller verksamhetsgren. Ytterligare precisering av vad som avses har åstadkommits medelst den tillfogade exemplifieringen, enligt vilken kraftmaskinerier med tillhörande ledningar, kylsystem och fläktmaskiner är typiska fabrikstillbehör.

Att lagberedningens ställningstagande kommit att möta så kraftiga invändningar förklaras delvis av att motiveringen för tillbehörskretsens reducerande förefallit i sig diskutabel; härtill skall framställningen så småningom återvända. Kritiken mot beredningens reformprogram i ämnet vilade dock kanske främst på en annan grundval, och denna skulle kunna antydvas på följande sätt. Det ligger delvis i sakens natur, att fast egendom ter sig såsom ett förmånligare pantobjekt än lös. Fastighetsägaren har i så måtto

anledning att reagera mot varje regelförändring, som drar snävare gränser kring begreppet fast egendom. Även vissa gränsförskjutningar av dylik beskaffenhet måste dock uppenbarligen accepteras, om de förestavas av övertygande realskäl; inte på något håll synes man vilja hävda, att reformåtgärder, som skulle inskränka tillbehörskretsen, under alla förhållanden borde vara uteslutna. I förevarande fall måste emellertid två särskilda omständigheter beaktas. Den ena är att beredningsförslagets förminskande av industriens förmögenhetsmassa i fast egendom skulle komma att visa sig synnerligen radikalt i praktiken. Våldiga värden skulle omrubriceras från fast till lös egendom; exakta siffror står själfvallet inte till buds, men det må refereras till bankinspektionens remissyttrande, enligt vilket industriföretagens s. k. fasta maskinpark säkerligen kan taxeras till miljardbelopp. Och — här kommer det andra speciella hänsynstagandet in i bilden — verkningarna av gränsförskjutningen skulle bli särskilt fatala, eftersom svensk rätt inte förmått möjliggöra, att de ifrågavarande maskinerna etc. i sin nya egenskap av lös egendom ens tillnärmelsevis skulle kunna begagnas såsom kreditunderlag i samma mån som därest de ingått bland fastighetstillbehören; förutsättningarna för ett kompensera utnyttjande av den omrubricerade industriegendomens pantvärde anses vara markant bristfälliga.

Vad som åsyftas i sistnämnda avseende är att förlagsinteckningen, vilken beträffande stora delar av maskinbeståndet skulle bli substitutet för fastighetspanträtten, knappast åtnjuter anseende som ett fullvärdigt säkerhetsinstrument. Anledningarna härtill är kända och skall inte utvecklas i detta sammanhang. Här må dock erinras om den översyn av lagstiftningen på gebitet, som sedan ett par år tillbaka bedrivs av förlagsintekningskommittén. Kommitténs uppgifter inbegriper en granskning av möjligheterna att förläna förlagsinteckningen ett större kreditvärde. Så skall kommittén enligt direktiven för utredningsverksamheten ta ställning till huruvida innehavare av dylik inteckning skall få äga förmånsrätt inte bara i konkurs utan även vid utmätning för annans fordran samt huruvida bättre skydd än f. n. kan beredas honom vid överlåtelse eller förflyttning av den rörelse, vartill den inteknade egendomen hör. Jordabalksutredningen kan givetvis inte bedöma i vad mån det skall lyckas förlagsintekningskommittén att anvisa vägar för en förstärkning av förlagsinteckningen. Att det uppdrag, som härvidlag anförtrotts kommittén, är besvärligt ligger dock i öppen dag, och även med de mest långtgående anspråk på kommitténs blivande förslag vore det väl felaktigt förvänta sig, att förlagsinteckningen skulle kunna förlänas en dignitet, som vore jämförbar med fastighetspanträttens. Med det sagda vill jordabalksutredningen bara betona, att den i sin befattning med problematiken kring industritillbehören inte kan anställa några överväganden utifrån en förhandsbedömning av de slutliga reformresultaten i fråga om förlagsintekningsinstitutet. Den oro, som röjts inför den av lagberedningen förordade förträngningen av de för industrien tillgängliga pantobjekten, torde inte stillas enbart av en hänvisning till den förväntade utbyggnaden av förlagsinteckningen. Jordabalksutredningen kan med andra ord inte undandraga sig att — i enlighet med vad som blivit den uttryckligen anbefallt —

söka nå fram till en annan lösning än den lagberedningen förordat rörande gränsen mellan fast och lös egendom på denna punkt.

Egentligen hade det väl varit möjligt att tillgodose önskemålet om en liberalare gränsdragning utan att fördenskull behöva helt prisgiva lagberedningens tillbehörsbestämning. Under förutsättning av att denna finge anses representera en i sig oklanderligt logisk bedömning, hade man måhända kunnat uppställa den såsom principiellt gällande norm men medgiva, att tillbehörsbegreppet erhöles en i det enskilda fallet utvidgad innebörd. Faktiskt har jordabalksutredningens överväganden i ämnet kommit att vidröra också en dylik utväg. Vissa utländska förebilder till ett arrangemang med principgräns i kombination med möjlighet till in-casu-utvidgning har därvid tilldragit sig intresse. Närmast är det regler i norsk och schweizisk rätt som uppmärksammas. Först några ord om den förra.

Grundläggande lagregler om vad som hör till fast egendom torde den norska rätten inte inrymma. Vad som gäller synes — av uttalanden i den juridiska litteraturen att döma — vara att tillbehör till fast egendom är saker, som på grund av sitt ekonomiska ändamål regelmässigt delar huvudsakens rättsliga öde, särskilt vid överlåtelse. I doktrinen sägs bl. a. att sådana föremål, som följer huvudsaken »i handel och vandel», anses ha tillbehörsegenskap.¹ Också i fråga om fabriksfastigheter har man tydligen att räkna med att vissa inventarier betraktas såsom tillbehör genom att de följer fastigheten i handel och vandel. Vid sidan av antydda elementära principer gäller emellertid särskilda bestämmelser just rörande fabriksinventarier. Sålunda kan enligt loven den 8 juni 1895 innehållande förändringar i lovgivningen om pant en inteckning i fabriksfastighet komma att omfatta fabriksinventarier utöver vad som är innebörden i nyssnämnda principer; förutsättningen härför är att ifrågavarande inventarier angivits i pantbrevet. Den annars lösa egendom, som med stöd av lagen kan pantsättas såsom fastighetstillbehör, utgöres av till driften hörande lösa maskiner, inrättningar och redskap samt andra inventarier, vilka hör till anläggningen. I sammanhanget må här inflikas upplysningen, att den norska »forlagspanten» (motsvarande den svenska förlagsinteckningen) inte kan hänföra sig till maskiner utan bara till råvaror, varor under bearbetning och färdiga alster;² innehavare av fastighetsinteckning behöver följaktligen såvitt angår industrimaskiner inte befara tvister med förlagspanthavare.

Norsk rätt medger alltså, att eljest tillämpliga normer för tillbehörsegenskapens räckvidd genombytes såvitt angår industrifastighet. Karakteristiskt för tekniken därvidlag är att tillbehörsbegreppets in-casu-utvidgning anknytes till individuella panträtter; utvidgningen verkställes för att stärka objektet just för en viss panträtt och sker i princip inte till förmån för övriga sakrätter i fastigheten. Som strax kommer att framgå representerar de schweiziska reglerna en annan modell i detta hänseende.

¹ Arnholm, Panteretten, 3. utgåve (Oslo 1962) s. 58, 95 och 107.

² Se § 3 i lov 8/3 1946 um pant for driftskreditt til industrien (forlagspant) samt Arnholm a.a. s. 265.

Uti den schweiziska Zivilgesetsbuch (ZGB) göres skillnad mellan »Bestandteil» och »Zugehör». Till en saks »Bestandteile» räknas enligt art. 642 allt som enligt ortens sed hör till sakens »Bestand» och som inte utan att förstöras, skadas eller förändras kan avskiljas. Till »Zugehör» åter hänföres enligt art. 644 mobila saker, som enligt ortens sed eller ägarens klart uttalade vilja är avsedda att stadigvarande användas för skötseln, nyttjandet eller bevarandet av huvudsaken och som genom förenande, anpassning eller på annat sätt står i förbindelse med den sak, de tjänar. Även i fråga om »Zugehör» uppställs alltså rekvisitet, att det skall föreligga inte bara en »inre» anknytning utan också ett »yttre» fysiskt samband med huvudsaken.¹ Uttalanden i den juridiska litteraturen tyder på att maskiner kan vara »Bestandteile» bara i två situationer, nämligen då de inte kan bortföras utan att byggnaden eller maskinen förstöres eller skadas samt då maskinerna är konstruerade för byggnaden eller byggnaden för maskinerna på så sätt att skiljandet av maskiner och hus skulle innebära, att de förlorade sin avsedda användbarhet.² Fabriksmaskiner av annat slag är inte »Bestandteile» och såvitt gängse ortsuppfattning faller utslaget tydligen inte heller »Zugehör». Däremot kan de i enlighet med förut angivna innehåll uti art. 644 få »Zugehör»-egenskap genom ägarens klart uttalade vilja. Man talar i sådana fall om »Widmungserklärung». När denna avser tillbehör till fast egendom, anvisar ZGB en speciell form för viljeförklaringen, nämligen »Anmerkung» i grundboken. Effekten av en »Anmerkung» blir en allmängiltig utvidgning av fastighetsbegreppet, inte såsom i norsk rätt en förändring av tillbehörskretsen med verkan principiellt endast å visst panträttsförhållande.

Särskilt en tillbehörsutvidgning av den schweiziska modellens huvudsakliga karaktär synes väl tekniskt sett praktikabel även å svenska förhållanden. Kunde man acceptera lagberedningens linje som följdriktig i sak och därför förtjänt av att fungera såsom huvudnorm för gränsen mellan fast och lös egendom i industrisammanhanget, vore en möjlighet att in casu tillåta en mera expansiv tillbehörsbestämning ett nära till hands liggande medel mot olägenheterna av att principnormen så starkt reducerar de för industrin disponibla fastighetsintektningsobjekten. Att jordabalksutredningen likväl avstått från att lansera en sådan anordning har betingats av flera samverkande faktorer. Visst avseende har t. ex. tillmätts det förhållandet att in-casu-utvidgningen skulle föranleda ytterligare en belastning å inskrivningsmyndigheten, något som med utredningens målsättning framstår såsom direkt otillfredsställande. Ändå har det avgörande skälet mot regelsystemet i fråga varit att utredningen funnit anledning betvivla hållbarheten hos dess fundament, d. v. s. lagberedningens uppfattning att enbart en tillbehörskrets av den utsträckning beredningsförslaget regel angiver är försvarad såvitt angår industrifastighet. Och därmed har bevekelsegrunden för att anlita kombinationen av principgräns och kasuistisk utvidgningsmöjlighet bortfallit; är en outrerat snäv bestämning inte ofrånkomlig såsom princi-

¹ Tuor, Das Schweizerische Zivilgesetzbuch, 6. Auflage (Zürich 1953) s.474 ff.

² Tuor a.a. s. 476.

piell utgångspunkt, kan önskemålet att liberalisera tillbehörsbestämningen uppenbarligen nås på en enklare väg, nämligen genom en generösare gränsdragning redan ex lege. Utredningen vill nu närmare redovisa varför den inte kunnat övertygas om det nödvändiga i lagberedningens restriktiva avgränsning av industritillbehören.

Vad som i sammanhanget var vägledande för lagberedningen har förut framhållits; i fastighetsbegreppet borde enligt dess mening få ingå endast föremål representerande ett visst mått av allmängiltiga och stadigvarande värden. Resonemanget bakom denna inställning var ungefär följande. För den, som lämnade in teckningskrediter, hade fabriksfastigheter hittilldags kunnat framstå såsom ganska osäkra pantobjekt. Bedömningen av stabiliteten hos den erbjudna panten försvårades nämligen i detta fall av den ovisshetsfaktor, vilken bestode däri att ofta betydande delar av fastighetens värdeinnehåll utgjordes av ytterst särpräglade maskinuppsättningar, brukbara enbart inom en mycket speciell tillverkningsbransch. Insikten om att fabriksfastighet inte i samma utsträckning som annan fast egendom företredde ensartade värdeelement kunde därför ibland tänkas ha minskat kreditgivarens beredvillighet. För den händelse så skett, vore det alltså fastighetsägaren som drabbades. Men konsekvenserna av nuvarande fabriksstillbehörsregler kunde betecknas såsom prekära alldeles oavsett huruvida kreditgivaren haft omförmälda insikt eller inte. Snarare hade effekten av reglerna varit än mera otillfredsställande, därest det först i en exekutiv situation kommit att stå klart vilket sekunda värde tillbehören ägde; under sådana förhållanden skulle följaktligen kreditgivaren lida skadan. Med lagberedningens regelutformning, som ju innebar att tillbehören inskränktes till maskineri med universell användning oberoende av verksamhetsarten, kom de nu berörda osäkerhetsmomenten att undanröjas; den förordade bestämningen skulle uti det aktuella hänseendet försätta fabriksfastighet i paritet med annan fast egendom.

I och för sig finnes väl intet att invända mot lagberedningens betoning av det eftersträfvansvärda i att elementen uti den fasta egendomen skall överlag äga pålitliga värden. Givetvis kan vitsordas att man med begreppet fast egendom förbinder föreställningen om en viss allmängiltig och stadigvarande värdestruktur oberoende av den aktuella användningen; det är på denna föreställning — erfarenhetsmässigt grundad och nära nog ett axiom — som den tidigare berörda uppskattningen av fastighetspanträtten vilar. Lika klart är emellertid att det tidlösa och allmängiltiga värdeinnehållet hos den fasta egendomen mera reellt betraktat är knutet enbart till grunden som sådan; de tillgångar, som utgöres av byggnader och andra anläggningar liksom av människans verk över huvud taget, representerar oundvikligt mera tids- och branschbetingade värden. Detta gäller alla slags fastigheter. Obestridligt är emellertid att särskilt värdena å industrifastigheterna blir i hög grad influerade av den verksamhet, som där för tillfället bedrivs, och av de förutsättningar för verksamheten, vilka för tillfället är rådande. Ifrågavarande faktum har väl sin ganska naturliga förklaring i att branschriktningen

här mestadels blir så ytterst speciell och att denna ytterst speciella inriktning på ett så markant sätt kommer att prägla anläggningarna å den fasta grunden. Redan vad nu i korthet berörts låter antyda vilka väldiga svårigheter lagstiftaren måste möta, när han i fråga om industrifastigheter sätter sig uppgiften före att från tillbehörskretsen utmönstra sådant, som inte förkroppsligar den eftersträfvade värdestabiliteten. Lagberedningen fann sig böra gå mycket långt i utmönstringen, innan beredningen ansåg sig ha nått ned till element med acceptabel pålitlighetsgrad; som beredningens lagtextförslag ger vid handen bestod de tillbehör till fabriksbyggnad, vilka den från sina utgångspunkter kunde godkänna, allenast av kraftmaskinerier med tillhörande ledningar, kylsystem, fläktmaskiner och annan jämförbar utrustning med tilltänkt allmängiltig brukbarhet. Jordabalksutredningen vågar dock hävda, att lagberedningen för att förverkliga sin målsättning borde ha gått än längre i sovringen av tillbehören. Till denna insikt har utredningen kommit vid studier av de faktiska förhållandena inom olika industriella verksamhetsgrenar. Utredningens iakttagelser, vilka bestyrkes av den tekniska expertis som tillfrågats, ger en helt annan bild än den som uppenbarligen föresvävade lagberedningen, när nyss uppräknade fabriksföremål utpekades såsom exempel på allmängiltigt användbar fabriksinredning. I övervägande utsträckning visade sig nämligen just kraftmaskinerier, kylsystem och fläktmaskiner vara direkt konstruerade och avpassade för den aktuella specialtillverkningen och följaktligen ingalunda användbara i händelse av övergång till annan industriell produktion. Utredningens konstateranden vid de företagna fabriksbesiktningarna har f. ö. inte stannat vid det nyss deklarerade. I betydande mån har den kunnat notera, att inte ens fabriksbyggnaderna som sådana skulle ha kunnat tas i anspråk för annan industriell drift än den, för vilken de uppförts; också i fråga om själva byggnaderna saknades således i hithörande fall det drag av universell brukbarhet, som — väl även härvidlag — förutsattes vid lagberedningens gränsdragning. Sammanfattningsvis måste om denna sägas att den i praktiken inte synes svara mot den åtskillnad mellan typiska och otypiska fastighetselement, efter vilken lagberedningen trevade. Och det anförda berättigar därutöver till påståendet, att en åtskillnad av nyssnämnda slag inte gärna kan få vara ledfyren vid bestämmandet av tillbehörskretsen i fråga om fastighet varå bedrivs industriell verksamhet; den strikt logiska konsekvensen skulle ju såsom antytts bara kunna bli ett nästan totalt negerande av adpertinensbegreppet.

Att man åtminstone vad beträffar fastighet av det sistnämnda slaget frigör sig från uppfattningen, att den allmängiltiga användbarheten och jämförliga kriterier måste vara avgörande vid tillbehörsbestämningen, behöver inte nödvändigtvis innebära att man inte längre såsom teoretiskt underlag för gränsdragningen skulle kunna begagna antagandet om förekomsten av vissa typiskt »fastighetsmässiga» element; distinktionen mellan vad som är »fastighetsmässigt» och »inte fastighetsmässigt» torde måhända kunna grundas på andra omständigheter. Och kanske bör man i så fall inte heller vara alldeles inställd på en snävare gränsdragning i industrisammanhanget än den som

anses motiverad beträffande annan fastighet. Utredningen återkommer härtill, när den granskar ett av de projekt, som skulle kunna tänkas bli alternativet till lagberedningens regelförslag.

Då lagberedningen befattade sig med tillbehörsmaterian, kan den sägas ha haft fritt val mellan i vart fall tre olika framkomstvägar. Den kunde ha stannat för en tillbehörskrets ungefär motsvarande den i 1895 års lag men angiven i termer, som vore avpassade efter den moderna utvecklingen och därtill ägnade att skapa tydliga gränslinjer. En annan möjlighet var uppenbarligen att ännu mera följdriktigt och outrerat än 1895 års lag förverkliga tanken på en extensiv tillbehörsbestämning, vilken såsom adpertenenser till fabriksbyggnad skulle hänföra praktiskt taget alla inventarier med användning i rörelsen. Slutligen stod till förfogande den linje man valde, nämligen att i förhållande till nuvarande regler inskränka tillbehörskategorien. En reform av sistnämnda slag ligger över huvud taget inte i syftlinjen för jordabalksutredningens verksamhet; såväl lagberedningens förslag som varje annat projekt med inskränkande effekt måste därför a priori förklaras sakna intresse för utredningen. Och eftersom utredningen såsom framgått inte ens vill tänka sig en restriktiv reglering som principiell grundval i det liberalare system, vilket den är uppfordrad att söka utarbета, skulle således av de tre skisserade reformriktningarna endast de båda först utpekade kunna övertägas i förevarande läge.

Utredningen vill då inledningsvis dröja vid den berörda möjligheten av att bygga en nöjaktig tillbehörsbestämning på ungefär samma grundval som uppbär nuvarande regler. Själva kärnan i rådande reglering är som bekant den, att industrimaskinerna och jämförbara föremål indelas i två grupper alltefter huruvida de har viss konkret anknytning till fabriksbyggnaden eller snarare till grunden, varå denna står, samt att den grupp, vilken kännetecknas av sådan anknytning, såsom tillbehör till fabriksbyggnaden ingår i den fasta egendomen, medan den andra gruppen utgör lös egendom. Denna stomme i nuvarande system skulle kunna utnyttjas också för nykonstruktionen. Men i vidare mån än så torde gällande rätt knappast kunna tjäna som förebild. I vad angår kriteriet på den nödvändiga yttre anknytningen mellan fabriksbyggnad och maskiner etc. duger — såsom förut berörts — inte längre nuvarande formulering. Stadgandet om att föremålet för sin användning skall kräva och jämväl vila på fast, från grunden berett underlag måste alltså ersättas med andra rekvisit, som på ett mera ändamålsenligt och klart sätt åstadkommer den erforderliga differentieringen.

Utän vidare må fastslås att sist angivna uppgift är mycket brydsam. Av motiven till lagberedningens jordabalksförslag skulle det kunna förefalla som att beredningen aldrig gav sig i kast med uppgiften utan inriktade sitt reformuppsåt direkt på den radikala begränsningslinjen. Bevarade anteckningar, som återspeglar det successiva framåtskridandet av beredningens arbete, synes dock tyda på att beredningen på ursprungsstadiet sökt åvägabringa en modernisering av 1895 års regler och att ansträngningarna därvid koncentrerats just till att lösa ifrågavarande uppgift. I vart fall förefinnes ett preli-

minärt regelutkast, enligt vilket industrimaskiner etc. skulle vara tillbehör, såvida de inte kunde löstagas utan väsentlig skadegörelse. Intressant är att samma idé till lösning möter på annat håll. Ut i ett av styrelsen för Sveriges advokatsamfund avgivet yttrande över den promemoria rörande fastighets-tillbehören, vilken föregick 1947 års betänkande,¹ uttalades att maskiner borde betraktas som tillbehör till fabriksbyggnad, om de inte kunde skiljas från byggnaden utan att dess användbarhet för industriell verksamhet därigenom minskades² eller åverkan skedde på byggnaden eller en meningslös värdeförstöring inträdde. Uttalandet omfattades emellertid endast av en fraktion inom styrelsen. Från annat håll inom denna framfördes genmälet, att en gränsdragning enligt det angivna mönstret troligen skulle bli ännu mindre entydig än den nuvarande och sålunda snarare öka än minska risken för konflikter.

Den senare meningen uttrycker de farhågor, vilka också jordabalksutredningen hyser inför sagda försök till uppsplattning av industritillbehören. Utredningen har för egen del experimenterat med andra jämförbara gränsutstakningsmetoder utan att kunna finna någon, som uppfyller det i detta sammanhang ytterst berättigade kravet på distinkt rättsgestaltning. Möjligen förhåller det sig rentav så, att önskemålet om en differentiering av maskinbeståndet alltefter graden av yttre anknytning till fabriksbyggnaden faktiskt är oförenligt med det samtidiga önskemålet om en okomplicerad och lättillämplig regelutformning.

Förkastar man ifrågavarande uppsplattningsmetod såsom en tillfredsställande lösning, skulle då i stället provas alternativet att låta tillbehörskretsen få en mycket vidsträckt räckvidd. Tanken har diskuterats i samband med tidigare försök att åstadkomma en praktisk bestämning. Sålunda uttalade nya lagberedningen i det betänkande, som ledde till 1895 års lag, att det funnes beaktansvärda skäl för en åsikt, enligt vilken avgörande vikt fästes vid den inre samhörigheten mellan fabriksbyggnadens ändamålsinriktning och maskinerna. Med hänsyn därtill borde samtliga inventarier, som användes i fabriksrörelsen och vore erforderliga för dennas upprätthållande, räknas som tillbehör till byggnaden. Som argument för ett dylikt betraktelsesätt kunde enligt nya lagberedningen anföras bl. a. följande. Med en tillbehörsbestämning av detta slag skulle en värdefull enkelhet i lagstiftningen uppnås. Bara undantagsvis skulle det bli svårt att avgöra, huruvida befintliga maskiner verkligen begagnades i och för fabriksrörelsen och vore erforderliga för dennas bedrivande; i regel skulle sagda rekvisit vara uppfyllt i fråga om samtliga maskiner. Tillika vore det en fördel, att man skulle i väsentlig mån undvika de oegentliga konsekvenser, som alltid måste uppstå, om det mekaniska sambandet mellan huvudsak och bisak lades till grund för gränsdragningen; många gånger berodde det på fabriksägarens gottfinnande eller annan tillfällig orsak, huruvida ett mekaniskt samband åvägabragts. Ytterligare åberopades ett motiv, som skulle kunna antyda projektets företräden inte bara i förhållande till den linje, som ac-

¹ Se SOU 1947: 38 s. 84.

² Jfr Walin i SvJT 1948 s. 404.

cepterades i 1895 års lag, utan även i relation till en radikal begränsning i stil med den, som sedermera förordades i lagberedningens jordabalksförslag av år 1960. Det framhölls, att man i en exekutiv situation mestadels skulle erhålla större ersättning för maskinerna om de hörde ihop med byggnaden än om de utgjorde lösören. Därest maskiner nämligen bortflyttades ur en för viss industri inrättad fabriksbyggnad, nedsattes ofta fabriakens återstående värde till en obetydlighet. Å andra sidan ansåg sig nya lagberedningen böra framhäva också vissa avigsidor hos projektet, och dessa betraktades som så betydande att de övervägde fördelarna. Härvidlag androgs främst att, om lagstiftningen skulle föras in i den skisserade riktningen, alla i fabriksrörelsen använda maskiner, av vad slag och hur lätt flyttbara de än vore, måste räknas som tillbehör; en dylik åtgärd strede i hög grad mot gängse rättsuppfattning och skulle medföra betänkliga rubbningar i bestående rättsförhållanden. Vidare anfördes bl. a. att vissa modifieringar av denna tillbehörsprincip trots allt skulle bli ofrånkomliga av praktiska skäl — man skulle förmodligen tvingas göra förbehåll för s. k. handverktyg — och sådana modifieringar skulle ånyo öppna fältet för tolkningstvister.¹

Detta om det markant extensiva tillbehörsalternativets tidigare ventilerande inom den svenska reformdebatten på området. I anslutning härtil kan det vara lämpligt att granska den yttersta räckvidden av tillbehörsbegreppet inom några utländska rättssystem. Såvitt först angår den norska lagstiftningen föreligger härvid skäl att på nytt uppmärksamma innehållet i omförmälda lov indeholdende forandringer i lovgivningen om pant; det har i det tidigare sammanhanget redan angivits vilka föremål som enligt lagen i fråga kan inrangeras bland tillbehören till industrifastighet. Ordagrant talas om »de til driften anvendte løse maskiner, innretninger og redskaber så vel som annet til anlegget hørende inventarium, herunder også innbefattet inventarium som benyttes til transport av materiale eller produkter, så som fat, vogner, hester, lasteprammer samt kontorinventarium» (§ 2 første st.). — Den danska rättens bestämning synes inte vara mindre generös. Innan den relevanta föreskriften redovisas, må inskjutas ett par allmänna ord om tillbehörsbegreppet i dansk rätt. Denna har lika litet som norsk några generellt tillämpliga lagregler om vilka föremål som skall anses höra till den fasta egendomen. Sedvanerättsligt torde emellertid i Danmark ha fixerats en tillbehörskrets, som i huvudsak överensstämmer med motsvarande vedertagna avgränsning i Norge (jfr därom i det föregående). Den faktiskt gällande danska normen torde sålunda vara, att till fast egendom hör grundens beståndsdelar, byggnader och andra anläggningar på egendomen samt över huvud taget föremål, som varaktigt satts i förbindelse med grunden och byggnaden, såvida de är av beskaffenhet att enligt allmän rättsuppfattning följa fastigheten i handel och vandel.² I ett speciellt men ändå synnerligen viktigt hänseende finnes emellertid uttryckliga be-

¹ Se Nya lagberedningens bet. 4/7 1892 s. 26 ff.

² Se Illum, Fast ejendom, bestanddele og tilbehør (Köpenhamn 1948) s. 31 f.

stämmelser om fastighetstillbehör i dansk rätt. Så ges i tinglysningsloven regler rörande vilken egendom som utgör säkerhet för fastighetsinteckning; reglerna är upptagna i §§ 37 och 38. Det sistnämnda lagrummet hänför sig till den mest kvalificerade kretsen av tillbehör, kommensurabel med de schweiziska och tyska begreppen »Bestandteile» (se därom ovan beträffande schweizisk rätt och nedan beträffande tysk), medan § 37 behandlar den mindre kvalificerade kategorien, jämförbar med de schweiziska och tyska »Zugehör» resp. »Zubehör». När det som här gäller att spåra yttergränsen för tillbehörsbestämningen, är det följaktligen tinglysningslovens § 37 som mest intresserar. Enligt denna paragraf omfattar ett tinglyst pantbrev i en fastighet, som varaktigt är inrättad för »en særlig Erhvervsvirksomhed», om annat inte är avtalat »ogsaa det dertil hørende Driftsinventar og Driftsmateriel — derunder Maskiner og tekniske Anlæg af enhver Art — — —»; beträffande samtliga föremål stadgar paragrafen en allmän begränsning i panthavarens rätt så till vida att panthavarens rätt (och därmed den tillbehörsegenskap varom man i förevarande sammanhang kan tala) upphör, försåvitt föremålen »udskilles ifølge en regelmæssig Drift af den paagældende Ejendom». Den vida bestämningen i § 37 torde ju inbegripa alla tänkbara slag av maskiner och redskap, som användes i den på fastigheten bedrivna rörelsen; i rättslitteraturen framhålles att exempelvis kontorsinventarier och kontorsmaskiner faller under lagrummets regel.¹ — Beträffande schweizisk rätt och vilken utsträckning den ger tillbehörsbegreppet har upplysningar lämnats redan i samband med redogörelsen för institutet »Widmungserklärung». Som därstädes framgått kan tillbehörskretsen genom en dylik förklaring bli betydande. Att märka är likväl att ZGB (art. 644) också i händelse av »Widmungserklärung» kräver, att rekvisitet yttre (fysiskt) samband med huvudsaken upprätthålles; till följd härav kan den schweiziska tillbehörsbestämningen aldrig bli fullt ut lika extensiv som den norska och danska. — Berörda förbehåll i schweizisk rätt har däremot inte någon parallell i den tyska lagstiftningen i ämnet, vilken annars uppvisar tämligen stor överensstämmelse med den schweiziska aspekten på fastighetsadpertenenserna. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) har i den inledande allmänna delen ett särskilt avsnitt, betitlat »Sachen». Däri meddelas bl. a. definitioner å »sak», beståndsdelar av sak och mera okvalificerade tillbehör till sak. Till »Bestandteile» (eller »wesentliche Bestandteile» till skillnad från »Scheinbestandteile») räknas enligt § 93 BGB föremål, som inte kan skiljas från varandra utan att förstöras eller förändras till sitt väsen. Utöver vad som framgår redan av sagda definition hör jämlikt § 94 till fastighets »Bestandteile» sådana saker, som är fast förenade med marken, särskilt byggnader, och vidare jordens produkter så länge som de sammanhänger med marken. Till byggnads »Bestandteile» och därmed även till fastighets hör föremål, som infogats i byggnaden vid dess uppförande. Det okvalificerade tillbehörsbeståndet, »Zubehör», får sedan sin bestämning i §§ 97 och 98. »Zubehör» är enligt den förra paragrafen de

¹ Se Illum a. a. s. 73.

mobila föremål, som, utan att vara beståndsdelar, är bestämda att tjäna samma driftsändamål som huvudsaken och lokalt placerats i förbindelse med huvudsaken (»Zubehör sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnisse stehen»). Dessutom förutsätter lagrummet, att föremålet i den allmänna omsättningen betraktas såsom »Zubehör». I § 98 klargöres närmare när föremål med anknytning till industri- och jordbruksfastigheter skall anses bestämda att tjäna samma driftsändamål som huvudsaken; och vad beträffar industri heter det att så är fallet i fråga om maskiner och andra redskap avsedda för rörelsen (»die zu dem Betriebe bestimmten Maschinen und sonstigen Gerätschaften»). Väsentligen kan här sägas möta samma rymliga tillbehörsbestämning som förut påträffats i norsk och dansk rätt.

Den komparativa översikten av hithörande regler inom rättssystem, som alla har nära förbindelse med vårt eget, kan verkligen sägas ha tillhandahållit ett ganska kraftigt argument till förmån för att man i svensk lagstiftning mycket väl borde kunna vedervåga en avsevärd utvidgning av begreppet industritillbehör, såvida en dylik reform är från sakliga synpunkter klart motiverad. Att redan på förhand avfärda ifrågavarande reformprojekt, därför att det vid första anblicken må te sig djärvt, kan inte anses försvarat. Jordabalksutredningen vill nu närmare uppehålla sig vid de förhållanden, som talar för en outrerat extensiv avgränsning.

Med en dylik avgränsning avser utredningen en bestämning, som skulle inbegripa praktiskt taget samtliga maskiner och andra inventarier, vilka användes i den industriella verksamheten, alltså i stort samma bestämning som diskuterades inom nya lagberedningen. Kravet på yttre (fysiskt) samband, som i hög grad hävdas i nuvarande avgränsningsdefinition (och som enligt vad nyss berörts gör sig gällande också i schweizisk rätt), skulle frånfallas, och av relevant betydelse skulle vara allenast den s. k. inre samhörigheten mellan verksamhetens ändamålsinriktning och inventarierna; den erforderliga föreningslänken mellan fastighet och tillbehör bleve med andra ord identisk med den, som norsk, dansk och tysk rätt stipulerar för den yttersta tillbehörskategorien. Även när det gäller att framhäva företrädena hos begreppsbestämningen i fråga kan utredningen i stora delar återropa nya lagberedningen. Denna nämner i främsta rummet den värdefulla enkelheten i lagstiftningen; häri ligger en obestriddlig förtjänst, som utredningen så småningom skall närmare åskådliggöra. Såsom den allra mest väsentliga landvinningen skulle utredningen dock vilja utpeka reformens materiella huvudeffekt, den nämligen att begreppsbestämningen inte skulle splittra vad som reellt är en organisk helhet eller — för att begagna nya lagberedningens just citerade uttryckssätt och kontinental terminologi — vad som sammanbindes av en »inre samhörighet». Det ligger i öppen dag vilket värde sagda effekt skulle ha i panträttsligt avseende. Beträffande fördelen av att såsom ett enda pantobjekt sammanhålla vad som naturligt hör

ihop må hänvisas till motiveringen för institutet gemensam panträtt. Möjligheten att inom ramen för fastighetsbegreppet erbjuda kreditgivaren säkerhet inte bara i grunden jämte byggnader och vissa särskilda maskiner utan därutöver i hela den resterande industriella utrustningen synes kunna väl jämföras med möjligheten att låta två eller flera fastigheter, som bildar en brukningsenhet, få utgöra ett enda säkerhetsobjekt; i båda fallen kan man med lika berättigande påstå, att helheten representerar en större värdetillgång än summan av komponenterna. Samma tes har nya lagberedningen på tal om industriutrustningen formulerat i mera konkreta ordalag, när den — såsom återgivits i det föregående — betonat att man i ett exekutivt läge mestadels skulle erhålla större ersättning för maskinerna om de hörde till byggnaden än om de utgjorde lösören.

Vad nu andragits om det rimliga i att betrakta all den till en industri hörande utrustningen såsom en integrerande del av industrifastigheten är reflexioner som ger sig själva; det har redan antytts. Vid de fabriksbesiktningar, utredningen företagit, har den kommit till klarhet om i hur hög grad verkligheten lämnar belägg för de slutsatser, som på förhand kunnat dras. De i det föregående omvittnade iakttagelserna beträffande en viss kategori maskiner — kraftmaskinerier, kylsystem och fläktmaskiner, d. v. s. utrustning som av lagberedningen presumerades ha en allmängiltig användbarhet — avsåg i än vidare mån övriga industriinventarier; specialinriktningen av den aktuella tillverkningen, ja rentav av det aktuella industriföretaget, var så utpräglad och långtgående, att man lätt insåg vilken värdetillförlust som skulle drabba inventarierna i fråga, om de lösrycktes ur sin miljö. Och naturligtvis skulle en dylik operation ha motsvarande inverkan å värdet hos den resterande komponenten i komplexet, alltså själva industrimarken jämte byggnaderna; fullt i enlighet med vad nya lagberedningen anförde skulle gälla att fabriken återstående värde bleve nedsatt till en obetydlighet. Det förtjänar starkt understrykas, att utredningens nu redovisade observationer beträffande den inre samhörigheten mellan de element, som är länkar i verksamheten å en industrifastighet, och beträffande fastighetsvärdets beroende av samhörighetens vidmakthållande inte hänför sig enbart till en mera kvalificerad krets av industriinventarier, t. ex. maskiner och utrustning som i nuvarande lagregler accepteras såsom tillbehör. Alla element i industriutrustningen, i princip även helt ringa föremål, inbegripes under uttalandena.

En definition, som i överensstämmelse med den tänkta innebörden av det nu diskuterade extensiva alternativet skulle till industritillbehören föra samtliga maskiner och andra inventarier med användning i den industriella verksamheten, måste uppenbarligen leda till att en mängd i bokstavig mening lösa (mobila) redskap inginge i tillbehörskretsen. Det är väl inte minst denna konsekvens som vid ett traditionellt betraktande skulle få hela projektet att te sig djärvt, kanske t. o. m. betänkligt. Så kunde tyckas att uppdraget av varje krav på fast anknytning skulle förläna kreditgivaren-panthavaren en mycket vansklig position; i värsta fall skulle han nödgas

befara, att det mobila inventariebeståndet så att säga över en natt bortfördes från fastigheten och därmed undandrogenes honom som kreditsäkerhet. Den första kommentaren till en sådan drastisk vision må vara, att en plötslig reduktion av tillbehörsbeståndet kan tänkas även mot bakgrunden av gällande regler; enda skillnaden i förutsättningar är väl att lösgörandet av maskiner med fast anknytning (och därmed i allmänhet också med vidlyftiga dimensioner och stor tyngd) erbjuder större fysiska ansträngningar. Med avseende på såväl nuvarande förhållanden som läget efter en övergång till den extensiva tillbehörsbestämningen torde det emellertid vara mera realistiskt att låta eventuella farhågor främst ta sikte på att enstaka inventarier fjärras från tillbehörsbeståndet. Det skall emellertid gärna vitsordas, att risken för bortföring framstår som större, när det såsom enligt reformprojektet skulle röra sig även om lätt flyttbara föremål. Som senare kommer att belysas, måste fördenskull vissa remedier tänkas mot missbruk av angiven art. I förevarande sammanhang synes det likväl mest väsentligt att med följande aspekt moderera oron inför en viss avgång av mobila element i tillbehörsbeståndet. Ett bortfall av enstaka föremål skulle mera sällan kunna väntas allvarligt försämra kreditgivarens position. Detta sammanhänger med att den, som ger lån mot panträtt i fabriksfastighet, knappast verkställer sina säkerhetskalkyler på basis av en individuell värdering av varje enskild maskin eller utrustningsdetalj i övrigt; i den mån en värdering av inventarierna över huvud taget tillmättes någon vikt för kreditengagemangets beslutande — dominerande avseende fästes nog vid direktbedömningen av avkastningsresultatet — torde kreditgivaren göra allenast en generell överslagsberäkning av vad de betyder för fastighetens totalvärde. Återigen möter här det samlade betraktelsesättet; industriföretaget har sitt utslagsgivande värde såsom ett kollektiv av de elementkategorier i stort, vilka ingår däri och erfordras för den förväntade driftsavkastningen. Uti mindre förhållanden, t. ex. beträffande en jämförelsevis oansenlig verkstadsrörelse, skulle det naturligtvis kunna inträffa, att redan någon eller några maskiner hade att svara för en synnerligen betydande del av det totala pantvärdet. Skulle så vara fallet, bör emellertid omständigheterna stämma kreditgivaren till allmän försiktighet. Den, som har panträtt i fabriksfastighet, där maskinvärdet inte spelar nyssnämnda roll för pantvärdet i dess helhet eller åtminstone inte är koncentrerat till några få föremål, behöver väl mera sällan känna motsvarande oro för de särskilda fabrikstillbehörens öde. Skulle han befara, att de avlägsnas från fabriken eller utslites utan att ersättas av nya, inträder väl ändå inte den hotande värdeminskningen snabbare än att han genom uppsägning av sitt lån kan i tid värja sig mot förlustrisken; inom parentes må här nämnas att utredningen i fortsättningen återkommer till uppsägningsmöjligheten och dess stärkande. I huvudsak lär därför de nu anställda övervägandena kring det mobila inslaget i tillbehörsbeståndet och därmed förenade risker kunna sammanfattas i följande formulering: Det mest relevanta intresset är, att fastighetsbegreppet och därigenom fastighetspanträtten omsluter alla slags inventarieelement, som bidrager till produktionsutfallet; att till

följd av denna vida gränsdragning, som också inbegriper mobila ting, vissa föremål lätteligen skulle kunna hamna utanför kreditgivarens räckvidd måste erkännas vara ett faromoment, men faromomentet i fråga är likväl relativt sett av underordnad dignitet och kan delvis neutraliseras genom särskilda anordningar.

Att den egendom, som bildar en organisk enhet, får sammanhållas som sådan också när egendomen begagnas såsom kreditsäkerhet skulle under alla betingelser ha framstått som en särskilt värdefull konsekvens av övergången till ett på skisserat sätt utvidgat tillbehörsbegrepp. Så skulle reformen ha innefattat en vinning härvidlag, även om de föremål, som enligt gällande rätt utgör lös egendom men genom tillbehörsutvidgningen komme att ingå i fastigheten, redan såsom lösa saker kunnat bli någotsånär effektivt utnyttjade som kreditunderlag. Liksom i fråga om flera fastigheter, vilka tillsammans utgör en brukningsenhet, skulle ha kunnat konstateras att helheten representerar en tillgång överstigande summan av komponentvärdena; jämväl möjligheten att erbjuda kreditgivaren den i alla avseenden kompletta industriegendomen såsom ett integrerat pantobjekt skulle ha inneburit att man frigjort ett s. k. komplexöverbärde. Med tanke på de förut berörda bristerna i svensk rätt, när det kommer an på att såsom kreditsäkerhet nyttiggöra lös egendom varom här är fråga, blir den materiella vinsten av reformprojektet ännu mycket mera accentuerad. Fastighetspanträtten skulle i industrisammanhanget träda i stället för det mindre fullvärdiga säkerhetsinstrumentet förlagsinteckning såvitt angår maskiner och andra inventarier, med andra ord beträffande samtliga anläggningstillgångar; i fråga om industriell rörelse skulle förlagsinteckningen ha sitt funktionsområde begränsat till råvaror och tillverkningsprodukter på olika stadier. Uppenbarligen skulle det hälsas med stor tillfredsställelse att tillbehörsreformen kunde vad gäller fabriksutrustning utanför det hittillsvarande fastighetsbegreppet bli ett svar på det angelägna önskemålet om bättre förutsättningar för ett exploaterande av kreditvärdet.

Här bör inflikas att tillbehörsreformen naturligtvis inte skulle avlägsna de kreditproblem, som är förbundna med industriell verksamhet å ofri grund. Därvidlag bleve det alltjämt en viktig uppgift att förstärka förlagsinteckningen, en uppgift som ju faller helt utanför lagstiftningsverksamheten på jordabalkslagstiftningens område. Att objektet för förlagsinteckning i industriegendom finge varierande gränser alltefter huruvida den industriella rörelsen bedreves å industriidkarens egen mark eller å annans grund vore i och för sig beklagligt, men redan nu kan objektsbestämningen i detta avseende variera; vad angår industri å ofri grund kan ju förlagsinteckningen omfatta samtliga inventarier, även maskiner som för sin användning kräver och jämväl vilar på fast, från grunden berett underlag. Skulle industriidkaren inlösa grunden, varå fabriksbyggnaden står, föranleder detta alltså också f. n. en förändring av objektet för förlagsinteckning, som industriidkaren må ha medgivit.

En blick på de utländska rättssystem, som anlitas för komparativa stu-

dier på tillbehörsgebitet, visar att industritillbehörsegenskapen därstädes inte under alla omständigheter är förmedlad via byggnad. Så torde visserligen vara fallet beträffande den innersta, så att säga mest självklara tillbehörskretsen. I den mån enligt norsk rättsuppfattning viss maskin- och redskapsutrustning är att anse såsom tillbehör till industrifastighet redan på grund av att den följer denna »i handel och vandel», kan man tydligen utgå från att mer eller mindre fast angöring till fabriksbyggnad är ett rekvisit.¹ Beträffande de i den danska tinglysningslovens § 38 behandlade tillbehörsföremålen — ovan jämförda med de schweiziska och tyska »Bestandteile» — lär likaså kunna uttalas att endast byggnadsadpertenenser avses.² Och såvitt rör nyssnämnda schweiziska och tyska »Bestandteile» har ju av de förut presenterade begreppstolkningarna framgått att fast förening med huvudsaken, d. v. s. mark eller byggnader, är ett karaktistikum, något som för industriutrustning som maskiner, redskap och liknande just skulle betyda att föremålen blir allenast medelbara tillbehör till fastigheten som sådan, d. v. s. blir i första hand tillbehör till fabriksbyggnad som sedan i sin tur är att anse som direkttillbehör till grunden. Om sålunda i fråga om det mest kvalificerade tillbehörsbeståndet byggnaden synes över lag vara det ofrånkomliga anknytningsobjektet för maskiner och annan utrustning, är läget ett annat beträffande övriga tillbehör. Därvidlag torde dessa främmande rättssystem, med undantag möjligen för det schweiziska, inte uppställa konnektion med fabriksbyggnaden såsom ovillkorlig förutsättning för tillbehörsegenskapen. Faktiskt är det inte minst frikopplingen från fabriksbyggnad (och annan byggnad) som skänkt rättssystemens »yttre» tillbehörsbegrepp deras vida räckvidd. Den norska lov ineholdende forandringer i lovgivningen om pant nämner som bekant i sin exemplifierande uppräknings bl. a. »hester» och »lasteprammer», vilket är illustrativt nog. I förbigående må noteras att också »kontorinventarium» återfinnes i enumerationen, varigenom klargöres att föremål, som har beskaffenhet av byggnadsinventarier, inbegripes oavsett om de hyses inom en utpräglad fabriksbyggnad eller inom annan byggnad, t. ex. kontorsbyggnad. Rörande bestämmningen i den danska tinglysningslovens § 37 har redan i ett tidigare sammanhang omtalats att den inrangerar alla tänkbara slag av maskiner och redskap, som användes i den på fastigheten bedrivna rörelsen; rättslitteraturen påpekar uttryckligen, att inte endast byggnadstillbehör åsyftas.³ Antydning av tveksamhet angående innebörden av schweizisk rätt i detta avseende betingas av den fordran på visst yttre samband med huvudsaken, som där upprätthålles också i fråga om de mindre kvalificerade tillbehören (»Zugehör»). Måhända följer därav att föremål som maskiner och andra redskap måste vara knutna till viss fabriksbyggnad för att vinna tillbehörsegenskap. Såvitt slutligen rör tysk rätt är det tillräckligt att här hänvisa till förut lämnade redogörelse för innehållet i § 98

¹ Jfr Harbek og Solem, Tinglysningsloven med kommentar, 2. utgave (Oslo 1942) s. 97.

² Se Illum a.a. s. 76.

³ Se ånyo Illum a.a. s. 76; i annat sammanhang har Illum, såsom tidigare åberopats, framhållit att t. ex. kontorsinventarier och kontorsmaskiner faller under § 37.

BGB; med all säkerhet bör konklusionen även där bli, att lagrummet avser en vidare krets föremål än blott byggnadstillbehör.

I skenet av vad nu uppgivits om de i berörda hänseende föreliggande olikheterna utomlands mellan de »kvalificerade» och »okvalificerade» tillbehören förvånar det knappast att gällande svenska lagstiftning inte såsom fastighets-tillbehör erkänner andra maskiner och dylika föremål än sådana som samtidigt är fabriksbyggnadstillbehör. Hittillsvarande svenska industritillbehörskrets kan ju mycket väl sägas vara jämförbar med de utländska systemens »kvalificerade» tillbehör, och eftersom tillbehörsegenskapen dessutom är förbehållen maskiner och dylikt i tillverkningens direkta tjänst, blir begränsningen till byggnad av fabriksbyggnads karaktär en självklarhet (kunde man tänka sig kontorsmaskiner i speciell kontorsbyggnad, vilka vilar på »fast, från grunden berett underlag», skulle de ändå inte vara tillbehör enligt 1895 års lag). Vill man däremot utvidga tillbehörsbegreppet, så att det får ungefär samma extension som det norska, danska eller tyska, blir det lika uppenbart att man måste häva inskränkningen till fabriksbyggnadstillbehör eller byggnadstillbehör över huvud taget. På olika sätt skulle en inskränkning av ena eller andra stränghetsgraden — i mest påfallande utsträckning förstås den rigorösare inskränkningen till fabriksbyggnad — visa sig hinderlig för realiserandet av reformsyftet. Kontorsmaskiner och övriga kontorsinventarier, som tjäna driften, ligger inom ramen för det tänkta tillbehörsbegreppet sådant detta antytts i den föregående framställningen, och hithörande inventarier bör givetvis med samma berättigande inbegripas vare sig de finnes i ett utrymme uti själva fabriksbyggnaden eller i ett speciellt kontorshus. Ändå är det tydligt att införandet av likställdhet mellan kontorsbyggnad och fabriksbyggnad bara skulle lösa det mindre problemet. Det stora hänför sig till hela mängden av maskiner och andra utrustnings-element, som inte har påtagbar anknytning till byggnad över huvud taget. Här kommer i fråga alla de redskap av skilda slag, som både användes och mestadels förvaras i det fria, t. ex. transportredskap av varierande beskaffenhet och mobila lyftkranar. Ofta är naturligtvis ansevärd värden investerade i dylika föremål, och att dessa skulle falla utanför tillbehörsbestämningen vore helt oförenligt med den valda målsättningen. Härmed torde tillräckligt åskådligt vara klarlagt att jordabalksutredningen såsom ett nödvändigt inslag i det diskuterade vidsträckta tillbehörsalternativet ser ett universellt direktförhållande mellan samtliga tillbehör och fastigheten som sådan (grunden). Tilläggas må att ett tillbehörsbegrepp, som över hela linjen är av det direkta, oförmedlade slaget och sålunda aldrig betjänar sig av byggnad såsom mellanlänk, undanröjer en med nuvarande system föreliggande märklig åtskillnad mellan å ena sidan industrielement, vilka uppförts som separata anläggningar i det fria och därför utan vidare utgör direkttillbehör till grunden, samt å andra sidan industrielement av kanske motsvarande storlek och värde, vilka inrymts i byggnader eller — mången gång mera adekvat uttryckt — omgivits av skyddande väggar och tak och därför på sin höjd betraktats som indirekta tillbehör. Också de senare ele-

menten skulle visserligen undantagslöst inbegripas bland tillbehören även i händelse av att den tänkta vidsträckta bestämningen bibehölle anknytningen till fabriksbyggnad; otillfredsställande nog vore ändå att den juridiska aspekten skulle influeras av hur tekniska överväganden eller ibland kanske ganska slumpartade omständigheter resulterat i fråga om placering och överklädnad. Ett memento är verkligen, att enligt lagberedningsförslaget dylika förhållanden skulle vara avgörande t. o. m. för det materiella huvudspörsmålet, huruvida föremålen vore tillbehör eller inte.

Att industritillbehörsbegreppet skulle omsluta alla slags inventarieelement, som medverkar till produktionsresultatet, har här ovan gång på gång framhållits såsom det önskvärda, och den nyss redovisade tanken att samtliga element skulle utgöra direkttillbehör till grunden komme otvivelaktigt att i högsta grad befrämja målsättningen i fråga. Såsom komplettering till vad som uttalats angående denna tanke och dess betydelse för den allmänna reformsyftningens uppnående må dock redan här göras ett påpekande. Som en av de obestridliga vinningarna av det över lag etablerade direktförhållandet mellan grund och industrielement har framhållits att kontorsmaskiner och övriga kontorsinventarier, som tjäna driften, komme att inräknas bland industritillbehören. Observeras bör emellertid att detta endast kan få gälla beträffande kontorsutrustning, som finnes å den fastighet, varå den industriella verksamheten bedrivs; inventarier i kontorsbyggnad, uppförd å separat fastighet, kan inte betraktas som industritillbehör i den mening som här avses. Inventarierna begagnas även i sistnämnda fall såsom instrument i den industriella verksamheten, men de användes inte i industriell verksamhet å den fastighet varå de finnes, vilket sistnämnda har i den föregående framställningen uppställts och måste ofrånkomligt uppställas såsom ett rekvisit för tillbehörsegenskapen enligt ett system, som låter fastigheten och inte den industriella verksamheten som sådan vara anknytningspunkten. Det är ingen tillfällighet, att innebörden av de åberopade utländska regleringarna på området är densamma. Klarast kommer detta till synes i den norska lov indeholdende forandringer i lovgivningen om pant. Dess uppräknande av vad inteckning i fabriksfastighet (d. v. s. i den fastighet varå själva fabrikationen sker) kan omfatta upptager såsom framgått bl. a. »kontorinventarium»; bestämningen motsäger ju att där kunde bli fråga om kontorsutrustning å fastighet, som brukas enbart för kontorsändamålet. Att hithörande spörsmål skulle över huvud taget kunna aktualiseras i samband med utredningens tillbehörsprojekt och därvid kunna vålla tvekan betingas av att utredningen inte velat binda sitt industritillbehörsprojekt vid »industrifastighet» (se därom ytterligare i de speciella motiven); hade så skett, skulle utan vidare ha stått klart att industritillbehör inte kan tänkas vara anknutna till annan fastighet än den där tillverkningen bedrivs. Samma fordran gäller emellertid trots att »industrifastighet» undvikits såsom fixeringspunkt: även om den industriella verksamheten inte behöver dominera, måste den ju finnas å fastigheten för att till denna skall kunna hänföras ett bestånd av industritillbehör. Utredningen har över-

vägt, huruvida man medelst särskilda föranstaltningar kunde möjliggöra ett exploaterande av det kreditvärde, som kontorsinventarierna må representera (inte minst förekomsten av dyrbar elektronisk apparatur kan göra detta värde betydande). Att klassificera en renodlat administrativ verksamhet såsom industriell eller därmed jämförlig låter sig dock inte göra; konsekvenserna av en dylik klassificering skulle bli synnerligen otillfredsställande. En naturligare utväg vore i så fall, att inte bara industriell rörelse utan även verksamhet av annan art finge inverka å bestämmandet av vad som i det enskilda fallet vore fastighetstillbehör; utredningen kommer även i ett senare sammanhang att snudda vid detta uppslag, vars närmare undersökande dock ligger helt utanför utredningsuppdraget. Att via industritillbehörsbegreppet tillgodose eventuella önskemål om kontorsutrustningens exploaterande såsom kreditobjekt, oaktat den inte hänför sig till den fastighet, varå industrirörelsen bedrivs, är tyvärr inte görligt. Industritillbehör måste alltså förutsätta industriell eller därmed jämförlig verksamhet å fastigheten. En alltför snäv tolkning av vad som menas med en så betecknad verksamhet bör å andra sidan inte praktiseras; härom får närmare hänvisas till uttalandena i specialmotiven.

När det gäller att ge preliminär formulering åt den vidsträckta tillbehörsbestämning, som i framställningen här ovan nu fått sina ytterkonturer antydda i sak, har jordabalksutredningen anlagt följande synpunkter. Vissa moment i definitionen är redan givna. Sålunda skulle för det första den fasta egendom, vars tillbehörsbestånd helt eller delvis utgjordes av industritillbehör, vara fastighet med »industriell eller därmed jämförlig verksamhet» (uttrycket är närmast hämtat från beredningsförslaget). Och såsom tillbehör av detta slag skulle som sagt komma i fråga samtliga maskiner och andra inventarier; man kunde härvidlag begagna uttryckssättet »maskiner och annan utrustning» (jfr ånyo beredningsförslaget). Ett avgörande rekvisit skulle till sist vara, att utrustningen hade en funktionell uppgift i verksamheten, d. v. s. att omförmälda inre samhörighet mellan inventarierna och verksamheten vore till finnandes. Detta rekvisit skulle komma till adekvat uttryck, om det hette, att utrustningen »användes» i verksamheten; det av nya lagberedningen därutöver uppställda kravet, att utrustningen skulle »erfordras för verksamhetens upprätthållande», skulle förutsätta en ibland besvärlig prövning, som inte är en ofrånkomlig konsekvens av principen om den inre samhörigheten eller ens är fullt förenlig med denna. Infogar man definitionen av industritillbehören såsom ett komplement till lagberedningens allmänna bestämning i 2 kap. 1 § av vad som hör till fastighet skulle man på grundval av det hittills anförda kunna lansera en regelformulering av ungefär följande lydelse: »Till fastighet varå industriell eller därmed jämförlig verksamhet bedrivs höra tillika maskiner och annan utrustning, som å fastigheten användes i verksamheten (industritillbehör).» Vid närmare eftertanke visar det sig emellertid, att sagda formulering måste i skilda hänseenden utbyggas för att på ett nöjaktigt sätt svara mot den projekterade extensiva avgränsningen. Redan det inledande kravet, att verk-

samheten i det aktuella läget »bedrives», framkallar invändning. Tydligt är att en dylik avfattning skulle i sin kategoriska form kunna försätta kreditgivaren i en prekär situation; bleve rörelsen nedlagd, skulle den extensiva tillbehörsbestämningen inte längre äga giltighet, varigenom betydande, kanske dominerande, pantvärden skulle undandragas kreditgivaren. Naturligtvis kan genmätas att kreditgivaren normalt bör ha haft möjligheter att förutse driftsnedläggelsen och att vidtaga därav betingade åtgärder medan tid ännu är, men tillräckligt lugnande är inte en sådan hänvisning. Helt tryggad gentemot den risk, som nu påvisats, blir kreditgivaren enbart, om tillbehörsegenskapen får kvarstå under viss tid — exempelvis två år — efter driftsnedläggelsen. Utredningen skulle vilja förordna ett arrangemang av denna innebörd. I regelformuleringen kunde det närmare bestämt talas om »fastighet varå industriell eller därmed jämförlig verksamhet bedrives eller under någon tid av de senast förflutna två åren bedrivits — — —». Däremot synes inte nödvändigt att i lagtexten uttryckligen angiva att tillbehörsegenskapen inträder redan i och med att de produktiva elementen installeras, även om drift i egentlig mening inte igångsatts. Vad sedan beträffar lokutionen »användes» ger också denna anledning till kritik. Fordras att utrustningen befinner sig i aktuell användning, avskär man från tillbehörskretsen dels föremål, som anskaffats för driften och förts till fastigheten men ännu inte fått träda i tilltänkt funktion, dels ock föremål, som tagits ur drift men alltjämt förvaras å fastigheten och vid behov kan på nytt begagnas. Självklart är också att ordet »användes» i sin presensform inte passar den situation, då enligt vad nyss sagts hela driften blivit nedlagd. I ena som i andra avseendet vore det lämpligare att låta lagregeln ta sikte på utrustning, »som tillförts fastigheten för att å denna användas i verksamheten»; därmed skulle alla rimliga anspråk i sammanhanget bli tillgodosedda. Slutligen må här framhåvas att bestämningen »å fastigheten» ter sig alltför snäv. Med hänsyn till det stora beståndet av mobila ting — mobila inte bara i den meningen att de *är* flyttbara utan även i den betydelsen att de avsetts för en rörlig användning — måste man räkna med att vissa av föremålen delvis kan komma att begagnas utanför fastighetens område; utredningen återkommer strax härtill. I den mån så blir fallet, skulle ju orden »å fastigheten» passa mindre väl; här behöves såsom alternativ en möjlighet att utnyttja fastigheten så att säga såsom bas för mobila föremåls externa begagnande. Man kunde för att indicera detta alternativ till användning å själva fastigheten välja orden »i anslutning till fastigheten».

Resultatet av dessa olika korrigeringar och preciseringar utav den ursprungligen framkastade regeltextern skulle bli detta: »Till fastighet varå industriell eller därmed jämförlig verksamhet bedrives eller under någon tid av de senast förflutna två åren bedrivits höra tillika maskiner och annan utrustning, som tillförts fastigheten för att å eller i anslutning till denna användas i verksamheten (industritillbehör)». Utan tvivel torde kunna påstås att ifrågavarande avfattning är jämförelsevis okomplicerad, och vore den till fyllest, kunde man väl hävda, att de materiella företrädena med

denna extensiva tillbehörsavgränsning skulle åtföljas av betydande lagtekniska fördelar. Med kanske ännu större skäl än nya lagberedningen apropå dess jämförbara diskussionsprojekt, vilket var beroende av anknytningen till byggnad, kunde man här konstatera »en värdefull enkelhet i lagstiftningen». Bidragande till att nya lagberedningen avstod från att lansera sagda projekt trots den i förstone så höga betygsättningen var såsom framgått bl. a. att man knappast tilltrorde tillbehörsprincipen att vara praktiskt genomförbar utan vissa modifikationer och att dessa kunde tänkas återinföra komplikationerna i bilden. Frågan är nu om jordabalksutredningen på motsvarande sätt har anledning hesitera inför det praktikabla hos den tämligen enkla formulering, som nu presenterats såsom en preliminärt tänkbar regeltext. Spörsmålet gäller med andra ord, om också för jordabalksutredningens del speciella undantag skulle vara oundgängliga i sådan utsträckning, att enkelheten i lagkonstruktion och tillämpning med ens bleve avsevärt mindre.

Nya lagberedningens tvekan hänförde sig främst till s. k. handverktyg. Utan närmare utläggningar må jordabalksutredningen deklarerera, att den i detta avseende inte funnit anledning till likartad betänksamhet. Bakgrunden till nya lagberedningens obenägenhet att vilja tänka sig handverktygen inbegripna i tillbehörskretsen var väl det ytterligt mobila draget hos dylika föremål. Såsom argument till förmån för att handverktygen inte bör undantagas gör sig gällande de synpunkter beträffande mobila industrielement i allmänhet, vilka utvecklats i tidigare sammanhang; risken för föremålets »förskingrande» är trots allt av underordnad betydelse i relation till önskvärdheten av att industriutrustningen i alla dess enskildheter inrangeras i fastighetsbegreppet.

Mera angelägen och besvärlig finner jordabalksutredningen i så fall frågan, i vilken mån transportmedel bör ingå bland tillbehören. Att man bör medtaga truckar och andra lastfordon med exklusiv användning inom fabrikslokalerna, inom fastighetens gränser eller, där flera fastigheter bildar ett sammanhängande industriområde, inom detta, förefaller oomtvistligt. Spörsmålet gäller därför egentligen transportmedel, som begagnas för transporter mellan fastigheten eller industriområdet och andra platser (externa transportmedel). Det kan här röra sig om lastbilar som utfraktar färdiga produkter eller tillför råvaror, personbussar som transporterar personal till och från arbetsplatsen eller personbilar som anlitas inom administrationen. Pråmar och andra båtar kommer också i blickfånget och, åtminstone om man ser till framtiden och dess förhållanden, även flygplan och helikoptrar. Vid första konfrontationen framstår tanken på de externa transportmedlens inbegripande en smula överraskande; ifrågavarande transportmedel kan långvarigt befinna sig borta från fastigheten — måhända mycket avlägset från denna — och visionen av integrerande fastighetselement med så uttunnade band till grunden som i nu tecknade situationer överensstämmer föga med hittillsvarande syn på fastighetstillbehören. Ändå torde inte heller ifrågavarande yttringar av ett konsekvent helhetstänkande böra

vara omöjliga att acceptera. Här liksom i andra sammanhang kan utblicken på hur betraktelsesättet är i närliggande länder genast dämpa intrycket av djärvhet. För den norska rättens vidkommande föreligger ånyo anledning att uppsöka dess lov innehållande förändringar i lovgivningen om pant; i den exemplifierande uppräkningsen i § 2 första stycket, vilken förut ordagrant återgivits, möter ju »inventarium som benyttes til transport av materiale eller produkter, så som fat, vogner, hester, lastepammer — — —». Konverterad till en modern tids transportmedel får väl exemplifieringen anses innebära, att alla upptänkliga fordonstyper, som användes i driften, må betraktas som tillbehör. Den danska lagtexten i tinglysningsloven (§ 37) ger inte motsvarande uttryckliga besked, men av litteraturen framgår att innebörden är densamma som enligt citerade norska stadgande. Så noteras t. ex. i ett visst arbete¹ att rättspraxis hänfört till pantobjektet »Befordringsmidler, der ikke blot benyttes inden for Virksomheden, men til Transportvirksomhed til og fra Virksomheden — — — hvad enten der har været Tale om Automobiler eller Hestekøretøjer med Seletøj og Forspand — — —». Av särskilt intresse är det danska uttalandet just i vad det fastslår att transportmedel, som användes även utanför fastigheten, detta till trots inräknas bland tillbehören; tydligen intager den norska rätten samma ståndpunkt. Och skulle nu ett extensivt tillbehörsbegrepp av det diskuterade slaget införas i svensk rätt, torde inte heller för vår del finnas tvingande skäl till att beträffande de externa transportmedlen tänka sig ett generellt undantag från principen om hela den industriella utrustningens inbegripande. Låt vara att den yttre konnektionen kan tidvis vara obefintlig i fråga om dessa transportmedel. Den inre samhörigheten med övriga element i den organiska enheten är fördenskull inte med nödvändighet mindre påtaglig, och detta bör här som annars tillmätas avgörande vikt. Till saken hör att ett uteslutande av de externa transportmedlen skulle skapa synnerligen besvärliga gränsdragningsproblem. Gång på gång skulle uppkomma spörsmålet, huruvida man in casu hade att göra med ett transportmedel av dylikt slag eller med ett transportmedel för internt bruk inom fastigheten eller industriområdet. I praktiken torde det väl inte kunna undvikas att även fordon, som egentligen är avsedda för intern användning, utnyttjas för transporter av extern karaktär; ja, vad gäller exempelvis lastbilar vore väl varje försök att differentiera mellan externa och interna fordon ytterst konstlat. Det logiska resultatet av en åstundan att avskilja de externa transportmedlen från industritillbehören skulle därför förmodligen bli ett uteslutande av transportelementen över huvud taget. Vilket betydande och otillfredsställande avsteg man därmed skulle ha gjort från principen om hela den industriella utrustningens inbegripande ligger i öppen dag.

Alldeles utan modifikationer bör dock inte få gälla att transportmedlen skulle inbegripas. Luftfartyg kan alltid i särskild ordning bli objekt för in-teckning (se därom lagen 12/5 1955 om inskrivning av rätt till luftfartyg) och bör därför totalt lämnas åsido. Uteslutna från industritillbehörskretsen

¹ Illum a.a. s. 77.

bör vidare vara sådana vattenfarkoster, som kan intecknas (se lagen 10/5 1901 om inteckning i fartyg). Detta innebär, att ordinärt endast båtar med en nettodräktighet under tre registerton skulle kunna inräknas bland industritillbehören. Man måste göra klart för sig, att på så sätt bara småbåtar kommer i fråga. Givetvis skulle därtill rekvisitet, att föremålen vore avsedda för användning »å eller i anslutning till fastigheten», åstadkomma en faktisk intaga i möjligheten att inränga båtar bland tillbehören. Rekvisitet förutsätter uppenbarligen, att fastigheten beträffande båtarna likaväl som beträffande bilar och andra landfordon kan tjäna som bas. Man bör väl inte prompt fordra, att fastigheten skall innefatta strand, vid eller utanför vilken båtarna skall kunna lägga till; det torde få anses vara tillfyllest att båtarna har sin ordinarie hamn i sådan närhet av fastigheten att deras kontinuerliga utnyttjande så att säga dirigeras från denna. Vad här nämnts torde likväl vara ägnat klargöra, att transportmedlens inbegripande bland industritillbehören får sina ojämförligt viktigaste konsekvenser såvitt rör landfordonen. Bilar av alla slag står alltså i förgrunden.

Naturligtvis måste lagstiftaren vara medveten om att de allra mest extrema konsekvenserna av mobila föremåls inrymmande under fastighetsbegreppet träder till mötes på detta gebit och att de i ett föregående sammanhang beträffande dylika föremål berörda invändningarna här kan förefalla särskilt välgrundade. De i nyss åsyftade sammanhang antydda remedier mot riskerna av mobila föremåls förskingrande blir därför just här av speciell betydelse. Utredningen är strax framme vid en närmare presentation av sagda remedier. Här bör också antydast att vissa snarast panträttsliga frågor frammanas av de mobila föremålens och då särskilt de externa transportmedlens inbegripande. I den speciella motiveringen behandlas hit hörande frågeställningar, som rör sig kring den belägenheten, att föremål med utpräglat mobil karaktär skulle komma att bli betraktade som tillbehör till flera fastigheter samtidigt.

I och med att jordabalksutredningen uttalat sig mot att ens i fråga om transportmedlen några mera väsentliga inskränkningar skulle göras i den extensiva principen, har räckvidden av den tilltänkta bestämningen blivit ännu mera precist utstakad; till fastighet med industriell verksamhet skulle utan undantag räknas all utrustning, som å fastigheten eller i anslutning därtill användes i verksamheten. Den fulla konkretion, som sålunda förlänats det diskuterade tillbehörsprojektet, tillåter att detta nu avsynas ur en speciell synvinkel av visst intresse. Kännetecknande för tillbehörskonstruktionen i lagberedningsförslaget av år 1960 var som framgått att fastighetsbegreppet skulle omsluta enbart vad ovan betecknats som äkta fastighetselement eller typiskt »fastighetsmässiga» föremål, och det får anses motiverat att ställa frågan, hur det diskuterade alternativet rimmar med sagda målsättning. Anlägger man lagberedningens betraktelsesätt, står det utan vidare klart, att alternativet långtifrån att harmoniera med målsättningen direkt kontrasterar mot denna; med fastighetsmässiga föremål av såg ju beredningen sådana, vilka har ett visst mått av universell brukbar-

het och vilkas värde med hänsyn därtill inte är intimt beroende av den tillfälliga verksamheten å fastigheten. Såsom likaledes påvisats i det föregående kan emellertid starkt ifrågasättas huruvida det beträffande fastighet med industriell verksamhet är möjligt att utifrån lagberedningens utgångspunkt finna över huvud taget någon tillbehörskrets, som uppfyller kriteriet att vara fastighetsmässig. Därmed behöver dock inte — det har redan framskymtat — anses deklarerat att föreställningen om vad som är fastighetsmässigt skulle vara ovidkommande för avgränsningen av fastighetsbegreppet inklusive tillbehören. Denna föreställning kan mycket väl skänkas relevans i sammanhanget, men innebörden av det fastighetsmässiga måste då bli en annan. Så menar utredningen, att man måste frångå uppfattningen om fastighetsbegreppet såsom något absolut entydigt; mera verklighetssinnat synes vara att erkänna ett nyanserat fastighetsbegrepp, som alltefter syftet med markexploateringen inrymmer varierande tillbehörsbestånd. Samma aspekt gör sig väl gällande i fråga om andra fastighetstyper, såsom jordbruksfastigheter, fastigheter för affärs- och kontorsändamål samt bostadsfastigheter. En revision av gränsdragningen på nämnda områden ligger dock utanför utredningens uppdrag. Vad beträffar objektet för detta — den fasta egendom som helt eller delvis användes för industriell eller jämförlig verksamhet — vill utredningen däremot med bestämdhet hävda sin åsikt, att det måste råda en flexibel uppfattning om vad som är fastighetsmässiga föremål. Utredningen anser det nämligen naturligt, att strukturen hos den aktuella verksamheten får indicera vilka av föremålen som har sådan karaktär, något som skulle betyda att dit vore att hänföra samtliga de med fastigheten såsom produktiv faktor förbundna elementen. Den på rent praktiska skäl stödda bedömningen, att såsom ett enda pantobjekt bör behandlas grunden jämte alla föremål på eller i anslutning till denna vilka tjäna den därå bedrivna verksamheten, får i så fall sin direkta parallell i vad som blir slutsatsen av ett mera teoretiskt färgat resonemang om fastighetsbegreppets innebörd; jämväl på sistnämnda väg kommer man fram till att i den fasta egendomen rimligen måste anses ingå hela den utrustning, som användes i verksamheten. Att resultatet kan bli detsamma av de praktiska övervägandena angående pantobjektets lämpliga omfattning och av de teoretiska rörande den fastighetsmässiga karaktären är inte ett förhållande, som utredningen först nu råkat observera; betydelsefull för utredningen har under hela diskussionen om det extensiva tillbehörspjektet varit insikten, att detta syntes kunna accepteras också som en adekvat gränsdragning kring vad som i sig utgör typisk fastighetsmateria.

Med tanke på den stora tillit, kreditgivaren hyser till fastighetspanten, måste det vid en utvidgning av begreppet fast egendom ligga makt uppå att utvidgningen inte sker till priset av pantvärdets reducerande, varigenom divergens uppstår mellan traditionella kalkyler och reell säkerhet. En sådan divergens skulle naturligtvis för det första kunna bli ytterst försåtlig för kreditgivaren, men den skulle därjämte på längre sikt leda till en deklassering av fastighetspanten och på så sätt omintetgöra hela syftemålet med ut-

vidgningsreformen. Man kan därför säga, att lagstiftaren, när han introducerar ett utvidgat fastighetsbegrepp, ikläder sig ett slags garanti för att fastighetspanten även fortsättningsvis är förtjänt av det förtroende, den dittills åtnjutit. Vad beträffar det extensiva tillbehörsprojekt i fråga om industrifastighet, vilket här diskuterats, må väl antagas att detta lagstiftarens ansvar inte skulle bli alltför betungande; ovan har utvecklats hurusom den diskuterade tillbehörsbestämningen såsom främsta vinning skulle medföra en förstärkning av kreditsäkerheten, och tillika har ju påvisats att bestämningen även har visst underlag i mera teoretiska aspekter på vad fastighetsbegreppet naturligen omsluter. Hur kategoriskt man än skulle kunna bemöta varje tal om att projektet innebure en försämring av fastighetspantens halt, är det likväl ofrånkomligt, att den tänkta bestämningen skulle inbegripa element, som påfordrar vissa speciella anordningar till kreditgivarens fulla tryggnade. Jordabalksutredningen åsyftar de mobila föremålen och är därmed inne på de remedier mot dessas förskingrande, vilka ställts i utsikt redan i det föregående.

Ett av medlen att skapa den erforderliga tryggheten synes böra vara att under vissa förutsättningar låta föremålen tillgripas för kreditgivarens gottgörande också sedan de kommit ur fastighetsägarens ägo och besittning. Återigen kan det ha sitt intresse att anställa utblickar på de utländska rättsystemen; ett par av dessa innefattar mer eller mindre uttryckliga regler av ungefär den nyss angivna innebörden. Norsk lagstiftning har ett direkt stadgande i ämnet. Uti § 4 i lov indeholdende forandringer i lovgivningen om pant foreskrives at panträtten (och därmed den tillbehörsegenskap som här avses) bortfaller »naar de pantsatte Inventariegjenstande afhændes og bortføres fra Anlægget, saafremt Erhververen var uvidende om, at Eieren i Forhold til Panthaveren var uberettiget til at forföie over Gjenstanden»; är förvärvaren i ond tro, kvarstår tydligen panträtten. Vad beträffar dansk rätt må till en början erinras om det förut citerade förbehållet i tinglysningslovens § 37, enligt vilket panträtten (och därmed tillbehörskaraktären) alltid bortfaller, när föremålen »udskilles ifølge en regelmæssig Drift af den paagældende Ejendom». Den danska lagstiftningen gör alltså en som man tycker ytterst berättigad distinktion mellan avyttringar inom ramen för vad som är driftmässigt motiverat och avyttringar utanför sagda ram.¹ I det förra hänseendet är exempelvis fråga om utrangering av maskiner och andra redskap, som inte längre är helt effektiva; normalt presumeras därvid att ny utrustning anskaffas i den avgångnas ställe, men naturligtvis kan även tänkas utrangering av sådant som blivit överflödigt och alltså inte behöver remplaceras. Med avyttring utanför ramen för det driftmässigt motiverade menas utförsäljning för att utvinna likvida tillgångar, d. v. s. realisation. Huruvida ond eller god tro föreligger hos förvärvaren är alltså likgiltigt såvitt rör avyttringar inom nyssnämnda ram. Beträffande annan avyttring av tillbehörsföremål gäller däremot den allmänna rättsprincipen, att panträtten

¹ Att motsvarande distinktion inte upprätthålles i norsk rätt bestyrkes av t. ex. Arnholm a.a. s. 110.

kan åberopas mot förvärvaren om denne var i ond tro; i denna del råder således överensstämmelse med norsk lagstiftning.¹ Detta om den danska rätten på området. Den tyska bereder ännu mindre utrymme för verkan av ond tro. I § 1121 första stycket BGB stadgas att »Bestandteile» och »Zubehör» inte längre omfattas av panträtten, såvida de överlåtes och avlägsnas från fastigheten innan de tagits i beslag till förmån för kreditgivaren. Paragrafens andra stycke reglerar konkurrens mellan förvärvare och kreditgivare i en speciell situation, nämligen när överlåtelsen ägt rum först samt föremålet därefter lagts under beslag och slutligen avlägsnats; i ett dylikt läge kan kreditgivaren få företräde till föremålet framför förvärvaren, dock endast om förvärvaren är i ond tro beträffande beslaget. Slutligen kan angående innebörden i den schweiziska rätten kort och gott uttalas att den är en direkt kontrast till vad som uppgivits gälla enligt de norska reglerna. Därest dessa kan sägas vara renodlade så till vida, att de i princip alltid låter förvärvarens vetskap om tillbehörskaraktären föranleda dennas bibehållande, representerar den schweiziska rätten den andra ytterlighetsståndpunkten; såvitt kan utläsas upphör föremålet under alla förhållanden att vara tillbehör, om det för tillbehörsegenskapen essentiella yttre sambandet med fastigheten brytes.

För att nu återgå till själva frågeställningen, hur den svenska regleringen i ämnet bör utformas, må först betonas lämpligheten av en efter dansk modell genomförd nyansering med hänsyn till om överlåtelsen varit driftmässigt betingad eller inte; kanske bleve detta kriterium f. ö. tydligare formulerat, om det angäves avse huruvida överlåtelsen gått utom ramen för rörelsens normala drift eller inte. I det förra fallet men inte i det senare skulle det överlåtna och från fastigheten bortförda föremålet alltjämt få stå till förfogande för kreditgivarens förnöjande under den ytterligare förutsättningen, att förvärvaren insett eller bort inse dess karaktär av tillbehör. Ännu en begränsning torde dock vara motiverad. Regleringen bör inte få ta sikte på vilka obetydliga överlåtelser som helst utan ha sin giltighet inskränkt till fall då överlåtelsen kan sägas ha varit av betydande omfattning. Med nu angivna modifikationer torde den danska anordningen kunna tjäna såsom förebild. Besvärligare blir spørsmålet, när man ställes inför nödvändigheten att närmare precisera på vilket sätt föremålet även fortsättningsvis skulle »stå till kreditgivarens förfogande». Som framgått är problematiken härvidlag inte riktigt densamma i dansk och norsk rätt, eftersom man där inte i förevarande sammanhang laborerar med något egentligt tillbehörsbegrepp utan inskränker sig till att oförmedlat bestämma vad panträtten skall omfatta. Med den svenska inställningen, att det skall finnas ett tillbehörsbegrepp vilket universellt respekteras såsom normgivande för vad som är fast egendom, kan knappast förlikas en anordning, som innebure att fastighetspanträtten såsom sådan finge kvarstå i föremål, vars tillbehörsegenskap inte längre är för handen. Vill man ernå, att fastighetspanträtten omfattar även överlåtna och bortförda föremål, kräves

¹ Se Illum a.a. s. 96.

därför att själva tillbehörsbegreppet på motsvarande sätt utvidgas. Utvidgningen skulle förstas svära mot tillbehörsdefinitionen i vad denna förbehåller tillbehörsegenskapen åt föremål som vore tillförda fastigheten; definitionen underförstår ju härvidlag att det genom tillförandet etablerade sambandet med fastigheten sedermera inte brutits. Att sistnämnda avsteg finge tålas ligger dock i sakens natur; bakgrunden för tillbehörsutvidgningen vore just en beredvillighet att bland tillbehören acceptera element, som ryckts bort ur sitt sammanhang med fastigheten. Alternativet till att låta de avyttrade föremålen bibehålla tillbehörskaraktären vore en bestämmelse, enligt vilken innehavare av betalningsrätt i fastigheten ägde att söka betalning jämväl ur föremålen i fråga; dessa skulle följaktligen då inte kunna indragas i exekutiv auktion å fastigheten utan skulle såsom lösa saker självständigt kunna utmätas till förmån för kreditgivarna i fråga. Svagheten i sagda alternativa arrangemang synes i främsta rummet vara, att det inte skulle tillförsäkra kreditgivarna gottgörelse i den inbördes prioritetsföljd, som gällde för deras betalningsrätter i fastigheten.

Jordabalksutredningen skulle inte minst på grund därav vilja föredraga den antydda utvägen med tillbehörskaraktärens bevarande. Ett stadgande härom kunde anknyta till innehållet i 2 kap. 6 § i lagberedningens jordabalksförslag. Paragrafen föreskriver, att överlåtelse av föremål, som utgör tillbehör till fastighet, inte är gällande mot tredje man — d. v. s. mot rättighetshavare i fastigheten — med mindre föremålet så skiljes från denna, att det inte längre är att räkna som tillbehör. Det tänkta komplementstadgandet skulle lämpligen fastslå, att vid tillämpning av nyss återgivna föreskrift vore i fråga om industritillbehör att anse som att egenskapen av tillbehör alltså kvarstode, om överlåtelsen varit av betydande omfattning och gått utom ramen för rörelsens normala drift samt förvärvaren varit i ond tro rörande tillbehörsegenskapen; konsekvensen skulle således bli inte endast tillbehörskaraktärens bevarande utan därjämte övelåtelsens ogiltighet. Att stipulera ond tro även rörande överlåtelsens omfattning och karaktär av realisation vore att försätta kreditgivaren i en alltför ogynnsam position; det skulle rimligen räcka med att förvärvaren insett eller bort inse, att föremålet utgjorde industritillbehör.

I vissa andra hänseenden skulle det däremot bli ofrånkomligt med begränsningar, som något minskade den trygghet ifrågavarande komplementstadgande kunde bereda kreditgivaren. Här avses för det första den situationen, att det överlåtna föremålet tillförts en främmande fastighet (t. ex. en fastighet med industriell verksamhet) på sådant sätt, att det enligt ordinära bestämmelser bleve att anse såsom tillbehör till denna. Eftersom fråga är om föremål, vilka enligt det tänkta komplementstadgandet skulle anses kvarstå i överlåtarens ägo — överlåtelsen skulle ju fränkännas verkan — åsyftas mera preciserat vad som skulle gälla beträffande föremål, vilka tillförts fastighet av dennas ägare men tillhör annan. Klargörande regler därom, avseende fastighetstillbehör i allmänhet och sålunda inte bara industritillbehör, förordar utredningen i annat sammanhang; se därom

specialmotiven till 2 kap. 3 § i utredningsförslaget (motsvarande 2 kap. 4 § i beredningens förslag). Sagda reglering innebär i princip, att föremålen under angivna förhållanden inte blir tillbehör till fastighet, som de tillföres; undantag uppställs dock beträffande föremål, vilket inte kan skiljas från en till fastigheten hörande byggnad utan väsentlig skadegörelse eller eljest avlägsnas från sådan byggnad utan väsentligt men för dennas utnyttjande för sitt ändamål.¹ Rimligt vore att sistnämnda undantagsregel upprätthölls också i de situationer, varå förevarande komplementstadgande rörande överlåten industriutrustning tar sikte. Stadgandet borde följaktligen inte få giltighet beträffande föremål, som på beskrivet sätt kommit att ingå såsom utrustning i byggnad å »den främmande fastigheten». Det bleve därigenom inskränkt till att i huvudsak avse just industriföremål av den beskaffenhet, som varit i blickfånget, nämligen mobil utrustning vilken genom den extensiva tillbehörsbestämningen skulle föras under fastighetsbegreppet. För tydlighets skull må framhållas att, om man i stället för utvägen med överlåtelsens ogiltigförklarande och tillbehörskaraktärens bevarande anlitade arrangemanget med att godtaga överlåtelsen men till kreditgivarens förfogande såsom lösa utsökningsobjekt ställa de överlåtna föremålen, den jämförbara inskränkningen skulle bli betydligt mera vittgående; t. o. m. utan uttrycklig regel skulle då följa att föremål, som kommit att bli adpertinenser till främmande fastighet, därmed undandragits kreditgivaren.

Ett komplementstadgande såsom det skisserade skulle ju rättfärdigas av syftmålet att till fromma för kreditgivaren vidmakthålla stabilitet hos tillbehörsbeståndet och därmed hos fastighetsvärdet. Uppenbart är emellertid att stadgandet lätt skulle kunna bli ett tveeggat vapen; regleringen vore visserligen ägnad att gagna den fastighet, som frånhändes föremålen, men kunde samtidigt skapa osäkerhet angående tillbehörsbeståndet hos fastighet, vartill föremålen eventuellt kommit att föras. Det är således angeläget, att lagstiftaren inte ensidigt beaktar de intressen, som anknyter till den förra fastigheten; med jordabalksutredningens intentioner kan det vara lika påkallat att uppmärksamma den senare fastigheten. En avvägning finge ske, och dess resultat bleve nödvändigtvis ännu en inskränkning av komplementstadgandets verkningar. Osäkerhetstillståndet för den mottagande parten kunde inte gärna få bli varaktigt bestående, utan en tidsfrist, efter vars utgång överlåtelsens ogiltighet och sammankopplingen med den förra fastigheten inte längre skulle kunna göras gällande, måste införas. Förslagsvis skulle fristen kunna bestämmas till sex månader sedan överlåtelseobjektet bortförts från fastigheten, och preklusionsföreskriften i fråga borde ha tillämplighet i alla de lägen, som komplementstadgandet avsåge, inte bara då föremålen tillförts annan fastighet.

Med visst berättigande kan man ifrågasätta, huruvida det nu ventilerade komplementstadgandet verkligen skulle visa sig kunna fylla den tänkta funktionen. Stadgandet präglas av en viss komplikation i sin allmänna upp-

¹ Jfr ett tidigare berört utkast av lagberedningen.

byggnad, och nyss har klarlagts att det måste få sina verkningar väsentligt modifierade i ett par avseenden. Dessutom skulle nog inte utan fog kunna invändas att ett återopande av stadgandet mera sällan skulle ha snabb effekt; tvärtom skulle den avsedda restaurationen av rättsläget före överlåtelsen säkerligen mestadels kräva ansenlig processuell vidlyftighet. Gången skulle väl bli den, att panthavare eller jämförbar intressent i fastigheten genom fastställetsetalan försöker få konstaterat, att överlåtelsen vore ogiltig och att överlåtelseobjektet därmed alltjämt utgjorde tillbehör till fastigheten. Det ligger nära till hands, att han samtidigt bringar panträttsförhållandet att upphöra (se härom nedan) och söker fastigheten i mät. Förmodligen kan då det exekutiva förfarandet inte slutföras, förrän dom föreligger i anledning av omförmälda fastställetsetalan. Sedan panthavaren eller annan inropat fastigheten, har förvärvaren att genom särskild rättegång utverka föremålets restituerande, såvida detta vid det laget inte redan skett. Som helhet må om det beskrivna aktionsmönstret sägas att det visserligen otvivelaktigt skulle kunna leda till de önskvärda konsekvenserna men att det bleve omständligt och tidskrävande. Trots allt erkännande av ifrågavarande negativa sidor vill utredningen dock föreställa sig, att stadgandet inte skulle vara så värdelöst, att det lika gärna kunde undvaras. I katastrofsituationer som när en industri lagts ned — jämför därom i den föregående framställningen — och kanske hela inventarieutrustningen avyttrats och bortförts kan stadgandet väntas visa sig ha en reell mission.

Det nyss sagda har emellertid klart belyst, att stadgandet om tillbehörskaraktärens bevarande inte är ett så fullständigt skydd för kreditgivaren, att varje ytterligare anstalt till dennes garderande vore onödig. Skilda åtgärder kan därvid få viss aktualitet. Beträffande ett par av de uppslag, som måhända skulle anmäla sig, vill jordabalksutredningen genast notera sin negativa inställning. Denna gäller för det första en eventuell tanke på att i KL införa särskild återvinningsregel med sikte på avhändelse av utrustning från industrifastighet. En speciell återvinningsmöjlighet i detta sammanhang skulle väl svårigen kunna frigöras från premissen, att förvärvaren är i ond tro med avseende å tillbehörskaraktären, och skulle väl därför inte nå längre än ovan behandlade stadgande om tillbehörskaraktärens bevarande. Att vissa av de redan förefintliga, rörande avtal i allmänhet uppställda återvinningsreglerna (närmast avses 32 och 34 §§ KL) kan vara till hjälp uti nu ifrågavarande överlåtelsesituation är en annan sak. Inte heller är utredningen benägen tänka sig, att panthavaren skulle tilläggas rätt till gottgörelse ur vederlagsbetalningen för de överlåtna föremålen. För att genomföra en sådan ordning skulle erfordras ett vidlyftigt nedsättnings- och fördelningsförfarande i likhet med det, vilket redan f. n. användes enligt lagen den 8 april 1927 om inteckningshavares rätt till betalning ur ersättning som utgår på grund av brandförsäkringsavtal. Till frågan om i vilken utsträckning sistnämnda lag skulle kunna vinna giltighet å det stora tillbehörsbestånd, som inrymmes uti den extensiva tillbehörsbestämningen, återkommer utredningen senare.

Det supplerande skyddet för kreditgivaren skulle utredningen vilja åstad-

komma på ett annat plan. I det föregående har framskymtat att den extensiva tillbehörsbestämningen skulle förutsätta kontinuerlig vaksamhet från kreditgivarens sida; skulle han förmärka, att det ägde rum utförsäljning av tillbehörselement utom ramen för rörelsens normala drift, hade han i vissa fall skäl att bringa kreditförhållandet till upphörande tidigare än som annars varit planerat. Naturligtvis är det viktigt, att kreditgivaren genom klausul i omslagsreversen skaffar sig förutsättningar härför. Ytterst är han emellertid också beroende av att pantbrevet är förfallet till betalning. Till förstärkande av kreditgivarens ställning hävidlag skulle det vara värdefullt med ett stadgande, som under närmare fixerade villkor tillåte kreditgivaren-panthavaren att söka betalning ur fastigheten före den enligt pantbrevet gällande förfallotiden. Bestämmelsen kunde ansluta till den allmänna regeln i 8 kap. 14 § i lagberedningens jordabalksförslag angående rätt till förtida betalning, när pantsatt fastighet utsättes för vanvård etc., och den skulle såsom rekvisit stipulera att i betydande omfattning skett överlåtelse av industritillbehör samt att överlåtelsen legat utanför omförmälda ram. Genom att spörsmålet om ond tro hos förvärvaren bleve irrelevant i detta hänseende skulle ifrågavarande gardering verkligen innebära något mera än vad som redan följde av stadgandet om tillbehörskaraktärens bevarande.

Den utpräglad extensiva tillbehörsbestämningen uppfordrar emellertid inte bara till omtanke om panthavaren. Anser lagstiftaren sig böra beakta dennes intresse av att föremålen inom bestämmningens avgränsning inte lösgöres från fastighetsbegreppet och därmed undandrages panthavaren, bör han ha förståelse jämväl för ett garderingskrav, som bestämmningen föranleder sedd ur motsatt synvinkel. För den, som på kredit överlåter föremål till fastighetsägaren och har sin säkerhet i rätten att återtaga dessa om likvid inte erlägges, skulle den projekterade tillbehörsbestämningen, därest modifierande åtgärd inte vidtoges, i så mycket vidare mån än den nuvarande eller lagberedningsförslagets komma föremålen att inkluderas i fastighetsbegreppet och därmed undandragas överlåtaren. Följden skulle bli stor otrygghet inom den allmänna omsättningen vid kreditaffärer med maskiner och annan industriutrustning, vilket i sin tur skulle skärpa anspråken på kontant likvid och på så sätt försämra industriidkarens läge. Eftersom dylika konsekvenser uppenbarligen måste förebyggas, skulle man åtminstone inte i fråga om fastighet med industriell verksamhet kunna upprätthålla lagberedningens ståndpunkt, att ägarförbehåll inte under några förhållanden må göras gällande, sedan det överlåtna föremålet tillförts fastigheten på sådant sätt, att det är att anse som tillbehör till denna (se 2 kap. 7 § i lagberedningsförslaget). Ståndpunkten vore så mycket mindre ofrånkomlig som inte ens nuvarande rätt obetingat har en dylik innebörd; f. n. gäller att ett ägarförbehåll, efter det att föremålet införlivats med tillbehörskretsen, visserligen inte kan återopas mot ny ägare av fastigheten men väl mot den ursprunglige, avtalslutande fastighetsägaren. Den lämpligaste avvägningen såväl i industri-sammanhanget som eljest synes vara, att regeln om ägarförbehållets för-

fallande tillägges giltighet enbart beträffande föremål, som inte kan skiljas från en till fastigheten hörande byggnad utan väsentlig skadegörelse eller eljest avlägsnas från sådan byggnad utan väsentligt men för dennas utnyttjande för sitt ändamål. Här skulle således anlitas samma gräns som enligt vad förut rekommenderats komme att få betydelse för stadgandet om tillbehörskaraktärens bevarande. Inskränkt till denna kategori föremål skulle regeln om ägarförbehållets förfallande kunna ha den ovillkorliga innebörd, som lagberedningen förordade, och alltså äga verkan också visavi den ursprunglige, avtalsslutande fastighetsägaren.

Granskningen av det extensiva tillbehörsprojektet och dess verkningar i olika avseenden bör beakta också brandförsäkrings- och skattesammanhangen; ett hänsynstagande till vilka konsekvenser en tillbehörsutvidgning skulle få på sagda områden är naturligt. Här må omnämnas att nya lagberedningen såsom ett av argumenten mot en outrerat extensiv bestämning av tillbehörskretsen åberopade, att denna — enligt vad beredningen hade anledning tro — inte utan synnerliga svårigheter låte sig förena med dåvarande försäkringsvillkor.¹ Huruvida det i dagens läge finnes grund för en motsvarande farhåga är tveksamt. Att ernå ett fastighetsbegrepp, som tolkas ensartat på skilda rättsgebit, är visserligen i och för sig eftersträfvansvärt. Från denna synpunkt vore det uppenbarligen en fördel, om den utvidgade fastighetsbestämningen accepterades även t. ex. i fråga om brandförsäkringen. Måhända skulle dock detta var att sträcka anspråken för långt. En divergens bleve i vart fall ingen nyhet orsakad av det diskuterade reformprojektet. Faktiskt synes man i brandförsäkringspraxis redan f. n. i viss mån avvika från civilrättens fastighetsbegrepp. Sålunda iakttages att försäkring av fabriksbyggnad visserligen omfattar sådan i 3 § i 1895 års lag angiven egendom, som kan hänföras till avbalkningar, ledstänger, spiltor, krubbor o. d., men däremot inte annat, som enligt samma lagrum hör till byggnad, såsom maskiner, ångpannor, ugnar och ledningar; sist uppräknade föremål inbegripes i försäkringen endast i den mån så blivit särskilt angivet i försäkringsbrevet. Antagligen skulle tillbehörsreformen något förstora divergensen i fråga, vilket dock finge accepteras. Även på skatteområdet gör sig redan nu vissa avvikelser från den civilrättsliga gränsdragningen förmärkta; bl. a. gäller att skattelagstiftningen medgiver avskrivning för alla maskiner enligt enhetliga regler, oavsett om maskinerna är att enligt 1895 års lag hänföra till fast eller lös egendom. Och jämväl med avseende på förhållandet till skatteområdets fastighetsbegrepp må uttalas att det diskuterade civilrättsliga tillbehörsprojektet förmodligen skulle accentuera den rådande begreppsdimensionen men att en dylik effekt kan tolereras. Med utblick på såväl brandförsäkringsgebitet som skatteområdet torde därför kunna hävdas att projektet knappast skulle i nu behandlade hänseende få så menliga följdverkningar, att det enbart fördenskull borde avskrivas. Tilläggas må att det skatterättsliga taxeringsvärdet åtminstone inte numera spelar någon avgörande roll såsom indikation å beläningsvärdet hos industrifastighet; inom banklagstiftningen på-

¹ Se Nya lagberedningens bet. 4/7 1892 s. 29.

träffas inte bestämmelser som såvitt rör sådan fastighet framtvingar ett hän-
synstagande till taxeringsvärdet.¹

Ett alldeles speciellt spörsmål är förbundet med brandförsäkringssamman-
hanget och avser tillämpningen av förut omförmälda lag om in-teckningsha-
vares rätt till betalning ur ersättning, som utgår på grund av brandförsäk-
ringsavtal. I lagen är ju fråga om ersättning i anledning av brandförsäk-
ring å byggnad, och tveksamheten alstras närmare preciserat av att den dis-
kuterade tillbehörsbestämningen inte skulle i fråga om fastighet med in-
dustriell verksamhet tillhandahålla någon vägledning om vad som vore att
inräkna i byggnad. Möjligen föreligger dock här inte något reellt problem;
brandförsäkringspraxis går som framgått delvis sin egen väg oberoende av
de civilrättsliga distinktionerna och skulle kanske inte påverkas av vad re-
formprojektet komme att i förevarande hänseende innebära. Denna förmo-
dan bör, om den är riktig, anses tillräckligt lugnande. Att brandförsäkrings-
praxis skulle till byggnaden hänföra samtliga de mobila föremål, som för-
varades i densamma och enligt den tilltänkta bestämningen skulle utgöra di-
rekttillbehör till grunden, vore en förhoppning, som säkerligen saknar täck-
ning.

Skärskådandet av ifrågavarande uppslag — en markerat extensiv avgräns-
ning av industritillbehören — synes härmed ha varit nog sorgfälligt för att
tillåta ett slutligt ställningstagande. Såsom sådant får jordabalksutredningen
uttala, att den funnit projektet, vars betydande sakliga företräden ovan be-
lysts, ha tillfredsställande bärighet ur olika synvinklar och vara fullt genom-
förbart även i rent praktiskt hänseende. Utredningen vill därför framföra
projektet såsom sitt förslag i ämnet, varvid den närmare utformningen
skulle i skilda avseenden följa de linjer, som uppdragits i den föregående
framställningen.

Den omarbetning av lagberedningens lagtext, vari utredningens förslag fått
utmytna, har i sina huvuddrag blivit antydd redan på förhand. Givetvis
framträder ändringarna i första hand uti 2 kap., men som framgått beröres
även 8 kap. För enskildheterna i vad som förordas får hänvisas till textför-
slagen jämte specialmotiveringar. Beträffande övergångsanordningar åbero-
pas promulgationslagsförslaget med motiv.

¹ Jfr 274 § lagen 17/6 1948 om försäkringsrörelse.

IV. FASTIGHETSKÖPETS FORM

Enligt nuvarande jordabalks 1 kap. 2 § skall köp, skifte och gåva »skriftligen ske med tvägge manna vittne». Regeln anses innebära, att endast säljaren behöver underteckna köpehandlingen, och vittnena uppfattas i rättspraxis såsom enbart bevisvittnen.

Lagberedningens förslag innebar i åtminstone två hänseenden en skärpning av formkraven vid fastighetsköp; dels skulle fångeshandlingen samtidigt undertecknas av både säljaren och köparen, dels skulle ett av vittnena vara s. k. laga köpevittne. Att båda kontrahenterna skulle underskriva köpehandlingen motiverades med behovet att trygga bevisningen; därmed skulle i sin tur förebyggas osäkerhet och oreda samt risk för onödiga och svårbedömliga rättstvister.¹ Stipulationen om samtidighet fick inte någon uttrycklig motivering; också härvidlag torde emellertid inriktningen mot mera tryggade bevismöjligheter ha varit utslagsgivande. Även i fråga om vittneskravet var det uppenbarligen bevisningssynpunkter som främst dikterade lagberedningens ställningstagande. Gällande vittnesregel, sådan den framträder i praxis, ansåg lagberedningen inte grunda erforderlig säkerhet i fastighetsomsättningen. En återgång till en äldre princip, enligt vilken vittnena uppfattades såsom s. k. solennitetsvittnen, betraktades visserligen som en förbättring, men beredningen ville inte stanna därvid. Såsom motiv för en ytterligare skärpning av vittneskravet åberopades främst den tillämnade utvidgningen av lagfartens rättsverkningar bl. a. därhän att godtrosvörvärv skulle kunna grundas på fastighetsbokens uppgifter. Köpet borde därför, menade man, slutas under former, som verkligen vore ägnade att förebygga materiell oriktighet vid inskrivningen. Det framstode vidare såsom önskvärt, att missförhållanden på fastighetsmarknaden motverkades. Formregeln borde helst gestaltas så, att den tillika komme att utgöra en garanti för lagfartspliktens fullgörande.² De av beredningen sålunda anställda övervägandena beträffande vittneskravet ledde till att den biträdde en av jordabalkskommissionen redan år 1921 uttalad mening, att vittnesregeln i fråga om fastighetsköpet borde bygga på medverkan av ett offentligt organ. Såsom dylikt organ hade jordabalkskommissionen föreslagit en krets av särskilt kvalificerade vittnen, av kommissionen benämnda laga köpevittnen; kommissionens förslag hade närmare bestämt inneburit, att fastighetsköpet skulle avslutas inför ett dylikt vittne. Beredningen accepterade denna ordning, dock med en jämkning så till vida att liksom hittills skulle anlitas två vittnen. Regeln i berednings-

¹ Se SOU 1947: 38 s. 153.

² SOU 1947: 38 s. 154.

förslaget utsade i enlighet härmed, att köpet skulle avslutas »i närvaro av två vittnen, ett av dem behörigt laga köpevittne».

Såsom en bakgrund till jordabalksutredningens bedömanden i detta ämne är det på sin plats att redovisa lagberedningens förslag även i vad det går in på den konkreta uppräknigen av laga köpevittnena. Som sådana skulle för det första fungera vissa direkt i lagen angivna personer, nämligen distriktslantmätare, härads-skrivare, landsfiskal, stadsfiskal, stadsfogde, notarius publicus, advokat och föreståndare för bankaktiebolags notariatavdelning samt, om köpet avslötes utomlands, den tjänsteman vid svensk beskickning eller svenskt konsulat, som blivit därtill utsedd. Men härutöver skulle underrätt äga förordna erforderligt antal inom domkretsen bosatta personer, som vore förtrogna med fastighetsförhållandena i trakten, att tillhandagå såsom laga köpevittnen vid köp av fast egendom, vilken vore helt eller delvis belägen inom domkretsen.

Rörande laga köpevittnes åligganden — vid sidan av köpehandlingens bevittnande — innehåller beredningsförslagets lagtext inga närmare bestämmelser; sådana bestämmelser ävensom föreskrifter angående laga köpevittnes rätt till ersättning förklarades skola meddelas av Kungl. Maj:t i administrativ ordning (se 4 kap. 3 § tredje st. i beredningsförslaget). Motiven röjer dock, att lagberedningen utgick från att laga köpevittne skulle ha att till inskrivningsdomaren insända förteckning över bevittnade överlåtelsehandlingar. Även i övrigt finnes vissa uttalanden om laga köpevittnes åligganden; mest väsentliga när det gäller att göra sig förtrogen med beredningens syn på dylikt vittnes funktion är förstas de ovan återgivna allmänna bevekelsegrunderna för en strängare vittnesregel än den nuvarande.

Anledningen till att jordabalksutredningen över huvud taget givit sig in på frågan om köpets form är, såsom redan framhållits i redogörelsen för utredningens arbetsområden, det starka missnöje, som kommit till uttryck vid remissbehandlingen av lagberedningens förslag i ämnet. Missnöjet avser dels kravet på att säljare och köpare skall samtidigt under-teckna köpehandling, dels institutet laga köpevittne. I sistnämnda hänse-
ende har remissorganen både ifrågasatt behovet av det nya formkravet och riktat anmärkningar mot den av lagberedningen föreslagna kretsen av laga köpevittnen.

Med tanke på att frågan om köpets form inte alls beröres i direktiven för jordabalksutredningens arbete faller det helt utom ramen för utredningsuppdraget att radikalt ompröva lagberedningsförslagets regelsystem på detta gebit. Vad utredningen däremot möjligen kan vedervåga är att med accepterande av beredningens grundtankar rörande regleringen i stort för-
orda vissa regeljämkningar, vilka skulle gå remissönskemålen till mötes. Denna inställning torde såvitt angår samtidighetskravet rent av berättiga till ett ifrågasättande av rekvisitets slopande; samtidighetsbestämmelsen har knappast digniteten av en hörnpelare i beredningsförslagets regelsystem angående fastighetsköpet. Beträffande institutet laga köpevittne

gäller å andra sidan motsatsen; därvidlag måste utredningen — såsom antytts i dess redogörelse för arbetsområdenas avgränsning — inskränka sig till den i och för sig mycket väsentliga uppgiften att söka ge en klar fixering åt institutets syftning.

Utredningen upptager först spørsmålet om samtidighetskravet. Huruvida för ett giltigt köp bör fordras att båda parterna samtidigt undertecknat köpehandlingen är främst beroende av en avvägning mellan intresset av att trygga bevisningen om köpets tillkomst och intresset av att inte genom tyngande formföreskrifter onödigtvis komplicera fastighetsöverlåtelseerna. Att samtidighetskravet skulle i hög grad leda till faktiska komplikationer ligger i öppen dag; särskilt beträffande ett köpeavtal mellan kontrahenter å skilda orter skulle betydande besvärligheter vållas. Helt kan inte förnekas att intresset av bevisningens tryggnad skulle befrämjas av en ordning, enligt vilken bägge kontrahenterna obligatoriskt måste sammanföras vid köpets avslutande, men fördelen av denna ordning reduceras dock högst avsevärt av det faktum, att samtidighetsstipulationen skulle i ökad utsträckning föranleda transaktioner med anlitan av ombud. En sådan utveckling synes mindre tillfredsställande ur såväl enskild som samhällelig synvinkel. Om sålunda redan det anförda kraftigt talar för samtidighetskravets utmönstrande, bör måhända frågan därom likväl inte vara utagerad, förrän en viss, mera speciell aspekt aktualiserats. Ett frångående av samtidighetskravet skulle innebära, att någon tid kan komma att förflyta mellan säljarens undertecknande och köparens, och möjligen skulle den tanken kunna uppstå, att beredningen, ehuru därom intet sägs i motiven, velat införa samtidighetsrekvisitet till motverkande av att kravet på båda kontrahenternas underskrifter skulle bli mindre väl förenligt med principen om försäljningsutfästelses ogiltighet. Att beredningsförslaget kräver även köparens underskrift torde emellertid knappast betyda, att härvidlag skulle uppkomma ett i förhållande till gällande rätt förändrat läge; också gällande rätt får anses förutsätta någon form av aktivitet från köparens sida för att han skall bli bunden av köpet. Och både med avseende å gällande rätt och beträffande jordabalksförslaget måste beaktas att säljaren inte till någon del är bunden, innan köparen genom sin nyss åsyftade aktivitet accepterat säljarens i form av köpehandling givna anbud; inte ens uppfattat såsom en *utfästelse* att sälja är säljaranbundet bindande före köparacceptens utfärdande.¹ Inte heller från nu angivna synpunkt torde därför samtidighetskravets slopande medföra betänkligheter. Utredningen finner sig följaktligen böra föreslå, att denna stipulation får utgå.

En granskning av remisskritiken mot institutet laga köpevittne visar, att missnöjet till stor del härrör antingen ur en allmän villrådighet om vilka uppgifter som skulle åligga laga köpevittne eller ur en tolkning, enligt vilken vittnet skulle ha tillagts vissa uppgifter inte bara beträffande köpehandlingens formella tillkomst utan även beträffande dess materiella innehåll; också de remissorgan, som utgått från den senare uppfattningen, synes

¹ Se Vahlén, Formkravet vid fastighetsköp (Sthlm 1951) s. 72 f.

emellertid vara tveksamma angående den närmare räckvidden av laga köpevittnets funktion. Vilketdera förhållandet som än utgjort underlaget för kritiken torde densamma ha fog för sig. Här om må anföras följande.

I och för sig kunde tänkas att beredningen betraktat laga köpevittnet såsom ett helt ordinärt namnunderskriftsvittne i överlåtelsesammanhangen, anførtrott allenast den extrauppgiften, att han skulle rapportera träffade avtal till inskrivningsmyndigheten. Denna utpräglat snäva tolkning av laga köpevittnets funktion skulle inte behöva stå i ofrånkomlig motsatsställning till beredningens i motiven uttryckta syftsmål med laga köpevittnet. Sådana gynnsamma effekter som »förebyggandet av materiell oriktighet vid inskrivningen» och »motverkandet av missförhållanden på fastighetsmarknaden» skulle måhända ha kunnat te sig som de förväntat medelbara följdverkningarna av att vid köpslutet närvarit en person av speciell respektabilitet och med officiellt mandat. Utan att direkt ingripa till åstadkommandet av det önskvärda resultatet skulle vederbörande med sin blotta existens utgöra en garanti för att köpehandlingen representerade en vederhäftig transaktion. Att remissorganen inte kunnat känna sig övertygade om det hållbara uti ifrågavarande tydning är emellertid högst förståeligt. Redan lagtextens angivande av att Kungl. Maj:t hade att meddela närmare föreskrifter rörande laga köpevittnets åligganden skapade osäkerhet rörande vittnesfunktionens innebörd, och de här och var i beredningens motiv förekommande anspelningarna på vittnets betydelsefulla roll måste ha givit ytterligare näring åt föreställningen, att laga köpevittnet avsetts skola uppbära en mera aktiv funktion än den som nyss skisserats.

Det är svårt att tillbakavisa riktigheten av en sådan föreställning. Anser man sig böra stanna för denna såsom bäst svarande mot beredningens intentioner, är dock inte därmed tolkningsbesvärigheterna överständna. Utan vidare anmäler sig en rad frågor. Tänkte sig beredningen, att laga köpevittnet endast i så måtto skulle befrämja köpets korrekthet att objektets rätta individualiserande och betecknande skulle övervakas? Eller skulle vittnet därjämte borga för att ogiltighet inte vidlåde överlåtelsen? Och om sistnämnda uppgift ankomme på honom, avsåge den samtliga ogiltighetsgrunder eller enbart vissa mera kvalificerade (jfr t. ex. 25 kap. 3 § i beredningsförslaget)? Skulle vittnet kanske t. o. m. vitsorda, att det inte vore fråga om tvesala? Att söka inlåta sig i svaromål vore fåvitskt, eftersom säkra hållpunkter för klarläggande besked saknas. F. ö. kan ställas — och har i diskussionen kring beredningsförslaget mycket riktigt ställts — också frågor av annan natur än den ovan exemplifierade. Så må spörjas om den, som förordnats till laga köpevittnet eller ex lege har kompetens som sådant, äger vägra att stå till förfogande. Detta spörsmål kan naturligtvis resas, oavsett vilka funktioner som skulle åvila vittnet, men får uppenbarligen särskilt stor praktisk betydelse, därest uppgiften inte bestode bara i ett bestyrkande av namnunderskrift utan i ett mer eller mindre vidsträckt ansvarstagande för överlåtelsens materiella riktighet. Och vill man inte utesluta möjligheten av att vederbörande skulle kunna avböja medverkan, frammanas vis-

sa frågor i anslutning därtill: skall vittnespersonens vägran grundas på uttryckliga skäl, exempelvis att säljarens underskrift kunde misstänkas vara betingad av obehörig påverkan, och skall, om hans vägran anses ogrundad, talan i saken kunna föras vid domstol eller skall särskild appellmöjlighet finnas?

Enligt jordabalksutredningens mening illustrerar vad nu utvecklats tillräckligt tydligt, att beredningsförslaget inte på ett godtagbart sätt preciserat innebörden av institutet laga köpevittne. Ett eventuellt genmäle, att den erforderliga preciseringen förutsattes skola ske i den administrativa komplementförfattningen, vore inte ett tillfredsställande försvar; självfallet bör åtminstone huvuddragen av vittnesfunktionen tecknas i jordabalken. Ansåges verkligen att laga köpevittnet skulle ägna uppmärksamhet även åt den materiella innebörden av köpehandlingen, bleve alltså konsekvensen, att detta skulle kräva en utbyggnad av lagbestämmelserna om institutet, så att därur klart kunde utläsas med vilka uppgifter vittnet skulle ta befattning. I likhet med de kritiska remissorganen är utredningen emellertid av den åsikten, att en dylik inriktning av vittnesfunktionen inte bör fastställas. Vad som skulle vinnas med denna vore som sagt ett befrämjande av allmän vederhäftighet i transaktionerna på fastighetsmarknaden. Men till en början må framhåvas att det ingalunda är ens approximativt påvisat i vilken omfattning missförhållanden förekommer på sagda marknad. Redan den påräknade vinningen är således osäker. Därtill kommer att den skulle nås endast till ett högt pris. Även om en materiell granskningsplikt för laga köpevittnet hölles inom jämförelsevis modesta gränser, skulle mycket stora anspråk ställas på vittnet; obestriddigt är dessutom att hans ställning bleve ytterst ömtålig. Ytterligare kan nog hävdas att vittnets materiella granskning skulle stå i flagrant strid med hittills vedertagna grundsatser beträffande överlåtelse av fast egendom. En naturlig slutsats av detta resonemang är, att ifrågavarande köpevittne inte bör tilldelas andra uppgifter än att dels bestyrka äktheten av avtalsparternas namnteckningar, dels till inskrivningsmyndigheten anmäla de överlåtelse, varmed han befattat sig. Och i det rent lagtekniska hänseendet måste förstas iakttagas att vittnets sålunda avgränsade uppgifter skall klart framgå av själva balken.

Vittnesfunktionens fixerande vid områden, som inte alls har med köpeavtalets sakinnehåll att göra, utesluter inte, att institutet skulle på indirekta vägar kunna utöva en välgörande verkan på de materiella sammanhangen; i det föregående har redan betonats att ett köpevittne med strikt formella övervakningsuppgifter trots allt kan medelbart förebygga uppkomsten av materiell oriktighet. Men härvidlag vore fråga om överskottseffekter vid sidan av de medvetna syftlinjerna för institutet. Den enda reella bevekelsegrunden till förmån för att ett kvalificerat vittne behövde medverka skulle vara önskvärdheten av att effektivisera kontrollen över lagfartsskyldighetens fullgörande. Enligt jordabalksutredningens bedömande råder inte tveivel om att värdet av en förbättrad lagfartskontroll är ett alldeles tillräckligt argument för anordningen med ett kvalificerat köpevittne. Utredningen vill dröja något härvid.

Övervakningen av lagfartspliktens uppfyllande åvilar f. n. åklagaren. Det är allmänt bekant, att den på detta sätt etablerade kontrollen är mycket ineffektiv.¹ Att lagfart ändå sökes beror inte på kontrollen utan på andra faktorer, kanske framför allt intresset av att kunna belåna fastigheten. Ehuru det inte verkställts någon undersökning, som klarlagt i vilken utsträckning lagfartsskyldigheten fullgöres och i vad mån detta sker inom de i lag angivna fristerna, vågar utredningen påstå, att väsentliga brister förefinnes i dessa avseenden.

Vilken betydelse har det då att lagfartsskyldigheten fullgöres och att detta sker i laga tid? Svaret bör utgöras av en hänvisning till den roll, jordabalksförslaget tillägger lagfarten. De viktigaste reglerna i ämnet inrymmer i 24 och 25 kap. (enligt lagberedningens kapitelindelning), vilka kapitel avhandlar företräde i rättsförvärv på grund av inskrivning resp. godtrosförvärv på grund av inskrivning och inskrivningens betydelse i vissa andra fall. Viktiga regler om rättsverkan av lagfart finnes emellertid också i andra kapitel, t. ex. i 23 kap. om hävd och i 31 kap. 1 §, som tillerkänner lagfartsansökan speciella verkningar i fall då fångeshandling innefattar upplåtelse av förköpsrätt eller viss därmed jämförbar rättighet (kapitelbeteckningarna hänför sig även här till beredningsförslagets indelning). Lagberedningen har särskilt åberopat reglerna om godtrosförvärv — till vilka motsvarighet saknas i gällande rätt — såsom ett stöd för kravet på en ytterligare formalisering av fastighetsköpet och en skärpt kontroll över att lagfartsskyldigheten fullgöres. Med allt erkännande av nämnda reglers relevans vill utredningen för sin del understryka vad nyss antytts, nämligen att jordabalksförslaget även i så många andra sammanhang tillmäter lagfarten en framträdande betydelse. Regleringen kan allmänt sägas vila på förutsättningen, att grundböckerna så snabbt som möjligt skall uppvisa en korrekt spegelbild av de rättsliga dispositionerna beträffande fast egendom och då inte minst beträffande överlåtelse. Det är ett angeläget önskemål, att sagda förutsättning verkligen är för handen.

Den erforderliga kontrollen över lagfartsskyldighetens fullgörande skulle kunna tänkas etablerad på annat sätt än genom institutet laga köpevitne. Utredningen har emellertid inte kunnat skönja någon metod, som kan i enkelhet och effektivitet mäta sig med den, som bygger på köpevitnes anmälningar av de överlåtelse, vid vilka han medverkat.

Naturligtvis är det ofrånkomligt, att kravet på laga köpevitne kommer att medföra visst besvär för kontrahenterna i fastighetsaffärer. Denna avigside bör dock inte överdrivas; goda möjligheter torde finnas att väsentligt nedbringa hithörande olägenheter. Ett nära till hands liggande remedium mot att alltför mycken omgång vållas är att kretsen av kvalificerade köpevitnen blir tillräckligt vid; principen bör vara, att en behörig vittnesperson nästan överallt skall finnas tillgänglig. Också i denna del riktades åtskillig kritik mot den i beredningsförslaget verkställda bestämningen. Som framgått av remissammanställningen påyrkade olika intressentorganisatio-

¹ I hela landet behandlades år 1958 endast 93 ärenden om skyldighet att söka lagfart.

ner, att kretsen skulle på visst sätt utökas, t. ex. med samtliga lantmätare och med de flesta bankjurister, vidare med auktoriserade fastighetsmäklare samt med vissa tjänstemän hos lantbruksnämnd och länsbostadsnämnd; härutöver föreslogs att även sådana laga köpevittnen, som förordnats av domstol, skulle ha oinskränkt kompetens, d. v. s. rätt att bevittna parternas underskrifter oavsett köpeobjektets belägenhet. Med hänsyn till de exklusivt formella uppgifter, utredningen vill tillägga laga köpevittnena, framstår det såsom helt omotiverat att på något sätt geografiskt begränsa ett sådant vittnes kompetens. Alla vittnen bör därför ha generell behörighet, med undantag dock för tjänsteman vid svensk beskickning eller svenskt konsulat i utlandet. Med denna ståndpunkt bortfaller ett av skälen till att låta vissa vittnen förordnas av domstol. Om kretsen av i författningen nominerade laga köpevittnen göres tillräckligt vid, minskas ytterligare behovet av sådana förordnanden. Härtill kommer att utfärdandet av förordnandena skulle förorsaka domstolarna visst arbete. Utifrån dessa synpunkter vill utredningen föreslå, att kretsen av köpevittnen göres vidare än i beredningsförslaget, att i princip alla vittnen skänkes samma kompetens samt att möjligheten för domstol att förordna vittnen utöver de i författningen nominerade inte bibehålles.

Kretsen av vittnen kan angivas direkt i balken — såsom lagberedningen föreslog — eller i en av Kungl. Maj:t i administrativ ordning utfärdad författning. Med hänsyn till att kretsen bör bli förhållandevis stor och till att en kasuistisk uppräknig av detta slag inte kan undgå att bli tämligen tidspräglad har utredningen ansett övervägande skäl tala för den senare lösningen.

Vad jordabalksutredningen sålunda funnit anledning föreslå beträffande samtidighetskravet och beträffande laga köpevittne har medfört ändringar i två av de tre paragraferna i 4 kap:s avsnitt om fastighetsköpets form. Där om får närmare hänvisas till själva lagtexten jämte anslutande specialmotivering. Sistnämnda motiv behandlar bl. a. kretsen av vittnen och vissa andra med vittnesinstitutet sammanhängande detaljfrågor. Redan här i de allmänna motiven skall emellertid en dylik detaljfråga beröras. Den rör vilken beteckning som bör ges detta vittne. Utredningen har funnit benämningen laga köpevittne mindre lämplig. Benämningen i fråga torde beredningen ha hämtat från jordabalkskommissionens förslag. Såsom detta var utformat, nämligen med endast ett vittne, var benämningen adekvat. Med beredningens förordande av två vittnen, varav ett skulle vara på visst sätt kvalificerat, var benämningen genast mindre tillfredsställande; båda vittnena skall givetvis vara »laga», men kraven på dem är olika. Utredningen, som låter det kvalificerade vittnets säruppgift avse enbart lagfartssammanhanget, har ännu mindre skäl att godkänna beteckningen laga köpevittne. Där emot förefaller det med sagda inriktning av vittnesfunktionen naturligt att välja benämningen »lagfartsvittne». Så har skett i utredningens lagtextversion.

V. PANTBREVETS FORM OCH UTFÄRDANDE

Beträffande inteckningsreversens innehåll och allmänna utformning är gällande rättsregler synnerligen knapphändiga. Strängt taget stadgar IF härvidlag bara, att å en fordringshandling — av skuldebrevs karaktär eller av annat slag — skall vara påtecknat ett inteckningsmedgivande; förefinnes ett sådant å handlingen, kan denna utan vidare vara tjänlig för sin viktiga funktion som säkerhetsdokument. I och för sig är det väl naturligt, att nuvarande bestämmelser inte berett utrymme för mera avancerade krav på inteckningshandlingens form och uppställning. Panträtten är f. n. enbart ett accessorium till en personlig fordran; utifrån detta förhållande har man också i yttre måtto såsom fundament accepterat det papper, vilket grundat den personliga betalningsskyldigheten. Med nuvarande materiellrättsliga struktur hos fastighetsinteckningen skulle en bestämd mall i själva verket innebära ett formbindande av fordringshandlingens som sådan.

Visserligen är det trots allt så, att utvecklingen efter hand lett fram till en viss faktisk standardisering av inteckningsdokumenten. Detta resultat har betingats av skilda omständigheter. En sådan är, att inteckningsreversens funktion såsom bärare jämväl av den personliga betalningsrätten numera inte framträder lika starkt som förut; det alltmera vanliga bruket av dubbla handlingar i inteckningssituationen — d. v. s. förutom inteckningsreversen i IFs mening en särskild omslagsrevers — har jämnat vägen för att den förra kunnat i stegrad omfattning betraktas som primärt en förpantningsurkund. Härav har i sin tur följt en möjlighet att utforma inteckningsreversen mera kortfattat och stereotyp; reversen har inte i samma mån som tidigare behövt präglas av de speciella hänsynstagandena och förbehållen uti det personliga fordringsförhållandet. Av väsentlig betydelse för standardiseringstendensen har också varit att huvudparten av inteckningsreverserna nuförtiden upprättas genom förmedling av kreditinstituten. Förståeligt nog har det inom de olika kreditbranscherna framstått som angeläget att åvägabringa enhetlighet i första hand inom den egna verksamhetssfären men i andra hand även mellan branscherna inbördes.

Ändå är det obestriddigt, att antydda utvecklingsgång inte på långt när kunnat åstadkomma en rationalisering i den utsträckning som tett sig önskvärd. Man får komma i håg, att det alltjämt florerar ett inte ringa antal inteckningsreverser, som utfärdats utan medverkan av kreditinrättning; just beträffande sistnämnda kategori är det f. ö. inte sällsynt, att inteckningshandlingens fortfarande mera reellt har funktionen att vara ett uttryck för det personliga skuldförhållandet och därför måste skänkas en mera individuell gestaltning. Men inte ens vad angår den sektor, där inteckningsreverserna tillkommit i kreditinstitutens hägn, har en tillräckligt vittgående

standardisering kunnat ernås. Såsom redan framhållits skulle en sådan förutsätta, att panträtten genom legislativa åtgärder helt frigjordes från sitt beroende av det personliga skuldfordringsförhållandet. Och ser man rationaliseringsönskemålen ur något vidare synvinkel, är de inte strikt begränsade till ett förenhetligande och förenklande av in-teckningshandlingen; även spörsmålet, om vem som lämpligen bör utfärda panthandlingen — fastighetsägaren eller inskrivningsmyndigheten — förtjänar därvid komma in i bilden.

I och med att en generell reformering av panträttsinstitutet kunde anses ha ryckt närmare — här åsyftas återupptagandet under 1940-talet av arbetet med jordabalksrevisionen — etablerades ett bättre underlag också för tanken på en rationalisering av det slag som berörts; en panträttsreform kunde nämligen förväntas innebära, att panträtten skulle lösgöras från sitt beroendeförhållande till den personliga fordringsrätten. Ganska snart väcktes inom doktrin och praktisk debatt uppslaget, att panthandlingen skulle utfärdas av inskrivningsdomaren.¹ Något förslag i denna riktning framställdes emellertid inte av lagberedningen i dess betänkande: panträtts-handlingen, d. v. s. enligt beredningens terminologi pantbrevet, skulle också fortsättningsvis upprättas av fastighetsägaren. Skälen för denna ståndpunkt är inte redovisade i betänkandet, som över huvud taget knappast kan sägas ha be-fattat sig med samtida reformpropåer i ämnet. Här må dock erinras om att beredningen inte i panträttssammanhanget efterbildade den beträffande fastighetsöverlåtelse förordade ordningen, att ett av vittnena skall äga sär-skilda kvalifikationer och såsom företrädare för det allmänna övervaka rätts-handlingens företagande. Ett arrangemang med inskrivningsdomaren såsom pantbrevsutfärdare kan ha bedömts som att det allmänna skulle i än högre grad än genom officialvittnestvånget ha tilldelats en dominerande roll; redan med hänsyn härtill kan ett sådant arrangemang ha ansetts böra falla utanför beredningens överväganden.² Men det kan även tänkas att andra, mera speciella argument mot en dylik omläggning gjort sig gällande inom beredningen.³

Diskussionen kring det framlagda lagberedningsbetänkandet har ånyo aktualiserat frågan om en rationalisering av panthandlingens form och utfärdande. Så har från rättsvetenskapligt håll — av professor Karl Olivecrona — hävdats att mycket vore att vinna, om man i samband med det slutliga arbetet på jordabalksreformens genomförande kunde åstadkomma en fullt tidsenlig lösning även i dessa avseenden. Hur man härvid skulle gå till väga har Olivecrona själv anvisat; i korthet går hans rekommendationer ut på att pantbrevet underkastas en ganska långt driven standardisering och att det utfärdas av inskrivningsmyndigheten. Målet skulle vara att skapa en panthandling, vilken är så lätthanterlig som möjligt för alla, som får med den att göra; tillika skulle handlingen uppfylla villkoret att ge bästa möj-

¹ Se Larsson. Om personligt betalningsansvar för in-tecknad gäld (Lund 1944) s. 36 ävensom Hypotekombudsmännens förhandlingar 1947 s. 1554 och 1557 samt 1949 s. 1693 f.

² Jfr Westerlind i SvJT 1961 s. 444.

³ Se Hypoteksombudsmännens förhandlingar 1949 s. 1690 f.

liga skydd mot förfalskningar.¹ — Olivecronas inlägg har i sin tur lett till att rationaliseringsbehoven på detta område kommit att understrykas i vissa remissutlåtanden över beredningens betänkande. Över lag har därvid röjts ett påfallande intresse för åtgärder i stil med dem, som Olivecrona förordat (se därom remissöversikten).

Jordabalksutredningen har inte kunnat underlåta att skänka beaktande åt nämnda remissopinion. Denna får anses ha givit vid handen, att en avancerad rationalisering vad gäller pantbrevets form och utfärdande uppfattas som mera angelägen än lagberedningen hade orsak att räkna med. I det aktuella läget har visserligen arbetet med jordabalksrevisionen — såsom man vill hoppas — gått in i sin slutfas men möjliggör dock alltjämt ett visst hänsynstagande till trängande reformönskemål, som hittills inte blivit tillräckligt uppmärksammade. När en ny jordabalk väl antagits, blir jämkningar naturligtvis mera besvärliga att genomföra, där de inte rentav framstår såsom mindre önskvärda därför att en tids reformpaus anses böra följa på den generella lagrevisionen. Av skäl som här anförts och då remissynpunkterna i saken funnit starkt gensvar bland de experter, som är knutna till utredningen, har denna på sitt arbetsschema upptagit ifrågasvarande rationaliseringsspörsmål. Att så skett har omtalats redan uti det avsnitt i betänkandet, vari utredningen allmänt redovisat vilka områden den sträckt sig över. Därstädes har också deklarerats att utredningen inte funnit sig vara av formella grunder förhindrad att skärskåda hithörande regelsammanhang. En sådan mening är likväl förknippad med en tämligen självfallen reservation. Förevarande reformämne hör inte till dem, som i direktiven blivit uttryckligen angivna såsom utredningens verksamhetsobjekt. Sistnämnda förhållande torde å ena sidan inte behöva tolkas som att utredningen bör avhålla sig från varje kontakt med pantbrevsproblemen. En dylik direktivtydning vore orimlig med tanke på utredningens centrala mandat att komma till rätta med frågorna kring de gemensamma in-teckningarna. Befattningen med sagda materia tvingar utredningen att i betydande mån överblicka panträttsområdet i dess helhet; på så sätt faller också frågeställningar, som mera specifikt rör pantbrevet, under utredningens observation. Å andra sidan är det tydligt, att övervägandena kring pantbrevet inte kan tillåtas innefatta en materiellrättslig omprövning av panträttsbegreppet och dess konstruktion; vad lagberedningen därvidlag föreslagit har förutsatts skola utgöra grundvalen för jordabalksutredningens arbete. Därmed torde tillräckligt ha utvecklats vilken begränsning som måste iakttagas, när utredningen ger sig i kast med pantbrevsspörsmålen; reformsyftet får här inte vara något annat än att åstadkomma en enbart teknisk justering. Övervägandena om pantbrevets form och utfärdande måste helt godtaga detta betraktelsesätt såsom sin utgångspunkt och bakgrund.

Otvivelaktigt är det själva pantbrevsformen som i första hand bör behandlas. Dels synes ju en standardisering av panthandlingen vara en given förutsättning för det eventuella arrangemanget med inskrivningsmyndigheten så-

¹ SvJT 1961 s. 57 ff; se även samma årgång s. 134 ff och 1962 s. 307 ff.

som utfärdare av handlingen, dels framstår denna standardisering — åtminstone för jordabalksutredningen — som det mest väsentliga rationaliseringsmålet. Det otillfredsställande med rådande frihet i fråga om panthandlingens yttre utformande är främst, att den försvårar ett betryggande studium av handlingen. Man inser lätt hur påtaglig antydning av olägenhet är, om man beaktar den väldiga förekomsten av fordringsinteckningar och frekvensen av alla de olika situationer, vari inteckningshandlingarna måste granskas. Vid ursprunglig belåning liksom vid senare sådan, i exekutiva sammanhang och vid företaget av inskrivningsåtgärder som direkt eller indirekt berör panträtten — oupphörligen inställer sig behov eller nödvändighet av att via en granskning utav panthandlingen konstatera relevanta omständigheter. Det kan gälla aktuell storlek å huvudstol och ränta, omfattningen av fast egendom som i nuläget inbegripes under inteckningsansvaret, den totala effekten över huvud taget av beslut från inskrivningsdomarens sida, men också privata dispositioner som dokumenterats genom anteckningar å inteckningshandlingens och som kan inverka på panträttsförhållandet. Vad som erfordras för att främja en snabb och samtidigt pålitlig »avläsning» av dylika fakta är uppenbarligen klara och koncisa texter samt en överskådlig uppställning. Men i många fall brister det f. n. betänkligt just i dessa båda avseenden. Säkerligen skulle mycken tid inbesparas och många felbedömanden förebyggas, om en standardutformning undanröjde de nuvarande missförhållandena härvidlag. Sedan är det dessutom obestridligt, att den fulla enhetligheten i avfattning och uppställning skulle i sig skapa en fördel. En granskare av handlingen skulle därmed alltid veta, var han kunde erhålla de önskade beskederna; rent vanemässigt skulle ögat uppsöka resp. rum på papperet, och avläsningen kunde på så sätt bedrivas synnerligen rutinbetonat och bekvämt. Vinningen därav skulle i samma mån komma den enskilde och inskrivningsmyndigheten till del.

Konsekvenserna av en standardisering skulle emellertid inte bara bli tidsbesparing och större garanti för att granskningen ger ett tillförlitligt resultat; såsom skymtat i det föregående kan fördelarna visa sig också i ett bättre skydd mot förfalskningar. Detta uttalande verkar möjligen överraskande för den, som noterat, att en av de tidiga invändningarna mot tryckta pantbrevsformulär gick ut på att sådana kunde befaras komma i obehöriga händer och sedermera uppdyka i marknaden såsom förfalskade handlingar;¹ där återropades sålunda förfalskningsrisken som ett argument *mot* standardiseringstanken. Numera förefaller det nog vara ganska klart, att en standardiserad panthandling i tryckt utförande långtifrån att öka förfalskningsfaran bör kunna reducera den. Såsom Olivecrona framhållit kan den senare effekten befrämjas genom att pantbrevet förses med löpande, tryckt numrering, som vederbörligen registreras av inskrivningsdomaren vid panträttens tillkomst.² Risken för förfalskningar skulle då bli mycket ringa och

¹ Se ånyo Hypoteksombudsmännens förhandlingar 1949 s. 1690 f. (invändning av ledamöter i lagberedningen).

² SvJT 1961 s. 59.

under alla förhållanden mindre än enligt gällande ordning. Inflikas bör dock att det sagda närmast hänför sig till en reform, som förutom en standardisering av pantbrevet innebär att detta skall utfärdas av inskrivningsdomaren. Till frågan om inteckningskontrollstämpeln — det nuvarande medlet mot förfalskning — återkommer framställningen.

Ytterligare en synpunkt skulle kunna anföras till förmån för pantbrevsstandardiseringen. Den moderna tidens anspråk på smidighet och snabbhet inom den allmänna omsättningen kan så småningom också i vårt land tänkas frammana behov av vissa på speciellt sätt kvalificerade skuldebrev, d. v. s. sådana som är i sig exigibla och alltså tillåter utsökning utan föregående domstolsavgörande. Förebilder för en lagstiftning, som bereder utrymme för dylika fordringsbevis, finnes på så nära håll som i ett par av våra nordiska grannländer. Ett reformprojekt om detta skulle väl få sitt intresse inte minst beträffande den viktiga kategori skuldebrev, som pantbrev utgör. Det ankommer naturligtvis inte på jordabalksutredningen att mera bestämt sia om framtida utvecklingslinjer inom utsökningsrätten. Blotta eventualiteten av att den pågående lagrevisionen på sagda område aktualiserar frågan om exigibla skuldebrev bör dock måhända vara ett observerandum vid förevarande överväganden kring fördelarna med en standardisering av panthandlingen. Såvitt utredningen kan bedöma är det väl nämligen så, att övergången till standardiserade pantbrev skulle på sitt vis kunna gynna en utsökningsreform av det antydda slaget. I all synnerhet torde det bli fallet, om pantbrev tillika kommer att utfärdas av inskrivningsmyndigheten; deras omvandling till officiellt utgivna dokument skulle väl på panträttssektorn i hög grad jämna vägen för de exigibla skuldebreven.

Detta om standardiseringen som sådan. De med en enhetlig pantbrevsutförning förenade vinsterna kan i princip summeras utan att man behöver inlåta sig på frågan, huruvida standardiseringen bör avse en panthandling, vilken såsom enligt gällande rätt och lagberedningens förslag upprättas av fastighetsägaren, eller ett pantbrev, som utfärdas av inskrivningsdomaren. Ett par element i det hittills förda resonemanget — i vad detta berörde förfalskningssskyddet samt de exigibla skuldebreven — har visserligen redan givit en antydning om att fördelarna med en bestämd pantbrevsmall skulle framträda allra bäst, om standardiseringen kunde förbindas med arrangemanget att förvandla pantbrevet till en officiell, av inskrivningsmyndigheten utgiven handling. Men såvitt angår den centrala målsättningen för rationaliseringssträvandena — att åstadkomma en panthandling som möjliggör en snabb och säker granskning — torde nog valet mellan fastighetsägarpantbrev och inskrivningsdomarpantbrev vara i stort sett likgiltigt. Det är sant att önskemålen om förenkling och bättre överskådlighet avser också inskrivningsmyndighetens bevispåteckningar. Även härvidlag kan emellertid önskemålen tillgodoses, fastän man använder ett av fastighetsägaren utfärdat pantbrev; formuläret för ett sådant låter sig givetvis utformas med särskilda rum för olika slags påteckningar av myndigheten och kan därigenom åvägabringa en standardisering också i denna del. Med hän-

syn till det nu sagda må det i och för sig vara naturligt att föredraga en standardiseringsreform, som inte rubbar den traditionella ordningen med fastighetsägaren såsom panthandlingens utfärdare. Reformen skulle på så sätt bli mindre ingripande, inte inverka så störande på regelmönstret i lagberedningens förslag. Tydligt är nämligen att övergången till ett system med pantbrev utgivna av inskrivningsmyndigheten inte bara föranleder en mera vidlyftig textomarbetning; den ställer jämväl vissa särskilda problem. Här avses för det första det förhållandet, att somliga formuleringar i lagberedningens regelförslag måhända skulle kunna tolkas som att beredningen velat förläna viss rättsskapande effekt åt fastighetsägarens upprättande av pantbrevet; oaktat regeltexten förklarar inskrivningen vara avgörande för panträttens konstituerande, skulle möjligen den »utfästelse», som sägs ske genom pantbrevets tillkomst, kunna uppfattas såsom grundande en preliminär rätt. Alternativet med inskrivningsdomaren som utfärdare kan inte accepteras utan tillbörligt aktgivande på huruvida det må innefatta en förändring på denna punkt. Vidare kan sistnämnda alternativ vid första påseende tyckas till stor del undanrycka grundvalen för att pantbrevet förses med de fastighetsägaranteckningar, vilka kan vara vitala förutsättningar för att regelsystemet skall verka såsom lagberedningen avsett. Också härutöver kan speciella frågeställningar resas av övergången till inskrivningsdomarpantbrev. Likväl har jordabalksutredningen nått fram till övertygelsen, att omläggningen till dylika pantbrev inte kan anses förknippad med sakliga olägenheter och att skälen, som talar för den, i själva verket är påtagliga. De bedömanden, varå denna uppfattning vilar, skall nu redovisas.

Till en början vill utredningen uppehålla sig vid lagberedningens utfästelsebegrepp och angiva, hur den ser på den rättsliga innebörden av detta. En granskning av beredningens stadganden om panträttsutfästelsen kan lämpligen utgå från beredningsförslaget 24 kap. 1 §, där man möter en bestämning av vad som i sammanhanget menas med »rättsförvärv»; med rättsförvärv avses — heter det — förvärv, som grundar sig å överlåtelse av fast egendom eller utfästelse i sådan egendom av panträtt eller upplåtelse däri av avtalad förköpsrätt, återköpsrätt, ränterätt, födoråd eller »särskild rättighet» enligt vad därom föreskrives i beredningsförslaget. Sistnämnda hänvisning är viktig; den motverkar föreställningen, att de uppräknade rättsförvärven skulle vara sinsemellan helt jämförbara. Så är nämligen inte alls fallet såvitt angår perfektionsgraden. Överlåtelsen innebär i princip ett definitivt rättsförvärv (jfr dock t. ex. 4 kap. 7 och 8 §§) och likaså upplåtelsen av s. k. särskild rättighet (nyttjanderätt och likställd rättighet; se 11 kap. 1 §). Men beträffande såväl utfästelse av panträtt som upplåtelse av förköpsrätt, återköpsrätt, ränterätt eller födoråd förmedlar hänvisningen till beredningsförslagets bestämmelser på annan plats en högst väsentlig korrigerig av den eventuella uppfattningen, att utfästelsen resp. upplåtelsen skulle innefatta ett rättsförvärv av fullbordad karaktär. Först några ord om upplåtelseerna av förköpsrätt, återköpsrätt, ränterätt och födoråd. Dessa rättigheter företräder till sin sakrättsliga konstruktion en

tämligen enhetlig typ; de intager härvid en mellanställning mellan å ena sidan de »särskilda rättigheterna» och å andra sidan panträten, och de har därför ibland i den juridiska debatten benämnts »mellanrättigheter». Beträffande dem alla föreskrives det i beredningsförslaget, att rättigheten »kommer till stånd genom dess inskrivning» (5 kap. 2 §, 6 kap. 2 §, 9 kap. 1 § och 10 kap. 1 §). Detta är dock en sanning med visst förbehåll, och det är just i sagda förbehåll som »mellanrättigheternas» karakteristiska drag visar sig. Faktiskt är det så, att redan själva upplåtelsen konstituerar en, låt vara prekär, rätt. Tydligast framträder förhållandet i de bestämmelser, som reglerar företrädet när överlåtelse och upplåtelse av »mellanrättighet» konkurrerar inbördes liksom också för visst fall när konkurrens föreligger mellan »särskild rättighet» och »mellanrättighet». Under särskilda betingelser ger nämnda bestämmelser »mellanrättigheten» ett företräde, ehuru endast upplåtelse men ännu inte inskrivning är för handen (24 kap. 4 §). När det gäller panträtt är däremot inte någonsin motsvarande företrädesmöjlighet anknuten till blotta utfästelsen; den i 8 kap. 1 § inrymda grundregeln, att »panträten kommer till stånd genom dess inskrivning», modifieras inte av vad som föreskrives inom ramen för företrädesreglerna. Kanhända skulle någon vilja anse, att en dylik modifikation dock innefattas i institutet ogulden köpeskilling (se 24 kap. 9 §). Verkligt fog för ett sådant betraktelsesätt finnes emellertid inte; det företräde, som tillkommer panträtt till säkerhet för ogulden köpeskilling, hänför sig helt till inskrivningsstadiet och kan inte åberopas såsom belägg för en rätt, grundad på utfästelsen och existerande redan före inskrivningen.

Om sålunda företrädesbestämmelserna inte tillägger utfästelsen en konstitutiv betydelse, förtjänar dock undersökas huruvida lagberedningens jordabalksförslag i annat sammanhang förbinder en rättsgrundande verkan med själva pantbrevsupprättandet. Härvid föreligger närmast anledning att syna ett par av de centrala panträttsreglerna i 8 kap.; det är nog snarast i dessa sammanhang man skulle spåra eventuellt underlag för att kunna tolka utfästelsen såsom en verkligt rättsgrundande handling. De formuleringar, utredningen främst åsyftar, möter i 6 och 8 §§. För fullständighetens skull må undersökningen dock börja med ett stadgande i 4 §. Sagda lagrums första stycke utsäger bl. a. att »utfästes panträtt för ogulden köpeskilling, skall det för att utfästelsen må gälla för sådan angivas i pantbrevet». Utan vidare lärväl kunna noteras att den avfattning, lagberedningen skänkt detta stadgande, inte erbjuder större intresse för den nu aktuella tolkningsfrågan. Innebor den torde knappast vara en annan än den, som kunnat uttryckas med orden att, om panträtt tillkommer såsom säkerhet för ogulden köpeskilling, detta skall för att sedermera få åberopas finnas angivet i pantbrevet. Såsom ett mera direkt vittnesbörd om att utfästelsen vore avsedd att utlösa självständig rättsverkan skulle upptakten till 6 § kunna betraktas. I den därstädes gjorda deklARATIONEN, att utfästelsen inte medför personligt betalningsansvar, skulle kunna inläsas undermeningen att ehuru inte personligt betalningsansvar så dock betalningsrätt i egendomen konstituerades genom

utfästelsen. Studiet av lagberedningens motiv lämnar emellertid inte något stöd för en sådan läsning av lagregeln. Vad denna vill fastslå kan inte vara annat än att panträtt inte grundar befogenhet att avkräva fastighetsägaren personlig betalningsskyldighet för förskrivningen i pantbrevet; att deklARATIONEN i fråga anknutits till fastighetsägarens upprättande av pantbrevet, d. v. s. utfästelsen, är en sak för sig. Återstår så 8 § med dess bestämmelser om verkan av klander. Paragrafen inledes med stadgandet att »har i fastighet, som efter klander frånvinnas dess innehavare, panträtt blivit utfäst sedan fastigheten kommit ur rätte ägarens hand, vare pantutfästelsen utan verkan». I anslutning därtill heter det sedan att »är inteckning beviljad, skall den på talan av fastighetens ägare undanröjas». Här talas alltså uttryckligen om en »verkan» hos utfästelsen, en verkan som normalt förefinns men för detta fall annulleras. Innan man dryftar vilken betydelse, som kan vara inlagd i termen, är det lämpligt uppsöka den regel i IF, vilken enligt lagberedningens motiv är den direkta motsvarigheten till förevarande stadganden. Sagda regel finnes i IFs 60 § och meddelar rakt på sak, att »har i egendom, som genom klander från innehavaren vinnes, inteckning skett, sedan egendomen kom ur rätte ägarens hand, vare inteckningen ogill». Oaktat det inte utsäges, innebär IFs regel givetvis jämväl, att inteckningsansökan, som finnes vara grundad å medgivande från annan än rätte ägaren, över huvud taget inte får leda till uppkomsten av en panträtt; dylik ansökan skall avslås. Det som IF sålunda underförstått har av lagberedningen ansetts böra komma till konkret uttryck, och så har skett genom den återgivna föreskriften om att pantutfästelsen förlorar sin verkan. Detta kastar den rätta belysningen över innebörden av föreskriften; vad man velat ut säga är bara att pantutfästelsen inte skall få resultera i att panträtt tillskapas. Inte heller avfattningen av 8 § synes därför kunna åberopas som grund för meningen, att utfästelsen skulle konstituera en preliminär rätt. Beträffande panträtten gäller tydligen reservationslöst vad lagtexten själv utsäger, nämligen att rättigheten kommer till stånd först genom inskrivningen.

Frånkänner man utfästelsen varje egentligt rättsskapande verkan, inställer sig naturligt nog frågan, vilken rättslig funktion den då tänkts skola uppbära. Inför frågans besvarande bör å ena sidan konstateras att lagberedningen låtit pantbrevsupprättandet vara den form, varigenom fastighetsägaren lämnar sitt medgivande till att panträtt grundas i fastigheten. Å andra sidan får beaktas att enligt svensk rätt incitamentet till ett etablerande av intecknad panträtt skall komma just från fastighetsägaren. Medgivande och initiativ till panträttsgrundandet måste med andra ord vara identiska företeelser. Under sådana omständigheter står det väl tydligt, att utfästelsen är att se som en förklaring om att fastighetsägaren vill få panträtt till stånd i fastigheten. Och i och med att det dokument, vari viljeförklaringen kommit till uttryck, överbringas till inskrivningsmyndigheten — av fastighetsägaren själv eller av annan — är det att uppfatta som en ansökan om panträtt. Möjligen kan man här böra inflika, att ansökningsdoku-

mentet i fråga så till vida är av speciell juridisk struktur att fastighetsägaren-sökanden inte kan inverka på ansökningsförfarande initierat av annan, som i vederbörlig ordning fått dokumentet i sin besittning; fastighetsägaren har inte befogenhet att avbryta sagda förfarande genom att så att säga återkalla sin ansökan. Analysen av lagberedningens utfästelsebegrepp kan dock svårigen utmytna i annat resultat än detta: utfästelsedokumentet har i princip inte någon reell funktion utöver den att tjäna såsom en ansökningshandling.

Därmed har i ett viktigt hänseende undanröjts skälig anledning till tveksamhet gentemot arrangemanget med inskrivningsdomaren som pantbrevsutfärdare. Övergången till en dylik anordning kan inte längre befaras åstadkomma en verklig förändring av fastighetsägarens roll i den process, varigenom en panträtt tillskapas. Låter man inskrivningsdomaren utfärda panthandlingens, förutsätter detta givetvis en ansökan från fastighetsägaren, d. v. s. just en åtgärd med den innebörd utfästelsen realiter äger; genom särskild regelanordning kan sörjas för att ansökningen under motsvarande betingelser, som nyss antytts beträffande utfästelsen, blir undandragen återkallelse från fastighetsägaren-sökandens sida. Emellertid synes man inte böra stanna vid ett erkännande av att den diskuterade reformen så till vida är harmlös. Den ovan anställda granskningen av utfästelsebegreppet i lagberedningens panträttsreglering berättigar faktiskt till aspekter, enligt vilka alternativet inskrivningsdomarpantbrev är att direkt föredraga framför fastighetsägarantbrev. Med tanke på den oriktiga föreställning om panträttsutfästelsen såsom i viss mån konstitutiv, vilken kan insmyga sig åtminstone vid en ytlig blick på reglerna i ämnet, har ju den genom granskningen vunnna insikten om utfästelsens sanna innebörd avslöjat, att regelsystemets yttre utformning inte ger en tillräckligt expressiv bild av den verkliga åsyftade rättsgestaltningen. Onekligen skulle lagberedningens ståndpunkt, att panträkten grundas först i och med inskrivningen, framträda i allo mera klar och konsekvent, om pantbrev och panträtt komme till i exakt samma tidsmoment och om fastighetsägarens medverkan i skeendet betecknades på ett sätt, som adekvat svarade mot den reella rättsliga betydelsen, alltså såsom en ansökningsåtgärd. Denna vinning av att överflytta pantbrevsutfärdandet på inskrivningsmyndigheten torde i själva verket böra ses som det allra tyngst vägande argumentet till förmån för en sådan reform. Tillika må framhållas att reformens påvisade karaktär av ett enbart tekniskt förtydligande vederlägger en eventuell invändning, att den skulle falla utanför den formella överarbetning, som jordabalksutredningen måste inskränka sig till på detta område; i skenet av det anförda förefaller det tvärtom synnerligen angeläget, att reformsteget tas i förevarande sammanhang.

Utredningen vill härefter gå in på frågan, huruvida ordningen med inskrivningsdomarpantbrev är förenlig med den möjlighet till fastighetsägaranteckningar, vilken lagberedningen velat införa. Rörande dylik möjlighet stadgar beredningsförslaget, att fastighetens ägare må, om han innehar pantbrevet, därå anteckna att det endast gäller i hans hand eller avser visst

skuldförhållande, så ock genom ny anteckning upphäva eller ändra tidigare anteckning därom (8 kap. 6 § andra st.). Betydelsen av att anteckning verkstälts visar sig i skilda belägenheter. Allmän bakgrund till anteckningsmöjligheten är den kategoriska regeln att pantbrevet skall vara innehavarpapper (8 kap. 5 §); den otrygghet, vari fastighetsägaren skulle kunna försättas till följd härav, motverkas av att det skett en anteckning av ifrågavarande slag. Denna bevarar fastighetsägarens rätt till invändningar angående det bakomliggande rättsförhållandet; invändningsrätten skulle eljest kunna gå förlorad för den händelse pantbrevet genom annans godtrosvärv kommit ur den rätte fordringsägarens besittning. Vidare kan fastighetsägare, som inlöst pantbrevet eller behåller det obelånat, genom anteckning därom förebygga, att någon efter att obehörigt ha kommit över handlingen begagnar sig av densamma. Slutligen är anteckningsmöjligheten en avgörande betingelse för att man skall kunna upprätthålla förbudet mot separat avhändelse av pantbrev, vilket av fastighetsägaren lämnats som säkerhet för fordran. Såsom framgår av 8 kap. 12 § får sådant pantbrev i princip överlätas eller pantsättas allenast i samband med fordringen — en föreskrift som är väsentlig inte minst såsom skydd för en fastighetsägaren tillkommande rätt till del i panten (ägarpant). Anteckningen röjer i detta fall den rådande förbindelsen mellan fordringen och panträtten, och den utgör därigenom den nödvändiga garantien för att föreskriften verkligen iakttages.

Skulle inskrivningsdomaren ha att i fortsättningen upprätta panthandlingen, kan detta som sagt tyckas föranleda komplikationer med avseende på ifrågavarande anteckningsmöjlighet. D. v. s. någon ändring inträder givetvis inte beträffande fastighetsägarens förmåga att åvägabringa anteckning i lägen, när pantbrev uttages för att tills vidare stanna i fastighetsägarens förvar eller när handlingen efter att ha fullgjort sin pantfunktion inlöses av fastighetsägaren. Men i den ordinära ursprungssituationen, då pant rätt tillskapas för att omedelbart tjäna som säkerhet i ett fordringsförhållande, komme arrangemanget med inskrivningsdomaren som utfärdare att åtminstone i tekniskt hänseende rubba det av lagberedningen formade mönstret; fastighetsägaren skulle då inte ha tillfälle att verkställa den önskvärda anteckningen, innan pantbrevet hamnade hos fordringsägaren. Härmed förknippade betänkligheter bör emellertid inte överdimensioneras. Det förefaller nämligen som att hithörande problem låter sig bemästras genom ettdera av två tillvägagångssätt, som bägge kan övervägas. Antingen kan man förhindra, att pantbrevet omedelbart efter utfärdandet tillställs fordringsägaren; efter förebild exempelvis i tysk rätt skulle kunna bestämmas att den av myndigheten upprättade panthandlingen överlämnades till fastighetsägaren. Eller också kan man anförtro åt inskrivningsmyndigheten att såsom en ämbetsåtgärd utföra en av fastighetsägaren begärd anteckning. Först angivna alternativ skulle måhända kunna sägas vara det som allra bäst säkerställer fastighetsägaren. Genom att pantbrevet alltid skulle passera denne, innan det ginge vidare till borgenären, skulle förutsättningarna för

att få anteckningen till stånd vara precis desamma som enligt lagberedningens förslag; anteckningsmöjlighetens utnyttjande skulle helt bero av fastighetsägaren själv. Ur praktisk synvinkel ter sig detta alternativ emellertid inte särskilt tilltalande. Det ständiga tvånget att överlämna panthandlingen till fastighetsägaren skulle förmodligen leda till en ofta ganska hinderlig omgång och på så sätt göra inskrivningsproceduren ännu mera tungrodd. Något sådant bör naturligtvis inte ens på detaljplanet få bli konsekvensen av ett reformprogram, som allmänt vill åstadkomma förenklingar av inskrivningsmyndighetens befattning med panträttsärendena. Redan med hänsyn härtill förlorar ifrågasvarande alternativ i intresse. Sedan tillkommer att förfarandet med pantbrevets överlämnande till fastighetsägaren skulle stå i strid med vedertagen rutin i kreditsammanhangen. Åtminstone när långgivaren är bank eller annan kreditinrättning, är det vanligt, att långgivaren så att säga svarar för formaliteterna i samband med fastighetsinteckningens tillkomst; såsom förut antytts tillhandahåller han formulär för inteckningsreversen, vidare är det han som anhängiggör ärendet hos inskrivningsmyndigheten och därstädes i sinom tid avhämtar de färdiga handlingarna. Självfallet finnes det all anledning att inte omöjliggöra denna praxis, som är förestavad av att den erbjuder en ur organisatorisk synvinkel överlägsen teknik men som faktiskt innebär en materiell fördel för fastighetsägaren; så är det mot angivna bakgrund som långgivaren i stor utsträckning kunnat finna sig beredd att utbetala lånebeloppet redan vid inteckningsreversens utställande, d. v. s. innan inteckning ännu ens sökts. Även på denna punkt är det följaktligen en markant brist som skulle vidlåda ordningen med pantbrevets överlämnande till fastighetsägaren. Uppenbarligen skulle de nämnda avigsidorna inte få några motsvarigheter, om man väljer alternativet att låta inskrivningsdomaren ex officio förse pantbrevet med de anteckningar, fastighetsägaren framställer önskemål om. Den därav föranledda ökningen av inskrivningsdomarens arbetsbörda blir ringa, och detta senare alternativ tillåter dessutom, att hittillsvarande nyss beskrivna praxis i kreditsammanhangen upprätthålles. Enda svagheten är väl, att inskrivningsdomaren i något fall skulle kunna försumma att utföra den begärda anteckningen, men risken härför måste anses tämligen obetydlig. Generellt bör nog vitsordas att detta tillvägagångssätt för att få anteckningarna till stånd inte ger avkall på rimliga säkerhetsanspråk och inte heller komplicerar proceduren vare sig för sakägarna eller för inskrivningsmyndigheten; det synes vara i allo praktikabelt. I sammanhanget må här inskjutas att man, trots vad ovan sagts, knappast har skäl att förbehålla anteckning via inskrivningsdomaren för de lägen, då panträtten tillskapas för att omedelbart tjäna som säkerhet i ett fordringsförhållande; när pantbrev uttages för att tills vidare stanna i fastighetsägarens förvar, kan anteckningsmöjligheten utnyttjas såsom en yttersta gardering mot att pantbrevet skulle komma att missbrukas, innan det nått fram till fastighetsägaren. Med ifrågasvarande metod för åvägabringandet av fastighetsägarantekningarna kan således kravet, att dessa skall få spela sin av lagberedningen tilltänkta roll, bli nöjaktigt till-

godosett jämväl efter en övergång till ett system med inskrivningsdomaren såsom utfärdare av panthandlingen. Hänsynstagandet till sagda anteckningar berättigar tydligen inte till betänksamhet mot inskrivningsdomarpantbrev.

Vad hittills utvecklats kan alltså sammanfattas som att anordningen med inskrivningsdomaren som utfärdare av pantbrev inte skulle förändra innebörden av fastighetsägarens medverkan vid panträttens tillskapande utan tvärtom på ett välgörande sätt klarlägga denna innebörd samt att anordningen inte skulle försvåra den viktiga uppgift, som tillagts vissa fastighetsägarens anteckningar å pantbrevet. Dessa båda slutsatser har för jordabalksutredningen varit de mest väsentliga resultaten av dess överväganden kring ifrågavarande anordning. Utredningens värdering av densamma har emellertid påverkats också av andra faktorer. Till förmån för inskrivningsdomarpantbrev har naturligtvis talat bl. a. de tidigare åberopade synpunkterna rörande förfalskningsskyddet och beträffande de exigibla skuldebrev. Såvitt gäller det centrala rationaliseringsmålet att åstadkomma en enkel och lättöverskådlig panthandling har i det föregående framhållits att valet mellan fastighetsägarpantbrev och inskrivningsdomarpantbrev torde vara i stort sett likgiltigt; vill man uttömmande inventera företrädena hos de senare och därvid inbegripa även vinningar av andra rangskarakter, må likväl medgivas att utformningen av inskrivningsdomarpantbrev skulle kunna göras ännu ett steg mera koncentrerad än utformningen av fastighetsägarpantbrev. Detta förklaras ju av att, om fastighetsägaren utfärdar panthandlingen, själva pantbrevstexten med dess underskrift måste följas av inskrivningsdomarens bevispåteckning med underskrift.

På grundval av det anförda finner sig jordabalksutredningen böra förorda dels att pantbrev utformas enhetligt enligt ett standardmönster, som representerar en långt driven förenkling, dels att de utfärdas av inskrivningsdomaren. Innan utredningen övergår till att skissera hur den tänkt sig den konkreta uppbyggnaden av det regelsystem, som skall vila å dessa ställningstaganden, återstår att diskutera pantbrevsstandardiseringens räckvidd i ett par hänseenden av speciell vikt. Närmare bestämt vill utredningen anmäla sin ståndpunkt till spörsmålen, huruvida standardiseringen bör inkludera även belopp och ränta.

Vad först angår beloppen skulle det säkerligen i och för sig vara en fördel, om man kunde inskränka sig till fixerade valörer. Utvecklingen på kreditmarknaden har väl även härvidlag redan lett till en viss faktisk standardisering; mestadels torde kreditinstituten föredraga att beloppen bestämmas till utpräglat avrundade krontal, t. ex. 1 000, 5 000, 10 000, 50 000 och 100 000. Om man i lag reducerade valfriheten till att avse enbart belopp sådana som de nyss exemplifierade, skulle man kunna vinna, att beloppsangivelsen alltid inginge i formulärtrycket. Erhölle sifferbeloppen en särskilt iögonfallande typografi, bleve det synnerligen lätt för var och en, som finge pantbrevet i sin hand, att genast veta med sig dettas valör; allra klarast skulle åtskillnaden mellan olika valörer framträda, ifall den kom-

me till uttryck i skilda färger på formulärpapperet.¹ Att pantbrevens »avläsbarhet» skulle i hög grad gynnas genom en beloppsstandardisering bör sålunda inte betvivlas.

Likväl kan också motskäl förebringas. Redan enligt gällande rätt är det i vissa lägen ofrånkomligt med inteckningsbelopp, som är långtifrån jämna. Här avses främst den omständigheten, att panträtt efter exekutiv försäljning av den belastade fastigheten kvarstår i denna allenast till viss del av sin huvudstol. En jämförbar förklaring till förekomsten av ojämna inteckningsbelopp är att det ägt rum en fördelning av medel, som är att tillgå vid utsökning ehuru försäljning inte kommit till stånd, eller att hos myndighet nedsatta medel eljest — enligt vad därom är stadgat — fördelats mellan rättsägare i den intecknade fastigheten. Panträtter, som genom dylika förhållanden fått sina från början jämna beloppsvärden mer eller mindre naggade, kan förmodas bli lika vanliga i fortsättningen. När den framtida frekvensen av ojämna panträttsbelopp förhandsbedömes, är det emellertid ännu mera väsentligt att beakta konsekvenserna av lagberedningens regler rörande ägarpant. Av stort intresse är dessa stadganden inte minst i vad de behandlar det fall, att enbart viss del av panträtten tillkommer fastighetsägaren (se 8 kap. 16 § andra st. samt 30 kap. 17 och 18 §§ i beredningsförslaget). Här möter det nya betraktelsesättet, att vid uppkomsten av ägarpant, som inte avser hela huvudstolen, panträtten klyves i två skikt, det ena motsvarande den ännu inte betalade delen av kapitalbeloppet jämte ränta å sagda del och det andra skiktet motsvarande återstoden av kapitalbeloppet. Det senare skiktet, som alltså tillkommer fastighetsägaren, är helt undandraget panthavarens rådighet. Och observeras bör att fastighetsägaren har en ovillkorlig befogenhet att få detta sitt pantrettsskikt utbrutet till en alldeles självständig panträtt. Det kan väntas, att han i inte alldeles obetydlig utsträckning kommer att begagna denna möjlighet, något som således skulle bidra till att pantbrev med endast måttligt avrundade belopp kommer i jämförelsevis flitigt bruk. Ytterligare en synpunkt må anföras till klarläggande av att pantbrev med standardbelopp inte på långt när skulle vara till fyllest. Har en pantbrevsstandardisering väl blivit genomförd, får det anses angeläget att den så snart som möjligt får de vidaste verkningar. En förutsättning härför är att de äldre pantbreven — de som redan är i omlopp vid den nya jordabalkens ikraftträdande — efter frivilliga initiativ av vederbörande innehavare bekvämt skall kunna utbytas mot handlingar i den nya och bättre utformningen. Skall detta allmänt kunna realiseras, måste uppenbarligen alla tänkbara beloppsvariationer av de nya dokumenten stå till förfogande.

Man kan då fråga sig, om det inte vore möjligt att låta pantbrev med även beloppen standardiserade komma till användning vid sidan av pantbrev, där beloppssiffrorna blivit individuellt ifyllda. En sådan lösning ligger givetvis nära till hands mot bakgrunden av det ovan anförda. Må-

¹ Jfr Olivecrona i SvJT 1961 s. 58.

hända skulle dock en viss invändning kunna väntas även gentemot denna tanke. Resonemanget skulle därvid vara följande. Den föreställningen kunde vinna insteg, att den ena kategorien pantbrev — de »helstandardiserade» — i praktiken vore lättare att omsätta inom den allmänna rörelsen och därför att föredraga. I sin tur skulle denna inställning kunna locka en och annan innehavare av pantbrev med ojämnt belopp att genom utbyte så långt det låte sig göra växla in pantbrevet mot två eller flera nya, av vilka ett eller flera då skulle kunna få bli av det helstandardiserade slaget; en sådan utveckling skulle ge upphov till en numerär ökning av antalet panträtter med ett onödigt belamrande av fastighetsböckerna som konsekvens. Farhågor av det berörda slaget är väl inte helt utan grund, men de bör å andra sidan inte överbetonas. Såsom en motvikt mot de eventuellt alstrade komplikationerna till följd av ifrågavarande utbyten skulle f. ö. tjäna den arbetsförenkling, som begagnandet av de »helstandardiserade» pantbreven komme att innebära. Det vore orätt att inte utnyttja det tillfälle till rationalisering, som — låt vara i ett detaljsammanhang — här erbjuder sig. Jordabalksutredningen vill fördenskull förordna en ordning, enligt vilken valfrihet skall få råda mellan att använda pantbrevsformulär med i formulärtexten tryckta standardbelopp och att begagna formulär, varå beloppen ifylles av inskrivningsmyndigheten. Med avseende å sistnämnda alternativ bör föreskrivas att ifyllandet skall ske medelst s. k. checkskrivare, något som skulle främja skyddet mot förfalskning. Såsom standardbelopp å de »helstandardiserade» pantbreven kan lämpligen fastställas de ovan exemplifierade; den alltid förefintliga möjligheten att välja pantbrev med in casu ifyllt belopp gör det onödigt att tillhandahålla ett ännu mera differentierat sortiment av standardbeloppsvalörer. Att ytterligare utmärka skillnaden mellan standardvalörerna genom att låta pantbrevsformulären erhålla olika färger synes inte vara nödvändigt. Vare sig pantbrevet är av det »helstandardiserade» slaget eller bär ett av inskrivningsmyndigheten ifyllt belopp, bör pantbrevsutbyte föreskrivas som obligatoriskt i samband med att pantbrevets valör nedskrivs i anledning av ägarpantutbrytning eller vid partiell dödning. Finge i dessa sammanhang det gamla pantbrevet komma till fortsatt användning, skulle den ursprungliga valörnoteringen — särskilt naturligtvis i fråga om pantbrev med tryckt standardbelopp — kunna vilseleda. Tyvärr låter sig motsvarande säkerhetsarrangemang inte genomföras i samband med nedskrivningar av annat slag.

Sedan länge har det varit ett erkänt faktum, att den å in-teckningshandlingen upptagna räntan mestadels utgör något annat än vad som vanligen avses med begreppet ränta. I den mån omslagsrevers kommit till användning — och detta är ju det ordinära — angives den verkliga låneräntan i omslagsreversen.¹ Reellt betraktad utsäger i sådana fall ränteklausulen i in-teckningsreversen, att pantsäkerheten i fastigheten belöper sig inte bara till huvudstolssumman utan därutöver till vad som motsvarar två års

¹ Se SOU 1960: 25 s. 767.

ränta enligt den stipulerade räntefoten.¹ Trots att insikt om denna in-teckningsröntans verkliga natur förelåg både under det utredningsarbete, som resulterade i 1909 års jordabalksförslag, och vid de överväganden, som föregick 1960 års jordabalksförslag, innebar intetdera av dessa förslag något försök till terminologiskt tillrättaläggande i ämnet. Än mindre ankommer ett sådant på jordabalksutredningen; den har att acceptera lagberedningens ståndpunkt, att beteckningen ränta fortfarande skall begagnas för ifrå-gavarande element i pantsäkerheten. En omprövning i denna del kan befaras förorsaka efterverkningar även i materiellträttsliga hänseenden och måste anses klart ligga utanför det uppdrag, jordabalksutredningen er-hållit.

Däremot torde inte föreligga jämförliga hinder mot att utredningen inlåter sig på det mera begränsade spørsmålet om en legal fixering av in-teckningsröntan. En dylik fixering skulle då innebära, att pantbrevet alltid skulle upptaga ränta och att röntan alltid skulle lyda å visst procenttal, exempelvis sex procent.² Ett steg i riktning mot en standardiseringsreform av detta slag rekommenderades i själva verket såväl i 1909 års jordabalks-förslag som i 1960 års. Vid bägge tillfällena förordade lagberedningen, att en beviljad in-teckning, som inte alls inbegrepe ränta eller som omfattade ränta efter lägre räntefot än sex procent om året, skulle få utsträckas till att gälla ränta intill sex procent, oaktat annan under mellantiden fått sak-rätt i fastigheten (se senast 30 kap. 10 § i 1960 års beredningsförslag). Bakom det lanserade stadgandet låg ett hänsynstagande till att in-tecknat skuldebrev, vari ränta inte upptagits, visserligen kan pantsättas även för ränta men att i så fall lånet måste bestämmas till lägre belopp än in-teckningsreversen avser; likaså beaktades förstås det fall, att långgivaren önskar uttaga ränta efter högre räntefot än som angivits i in-tecknings-reversen. Det förfarande, som i båda dessa situationer måste f. n. iakt-tagas, när en panträtt skall utvidgas i fråga om röntan, medför åtskilligt besvär, betonade lagberedningen. Samtidigt framhöll den, att det tänkta stadgandet inte kunde anses medföra någon otrygghet i in-teckningsför-hållandena; den, som lämnade lån mot in-teckning, finge blott alltid räkna med möjligheten, att ränta efter sex procent komme att utgå på framför-liggande in-teckningar.³ Emellertid bör uppmärksammas att ifrå-gavarande stadgande inte ansågs böra förlänas tillbakaverkande effekt; en retroaktiv verkan å äldre in-teckningshandlingar skulle medföra alltför stora rubb-ningar å redan uppkomna rättstillstånd.⁴

Sistnämnda argument mot retroaktiv tillämpning gör sig med ökad skär-pa gällande, när man diskuterar den outrerade reform, som skulle bestå i en legal räntefixering av antydd beskaffenhet. Uppenbarligen skulle till-bakaverkande kraft åt en dylik reform bedömas som i än högre grad olämp-lig. Följden av denna bedömning skulle väl bli, att äldre in-teckningshand-

¹ Jfr Olivecrona i SvJT 1961 s. 134.

² Jfr Olivecrona i SvJT 1961 s. 58.

³ Lagberedningens bet. 31/12 1907 s. 329 f och SOU 1960:25 s. 767.

⁴ Se SOU 1960:26 s. 71.

lingar inte alls skulle kunna utbytas mot nya pantbrev i standardutförandet — en beklaglig konsekvens i så fall eftersom universellast möjliga övergång till de nya panthandlingarna är ett högeligen angeläget önskemål. Inflikas bör i sammanhanget att man knappast kan tänka sig en ordning, enligt vilken vid sidan av nya pantbrev med standardiserad ränta skulle finnas pantbrev, som bibehölle individuell räntebestämning men i övrigt ägde den nya formen; härav skulle kunna vållas stora risker för förbi-seenden från deras sida, vilka skulle ha anledning studera pantbreven, och därmed osäkerhet inom den allmänna omsättningen. Av de nya standardiserade pantbreven måste man fordra, att de alla skall sinsemellan uppvisa samma principiella struktur; rörande en detalj såsom räntan måste regelsystemet över hela linjen föranleda antingen att en granskare av pantbrevet utan vidare vet med sig, att panträttens värdeinnehåll är legalt fixerat till viss nivå, eller att han skall känna sig uppfordrad att ägna pant-handlingen en noggrann kontroll av panträttens räckvidd. Vad nu utvecklats torde i sig vara tillräcklig motivering för att man avstår från att genomföra en räntestandardisering huru önskvärd en sådan annars än måtte sig. Dock föreligger även andra motskäl. Ett av dessa är att det möter stora svårigheter att avgöra vilken räntefot som ur skilda synvinklar skulle vara den lämpligaste; möjligen måste man tillstå, att en räntefixering för så lång framtid, som är relevant i lagstiftningsperspektivet, över huvud taget inte är praktiskt genomförbar. Jordabalksutredningen vill alltså föreslå, att panträttsräntan alltid skall bestämmas individuellt och sålunda höra till de moment i pantbrevet, som skall särskilt tillskrivas därå vid handlingens utfärdande.

Föreskriften i 30 kap. 10 § i beredningsförslaget finnes det å andra sidan all anledning att godtaga. Självfallet hade det varit synnerligen önskvärt att göra den tillämplig även å de äldre inteckningshandlingarna; det av beredningen uppställda förbudet mot retroaktiv giltighet föranleder ju en högst väsentlig reduktion av reformeffekten. Utan att vilja underkänna motiven för beredningens ståndpunkt i frågan — dessas principiella styrka torde böra erkännas — har jordabalksutredningen emellertid funnit anledning ifrågasätta, om inte förbudet kan modifieras på visst sätt. Den kompromiss, som utredningen härvidlag ansett sig böra rekommendera, innebär att de äldre inteckningshandlingarna efter viss tidsfrist, räknad från nya balkens ikraftträdande, skulle i likhet med de nya pantbreven vara underkastad sagda föreskrift om ränteändring. Utredningen återkommer härtill i motiven till övergångsbestämmelserna.

Härefter kan så följa den närmare beskrivningen av de arrangemang, vari utredningens ställningstaganden skulle konkret omsättas.

En ansökansåtgärd av fastighetsägaren skall, som framgått, inleda förfarandet för panträttens tillskapande. Ansökningen, som naturligtvis riktas till inskrivningsmyndigheten, går ut på att denna i fastigheten konstituerar en panträtt av önskad kapitalstorlek och med önskad ränta. Också beträffande ansökningshandlingen skall standardiseringssträvandena slå igenom;

handlingen upprättas på tryckt formulär, som lämpligen tillhandahålles hos inskrivningsmyndigheten. Formuläret skall i lika hög grad som själva pantbrevsformuläret tillgodose kravet på bästa möjliga »avläsbarhet» och skall sålunda vara översiktligt uppställt med olika rum för de besked, inskrivningsmyndigheten behöver inhämta. Snabbt och säkert skall kunna avläsas fastighetsregisterbeteckning å pantobjektet eller motsvarande individualiseringsbeteckning (jfr 8 kap. 2 § i jordabalksförslaget), kapitalbelopp, ränta, förfallotid, av sökanden önskat förmånsrättsläge för panträtten i förhållande till andra av honom samtidigt begärda panträtter, huruvida panträtten skall utgöra säkerhet för ogulden köpeskilling, behov av äkta makes påskrift, etc. Den tryckta formulärtexten skall vara så fullständig, att de uppgifter, sökanden själv har att ifylla, reduceras så långt som möjligt är. Vill sökanden redan i ursprungsläget ha pantbrevet försett med fastighetsägaranteckning, skall han ha att införa denna i visst rum å ansökningsformuläret. Ansökningshandlingen skall förstas dagtecknas och underskrivas av sökanden; där vederbörande uppgiftsrum utvisar, att äkta makes påskrift erfordras, skall jämväl sådan finnas å handlingen. Såväl sökandens namnteckning som äkta makes skall vara styrkt av vittnen. I samma ansökningshandling skall kunna begäras flera panträtter i den ifrågavarande fasta egendomen. Vid formulärets utformande beaktas de specifika behov, som föranledes av sistnämnda förhållande; eventuellt användes ett särskilt formulär, speciellt avsett för flerpant-rättsansökningar. Formuläret till ansökningshandlingen skall slutligen inefatta behövt utrymme för inskrivningsmyndighetens registreringsanteckningar och annotationer i övrigt. Med hänsyn till renovationsbehovet föreskrives att ansökningshandlingen skall upprättas och ingivas i två exemplar.

När panträtten redan från början är avsedd att tjäna som säkerhet i ett fordringsförhållande, torde — som förut omnämnts — det vanliga bli, att panträttsansökningshandlingen omedelbart efter upprättandet omhändertages av kontrahenten i det rättsförhållande, som redan är eller avses skola bli etablerat, och att denne sedan ombesörjer handlingens ingivande till inskrivningsmyndigheten. Med avseende på dylika fall bör uttryckligen fastslås att fastighetsägaren inte skall kunna ingripa i det panträttsärende, som nyssnämnde kontrahent eller senare förvärvare av ansökningshandlingen väcker hos inskrivningsmyndigheten; han skall således inte kunna återkalla ansökningen. Bakgrunden till en dylik lagregel har berörts i det föregående; angående regelns närmare utformande må hänvisas till själva lagtexten jämte tillhörande specialmotivering. För att förebygga att ansökningsdokumentet efter att ha kommit i orätta händer ingives av den, som saknar befogenhet därtill, kan man överväga anordningen att låta ansökningsformuläret upptaga ett rum, vari fastighetsägaren obligatoriskt har att ifylla, vem som skall vara ingivare. Oftast skulle väl då bli fråga om namnet å kontrahenten i det etablerade eller planerade fordringsförhållandet, men alternativet är att fastighetsägaren fyller i sitt eget namn eller ock nominerar annan

såsom ingivare å fastighetsägarens vägnar. Ansökningshandlingen kommer på så sätt att i förekommande fall — när annans namn än fastighetsägarens ifylles — fungera som fullmakt för vederbörande att verkställa ingivandet hos inskrivningsmyndigheten och därmed även att hos denna i sinom tid avhämta pantbrevet. Att ifrågavarande fullmakt inte får återkallas, därest den avser fordringsägare eller blivande fordringsägare framgår på visst sätt redan av den regel, som enligt vad nyss sagts skulle finnas i själva balken.

Inskrivningsdomarens verksamhet för att grunda den i panträttsansökningshandlingen begärda panträtten består dels i att utfärda ett pantbrev, dels i att inskriva detta pantbrev.¹ Det är genom själva inskrivningen — i panträttsammanhanget benämnd inteckning — som panträtten kommer till stånd. Upprättandet av pantbrevet blir följaktligen, åtminstone formellt betraktat, den första åtgärden. Att ge pantbrevet en enkel, klar och överskådlig form är ju det centrala målet för hela reformaktiviteten på förevarande område; här behöver knappast ytterligare understrykas vikten av att alla möjligheter att infria denna målsättning verkligen blir tillvaratagna. Ett led i ansträngningarna att nå därhän är att låta den tryckta formulärtexten i vidaste utsträckning svara för pantbrevsinnehållet. Men lika väsentligt är att åstadkomma en ändamålsenlig indelning av formuläret. Normerande för dispositionen i dess huvuddrag synes böra vara ett hänsynstagande till att panthandlingen på längre sikt kommer att upptaga inte bara den text, varigenom panträtten proklamerats, och de i samband därmed eventuellt tillkomna anteckningarna. Med tiden blir handlingen vid sidan av ursprungsinnehållet försedd med diverse andra bevis och anteckningar; här avses inskrivningsmyndighetens påteckningar om alla de förändringar av panträtten, vilka så småningom kan ha blivit genomförda (relaxation, postposition), exekutionsmyndighets anteckning om inverkan på panträtten av exekutiv försäljning, samma eller annan myndighets anteckning om verkan å panträtten av att hos myndigheten nedsätta medel fördelats mellan rättsägare i fastigheten, ehuru inte varit fråga om försäljning, samt till sist sådana fastighetsägaranteckningar, vilka pantbrevet kan ha försetts med av fastighetsägaren själv, när han omsider fått handlingen i sin besittning. Givetvis bör vid pantbrevsformulärets utformande beaktas behovet av att bereda skäligt utrymme för bevis och anteckningar av detta senare slag. Det gäller alltså att ge handlingen erforderliga dimensioner — helark i A4-format torde vara lämpligt — och att sedan på ett markerat sätt indela den i två avsnitt, det första för ursprungstexten och det andra för de framtida bevisen och anteckningarna.

För ursprungsinnehållet lär arkets första sida vara mer än tillräcklig. Uppställningen bör här liksom i fråga om ansökningsformuläret följa en rumsindelning. Efter rubriken »Pantbrev» uti iögonfallande utförande bör finnas olika rum för pantobjekt, kapital, ränta, förfallotid, eventuell annotation om speciellt förmånsrättsläge på grund av fastighetsägarens egna önskemål (jfr vad som anmärkts beträffande panträttsansökningshandling-

¹ Jfr Olivecrona i SvJT 1962 s. 307 (noten).

en) samt eventuell anteckning enligt beredningsförslagets 24 kap. 9 § om att panträtten avser ogulden köpeskilling. Tillika ett rum för sådan fastighetsägaranteckning, som införts å panträttsansökningshandlingen och som inskrivningsmyndigheten således har att överföra till pantbrevet. Uti ostentativ skrift anges därefter att pantbrevet är gällande i innehavarens hand. Avslutningsvis skall finnas plats för inskrivningsdagens datum och inskrivningsärendets nummer ävensom för inskrivningsdomarens namnteckning. Såvitt angår panträttens kapitalbelopp bör i enlighet med vad som ovan förordats finnas alternativa utformningar av pantbrevsformulären, d. v. s. dels formulär med omförmälda standardbelopp ingående i trycket, dels formulär med plats lämnad öppen för beloppet. Upptager panträttsansökningshandlingen belopp, som överensstämmer med standardbelopp, torde inskrivningsdomaren utan vidare kunna utgå från att sökanden vill ha »helstandardiserat» pantbrev. För övriga fall har inskrivningsdomaren att begagna formulär, varå han själv ifyller det önskade beloppet. Som nämnts bör detta ske med checkskrivare; samma ifyllningsmetod kan f. ö. vara motiverad även beträffande räntefot. Å pantbrevets första sida kan jämväl tryckas vissa koncisa, lättfattliga upplysningar till fastighetsägaren rörande det angelägna i att väl ta vård om handlingen; exempelvis kan följande mening tänkas: »Förstör aldrig detta pantbrev. Ta väl vara på det efter inlösen; pantbrevet gäller fortfarande». Alltjämt å pantbrevets första sida bör ock finnas angivet inskrivningsmyndighetens namn (»Inskrivningsdomaren i X domsaga»).

Å de sidor av pantbrevet, vilka skall stå till förfogande för berörda framtida bevis och anteckningar, bör för överskådligheits skull fastighetsägaranteckningarna hållas isär från övriga påteckningar. Genom underrubriker bör sålunda inbördes avskilda platser anvisas för de båda kategorierna. Huruvida därutöver bör ske en inrutning av panthandlingens utrymme i denna del är tveksamt; karaktären och vidlyftigheten av de olika påteckningar, som härvidlag kan bli aktuella i de enskilda fallen, är svår att beräkna på förhand. Antydde indelning i två underavdelningar torde antagligen vara helt till fyllest.

Det ligger i öppen dag, att pantbrevsformuläret måste vara tillverkat av gott papper; pantbrevet kommer bokstavligen talat att gå genom många händer och blir utsatt för stark förslitning. Begagnas vattenstämplat papper, motverkas risken för förfalskningar. I samma riktning verkar än mera effektivt den i det föregående omförmälda tekniken att vid tryckningen anbringa löpande nummer — i nummerserier för varje inskrivningsmyndighet — å vart och ett av formulären. Tillämpas en dylik numrering och införes resp. nummer i fastighetsboken, när pantbrevsformuläret anlitas för sitt syfte, ävensom i gravationsbevisens redovisning av panträtterna, erhålles en synnerligen värdefull garanti mot förfalskningsåtgärder. Förskaffar man sig sådana säkringar, torde inte längre finnas någon som helst anledning att bevara systemet med inteckningskontrollstämplar vid panträttens tillkomst; troligen kan dessa stämplat undvaras också när pantbrevet seder-

mera företes för inskrivningsmyndigheten i och för åtgärd av ena eller andra slaget. Utredningen har sig bekant att överväganden om ifrågavarande kontrollstämplars bibehållande redan nu upptagits inom finansdepartementet (jfr det i avsnittet om gemensam panträtt behandlade reformarbetet på stämpelområdet).

Pantbrevet måste naturligt nog hänföra sig till en enda panträtt; eftersom motsatsen angivits kunna gälla beträffande panträttsansökningshandlingen, kan alltså flera pantbrev föranledas av en och samma ansökningshandling. Med tanke på renovationsbehovet må det kanske finnas påkallat, att inskrivningsmyndigheten försäkras sig om en kopia av pantbrevet; om detta är nödvändigt eller inte kan emellertid lämnas obesvarat av utredningen. Särskild uppmärksamhet förtjänar den situationen, att panträttsansökningen inte kan omedelbart bifallas utan förklaras vilande; uppenbarligen måste även beträffande dylik förklaring ett bevis tillställas den, som anhängiggjort panträttsärendet. Mest praktiskt förefaller att sådant bevis utfärdas i en form, som nära ansluter till pantbrevet. Enda textavvikelse, som erfordras, synes vara, att formuläret förses med ett tydligt och framträdande tillägg om att ansökningen förklarats vilande; lämpligen kan detta infogas strax ovanför den för inskrivningsdomarens namn avsedda platsen. Såsom ytterligare alarmsignal om att i detta fall inte är fråga om en beviljad panträtt torde dessutom böra användas ett formulärpapper i speciell färg, förslagsvis röd. Faran för förväxling lär därmed vara utesluten. Om och när panträttsansökningen fullföljes, bör sökanden ha att ingiva beviset om vilandeförklaringen; bifalles ansökningen, skall inskrivningsmyndigheten makulera beviset. I detta sammanhang må ock framhållas att vid dödning av panträtt beviset därom å pantbrevet inte bör vara den enda åtgärden från inskrivningsdomarens sida såvitt gäller handlingen; för tillfredsställande observans bör handlingen makuleras av myndigheten, t. ex. genom hålslagning. Det behöver inte vara ägnat oro att nuvarande möjlighet att inom ett år efter dödningen utan ytterligare dubbelstämpel utnyttja handlingen såsom underlag för ny panträtt därmed undanryckes. Vid den allmänna granskning av stämpelskattebestämmelserna, vilken erfordras i samband med jordabalksreformens slutliga fullföljande, torde finnas anledning överväga bl. a. vilka anordningar som kan vidtagas för att i det berörda sammanhanget låta panthavaren åtnjuta stämpelförmåner, vilka fullt ut motsvarar de nuvarande.

Givetvis kan det nu tecknade detaljmönstret av tänkta anordningar och förfaranden endast i ytterst begränsad omfattning avspeglas i själva jordabalksregleringen. I övervägande utsträckning måste denna uti hithörande avseenden hänvisa till kompletterande stadganden i administrativ författning. För sin del har jordabalksutredningen emellertid förutsatt, att sagda stadganden skall i sina huvuddrag samstämma med den bild, som här ovan skisserats. De lagbestämmelser i jordabalksförslaget, vilka tillhandahåller grundvalarna för de supplementära administrativa föreskrifterna och vilka alltså i de fundamentala sammanhangen stadfäster den nya ordningen be-

träffande pantbrevets form och utfärdande, möter självfallet främst i 8 kap. Redan kapitlets inledande paragraf förväntas härvid bli fullt klagörande. Där deklarerats att, om ägare av fast egendom vill att panträtt grundas i denna, han skall ansöka därom hos inskrivningsdomaren. I direkt anslutning härtill fastslås att panträkten kommer till stånd genom att inskrivningsdomaren utfärdar pantbrev och inskriver det. Uti fortsättningen av 8 kap. liksom också på andra håll i jordabalksutredningens version av jordabalksförslaget — företrädesvis i 21, 22 och 26 kap. (motsvarande 24, 25 och 30 i beredningsförslaget) — lämnar lagreglerna ytterligare vittnesbörd om nyordningen. Härom får utredningen åberopa de närmare regelformuleringarna jämte därtill anknyttande specialmotivering. I vidsträckt mån har den verkställda överarbetningen betingats av att lagberedningens utfästelsebegrepp måst i resp. hänseenden utbytas mot det enligt reformsyftningen adekvata substitutet.

Vissa övergångsfrågor behandlas slutligen i promulgationslagen och dess motiv.

VI. GEMENSAM PANTRÄTT

Det av lagberedningen bedrivna arbetet på en allmän revision av jordabalkslagstiftningen syftade till ett regelsystem, som skulle vara rationellt både i fråga om rättssäkerhet och praktikabilitet. I skilda hänseenden ledde beredningens överväganden till förslag om utmönstrande av sådana anordningar i gällande rätt, vilka framstod som hinderliga för den målsättningen. Till dessa hörde bl. a. institutet gemensam panträtt. Målet för jordabalksrevisionen är uppenbarligen alltjämt det nyss angivna. Mot denna bakgrund är det naturligt, att man nu, när man funnit sig inte kunna biträda tanken på att slopa de gemensamma inteckningarna, tar upp frågan, huruvida det inte är möjligt att åtminstone förenkla reglerna kring dem. Det önskvärda i en dylik prövning har — såsom framgått i tidigare avsnitt av detta betänkande — kraftigt understrukits såväl i remissyttrandena över beredningens förslag som i direktiven för jordabalksutredningens verksamhet. Tydligt är att det mandat, utredningen erhållit på denna punkt, representerar dess viktigaste arbetsuppgift.

Väsentligt är att till en början söka göra klart för sig vilka sammanhang som närmast avses, när de nuvarande reglerna i ämnet sägs vara i behov av förenklingar. Utan tvivel kan med rätta påstås att redan de i IF upptagna grundstadgandena angående institutets byggnad och behandling ter sig jämförelsevis vidlyftiga och svåröverblickbara samt att själva handläggningen av inskrivningsärendena i enlighet med dessa regler följaktligen delvis kan vara besvärlig och invecklad. T. ex. åtgärder som relaxationer och postpositioner kan medföra betydande arbete och omgång både för sökanden och för inskrivningsdomaren. Alltjämt med sikte på IFs civilrättsliga bestämmelser må ytterligare framhållas att ansvarsgemenskapens räckvidd ibland kan förefalla tveksam; exempelvis förekommer att en relaxation, som verkställs utan tillräckliga förundersökningar eller garderingar, föranleder ett ansvarighetsbortfall, som inte varit åsyftat och som först så småningom blir känt för vederbörande sakägare.

Ändå hänför sig väl talet om komplikationerna i samband med de gemensamma inteckningarna främst till det exekutionsrättsliga området; d. v. s. man avser de ofta tilltrasslade och svårbemästrade lägena vid exekutiv försäljning av fast egendom, varå gemensam inteckning vilar. Reglerna om försäljningsförfarandet manifesterar verkligen åskådligt vilka besvärligheter inteckningsgemenskapen kan vålla, när den skall sättas på sitt yttersta prov. Det mest komplikatoriska momentet i försäljningsproceduren utgöres av den i så många fall föreliggande förpliktelsen att verkställa särutrop, i sin tur mycket ofta åtföljda av gemensamma utrop; härom får hänvisas till 121 § UL. Givet är att detta system med dubbla utrop medför avsevärda vidlyftig-

heter. I praktiken kan dessa förvärras av att jämförelsen mellan utropsresultaten stundom föreligger först sedan man har manövrerat sig fram inte bara via egentliga särutrop och totala gemensamma utrop utan också via däremellan verkställda gruppdrop, omfattande successivt förändrade grupperingar av de berörda fastigheterna. Ytterligare utveckling av det omständliga och krångliga i händelseförloppet erfordras inte i detta sammanhang. Möjligen bör dock redan här betonas att det besvärliga procedurschemat inte bara skapar konsekvenser i form av teknisk omgång; det kan också orsaka rättsförluster för sakägare, som utan tillräcklig förhandskänedom om spelets gång söker att själv tillvarata sina intressen.

Visserligen är exekutiva auktioner å fast egendom relativt sett fåtaliga; de nyss antydda besvärligheterna exponeras således inte i någon större omfattning. Detta är emellertid ett konstaterande, som avspeglar nuläget, och klart är att förhållandena härvidlag kan förändras. F. ö. må hävdas att blotta förekomsten av olägenheter såsom de vidrörda — frekvent eller inte — är otillfredsställande. Slutsatsen av det sagda torde därför få bli, att arbetet med att genomföra förenklingar beträffande de gemensamma panträtterna synes i främsta rummet böra gå ut på åtgärder, som reducerar de exekutionsrättsliga svårigheterna. Dessa framstår som de mest angelägna angreppsobjekten.

Självfallet kan här tänkas reformer, som direkt tar sikte på de i sammanhanget aktuella exekutionsrättsliga reglerna. Revisionen av sagda bestämmelser liksom av utsökningslagstiftningen i gemen vilar på lagberedningen, men jordabalksutredningen tillåter sig dock att även på detta gebit väcka tanken på vissa lagändringar. Utredningens propåer i det avseendet har formen av rekommendationer, som skall presenteras i den fortsatta framställningen.

Likväl torde vara obestriddigt att den avgörande effekten, när det gäller att åstadkomma förenklingar av exekutionsförfarandet, skulle vinnas genom reformer på det civilrättsliga planet. Vid närmare eftertanke står det nämligen klart, att åtskilliga av komplikationerna i de exekutionsrättsliga hänseendena ytterst är en följd av de civilrättsliga reglerna. Sålunda är det i första hand den på dessa regler grundade långtgående friheten till gemensamt in-tecknande som föranleder den invecklade proceduren i de exekutiva situationerna. IF föreskriver inte några som helst begränsningar av möjligheten att inbegripa flera fastigheter i ansvaret för en och samma panträtt. Villkoret, att fastigheterna skall tillhöra samme ägare, uppställs inte och lika litet någon fordran på att fastigheterna skall vara likvärdigt graverade, d. v. s. att de inte förutom den eller de gemensamma panträtterna får besväras av särbelastningar. Fältet är med andra ord fritt för att allsköns separatintressen får göra sig gällande i fråga om det samintecknade fastighetskomplexet. Det är existensen av dylika särintressen som, när exekutiv försäljning aktualiseras, ansetts nödvändigögra — i vidsträckt mån av alldeles ofrånkomliga skäl — den i 121 § UL stadgade ordningen med särutrop. Betecknande är att t. o. m. andel av fastighet får särintecknas, varigenom

ett exekutionsförfarande för betalning av vanlig »enkel» inteckning gällande i hela fastigheten måste följa proceduren med särutrop. Det ligger alltså knappast någon drastisk tillspetsning i påståendet, att det är lagstiftarens liberala hållning visavi själva inteckningsbefogenheten som frammanat besvärigheterna i exekutionsläget. Hade det stipulerats krav på viss kongruens såsom förutsättning för samintecknande — i sin outrerade gestaltning skulle kraven ha gått ut på att komplexet vore i en och samme ägares hand samt belastades enbart av de ifrågavarande gemensamma panträtterna — skulle de exekutionskomplikaationer, som f. n. är specifika för samintecknad egendom, helt ha bortfallit. I ett fall, där det gemensamt intecknade komplexet inte alls besväras av särbelastningar och där äganderätten ligger hos ett enda subjekt (en krets av samägare inkluderas givetvis härunder), företer bilden inte några drag, som avviker från förhållandena vid försäljning av »enkelt» intecknad fastighet.

Nu är det uppenbart, att jordabalksutredningen inte kan sträcka sina ambitioner till att exklusivt förbehålla inteckningsgemenskapen för fall av det sist skisserade slaget; ett sådant reformprogram skulle innebära ett återvändande till lagberedningens bruksenhetsregler och till dess förbud mot saminteckning utanför bruksenhetsramen. Även genom civilrättsreformer, som hålles inom snävare gränser, torde emellertid kunna ernås resultat, som avsevärt påverkar exekutionsförfarandet. Utan att gå lika långt i följdriktighet som lagberedningen har jordabalksutredningen sålunda för det första övervägt vad som kan göras för att inskränka förekomsten av ansvarsgemenskap. Ledmotivet för åtgärder med dylik syftning skulle vara intresset att i möjligaste mån reservera institutet gemensam panträtt för de situationer, där det verkligen har en faktisk funktion att fylla; som bekant var det sagda intresse vilket konsekvent realiserat fick sitt uttryck i de restriktiva förutsättningarna för bruksenhetsbildande. Åtgärder av den beskaffenhet, jordabalksutredningen här tänkt sig, medför inte bara, att förhandenvaron av gemensamt intecknad egendom minskar och att därmed frekvensen av komplicerade exekutiva auktioner å dylik egendom nedbringas; med den inriktning, som skulle präglade reformåtgärderna, skulle jämväl vinnas att de kvarstående fallen av ansvarsgemenskap komme att vara mera lätthanterliga ur exekutionsrättslig synvinkel. Tydligt är nämligen att de restsituationer, där det gemensamma betalningsansvaret synes ha ett mer eller mindre påtagligt berättigande, kan förväntas representera en högre grad av kongruens i fråga om äganderätt och gravationsbelastning än de utmönstrade fallen. Emellertid bör man inte nöja sig med reformåtgärder, vilka såsom de nu behandlade enbart skulle bestå i att man reducerade bruket av gemensamt inteckningsansvar. Det vore säkerligen en överdriven föreställning, att kongruensgraden hos de resterande samintecknade objekten skulle utan vidare visa sig tillfredsställande. Lika betydelsefulla som strävandena att nedbringa förekomsten av gemensamt inteckningsansvar torde vara försök att genom direktåtgärder rikta de mot de kvarstående fallen främja homogeniteten hos komponenterna i

intekningskomplexen. Vad det här gäller är uppenbarligen att förebygga uppkomsten av särintressen i komponenterna. Preventiva ingripanden i detta avseende skulle innebära ännu ett steg mot befrielse från komplikationerna vid de exekutiva auktionerna, närmast från tvånget till särutrop. Såsom sin andra uppgift på det område, där målet är att via civilrättsliga reformer nå förenklingar på exekutionsstadiet, ser jordabalksutredningen därför att finna lämpliga vägar för att åstadkomma antydda kongruensfrämjande verkningar.

Effekten av de civilrättsliga åtgärder, som berörts här ovan, lär inte bli begränsad till de exekutionsrättsliga sammanhangen. Säkerligen kan reformerna visa sitt värde också såsom medel att mildra arbetsbördan för inskrivningsdomaren och att över huvud taget — såväl från myndighetens synpunkt som från sökandens — förenkla inskrivningsoperationerna. Syftet att på själva inskrivningssidan åvägbringa förenklingar av lagstiftningen rörande de gemensamma panträtterna bör emellertid därjämte, i den mån så är erforderligt och möjligt, tillgodoses genom reformer med primär inriktning på detta resultat. Även ett par sådana förordas av jordabalksutredningen. I ett avseende — vad angår ett föreslaget förbud mot gemensam panträtt i fastigheter vilka är belägna inom skilda inskrivningsområden — skulle följden bli en klar lättnad också i exekutionsrättsligt hänseende. Förutom önskemålet att ur skilda synvinklar underlätta befattningen med inskrivningsärendena ger sig även till känna det inledningsvis omnämnda behovet av bättre överblick över ansvarsgemenskapens omfattning i vissa fall. Jämväl detta behov har jordabalksutredningen sökt beakta. Det har därvid visat sig motiverat att välja ett mera radikalt grepp än det som väl närmast föresvävat talesmännen för åtgärder på området. I stället för utvägen att låta inskrivningsdomarens beslut i vissa ärenden angående relaxation, postposition eller uppdelning innefatta besked om betalningsskyldighetens och ansvarsgemenskapens fortsatta räckvidd har föreslagits en ordning, enligt vilken ett betalnings- eller ansvarsbortfall (utöver det i ärendet begärda) inte någonsin skall få bli konsekvensen av beslutet. Differentieringen mellan exempelvis relaxation med förbehåll och relaxation utan förbehåll skall sålunda försvinna; för resp. inskrivningsärendes genomförande blir det alltid ofrånkomligt att förete de medgivanden, som f. n. erfordras för att få omnämnda förbehåll inryckt i beslutet. Också denna reform skulle f. ö. få sin betydelse även i exekutionssammanhanget; åtminstone skulle den kunna sägas medföra en förenkling av det utredningsarbete, som måste föregå exekutionen.

Till förslagen om åtgärder, vilka i vidsträckt mening har till ändamål att förenkla inskrivningsärendena, hör slutligen några av utredningen framförda rekommendationer rörande stämpel- och expeditionsavgiftsbeläggningen.

Under särskilda rubriker kommer nu att närmare utvecklas vad utredningen förordar i de olika hänseendena.

A. Reformen som främst syftar till förenklingar i de exekutionsrättsliga sammanhangen

I. Åtgärder på det civilrättsliga planet

Regler i syfte att reservera institutet gemensam panträtt för de sammanhang, där det verkliga har en funktion att fylla

Institutet gemensam panträtt har sin motivering i att det till panthavarens förfogande ställer ett överskottsvärde hos fastighetskomplexet, men såsom lagberedningen betonat kan säkerligen många fall tänkas, där komplexets värde inte är högre än summan av värdena hos var och en av de olika komponentfastigheterna. I de sistnämnda fallen har de gemensamma panträtterna ingen reell funktion att fylla. Med de intentioner, jordabalksutredningen har, vill den eftersträva att just med avseende å dessa lägen finna regler, som åtminstone bidrager till att förebygga resp. upplösa gemenskap i in-teckningsansvar. En anvisning om vad som härvidlag möjligen skulle kunna åstadkommas finnes i själva verket redan i direktiven för utredningsarbetet. Där understrykes att ett medel att förhindra gemensamt in-teckningsansvar i situationer, då ett sådant ansvar inte skulle uppbäras av intresset att utnyttja ett påtagbart mervärde hos panten, vore att låta fastighetsdelning under vissa betingelser åtföljas av gravationsuppdelning. Möjligheten av att för detta ändamål modifiera lagberedningens jämförbara bestämmelser om obligatorisk in-teckningsuppdelning vid fastighetsdelning bör övervägas, heter det i direktiven (se härom den i betänkandet återgivna avfattningen). För lagberedningen, som hade att utanför bruksenhetsbegreppet kategoriskt utesluta uppkomsten av ett gemensamt in-teckningsansvar, var det ofrånkomligt att uppställa tvingande regler om en i anslutning till fastighetsdelning företagen parcellering av in-teckningsansvaret. Reglerna återfinnes uti 8 kap. 17 § i beredningens jordabalksförslag. Utgångspunkten för lagberedningen var, att fastighetsbildningslagstiftningen motverkar delningar, som är olämpliga från allmän eller enskild ekonomisk synpunkt, och att en fastighetsdelning därför numera i allmänhet innebär, att enbart i sig härkraftiga enheter uppkommer. Med hänsyn härtill ansåg beredningen det vara naturligt att vid delning av fastighet låta fordringsin-teckning i den »gamla» fastigheten förvandlas till särin-teckningar i de nybildade fastigheterna eller låta in-teckningen i sin helhet kvarstå i någon av de nya enheterna. Detta var vad beredningen föreslog. Huvudregeln utsade som bekant att, om delning sker av fastighet, vari in-teckning är beviljad eller sökt, pant-rätten skall uppdelas på de nya fastigheterna efter värdeförhållandet mellan dem. Utan hinder av den normen skulle emellertid uppdelningen få ske på annan grund eller bestämmas att en av fastigheterna skulle svara för hela panträtten. En förutsättning för detta avsteg från det ordinära skulle vara, att in-teckningshavaren och innehavare av annan inskriven rättighet, som

vore beroende av åtgärden, medgav den eller åtgärden kunde antagas vara väsentligen utan betydelse för deras säkerhet; ägare av fastighet, vars ansvar ökades genom avsteget, skulle också samtycka. Beslut om panträttsuppdelning eller motsvarande åtgärd skulle meddelas av inskrivningsdomaren.

Självfallet erbjuder lagberedningens nyss redovisade bestämmelser om gravationsuppdelning stort intresse såsom allmän bakgrund för jordabalksutredningens överväganden på hithörande områden. Lika tydligt är dock att premisserna för regelkonstruktioner i ämnet är en smula annorlunda beskaffade i det läge, vari jordabalksutredningens arbete nu tagit vid. Främst gäller att det inte längre får vara fråga om att under alla förhållanden uppdelade de panträtter, som finnes i den gamla fastigheten, eller lägga dem enbart på någon eller några av de nya fastigheterna; att genom parcellering utesluta ansvarsgemenskapen i sådana fall, där den är av otvivelaktig ekonomisk betydelse, kan det alltså inte bli tal om. Också om man helt accepterar det förbehållet, måste det emellertid medgivas, att fastighetsdelning borde i stor utsträckning få föranleda en däremot svarande panträttsuppdelning. Mestadels ligger det nämligen så till, att fastighetsdelningen är ett uttryck för att den tidigare enhetliga äganderätten till delningsobjektet blivit upplöst. Det är ingen tvekan om att fastighetsdelningen därvid även utgör ett symptom på att den tidigare ekonomiska enheten — kanske den haft karaktären av en direkt brukningsenhet — sönderfallit i nya, inbördes självständiga ekonomiska enheter. Och har den ekonomiska enheten splittrats, saknas väl i allmänhet grunden för att komponenterna i den förutvarande enheten skulle alltjämt tillsammans representera ett komplexvärde, överskridande summan av värdena å envar av dem. Under sådana omständigheter är det svårt att se vilka skäl som skulle kunna åberopas för ett vaktslående kring fortsatt gemenskap i betalningsansvaret. Kan det befinnas, att gemenskapen inte har någon framtida funktion, borde den med det nu anlagda betraktelsesättet bringas att upphöra.

För jordabalksutredningen föreligger f. ö. anledning att inte se situationen i fastighetsdelningsfallen såsom helt särpräglad. Skall lagstiftningen också fortsättningsvis bereda utrymme för gemensamma panträtter, bör övervägandena i denna del inbegripa även vissa överlåtelsefall. Sålunda synes det vara obestridligt, att de synpunkter, vilka talar för att fastighetsdelning borde få initiera panträttsuppdelning, utgör skäl för en uppdelning jämväl när någon eller några av flera saminteknade fastigheter, som ditintills varit i samme ägares hand, överlåtes. Också en sådan överlåtelse kan man i allmänhet beteckna som ett belägg för att den ekonomiska enheten — i detta fall det saminteknade komplexet — sönderfallit i nya, inbördes självständiga enheter, som inte tillsammans företräder ett överskottsvärde i förhållande till de summerade värdena å de särskilda enheterna. Skulle man sätta sig före att konstruera bestämmelser, som låter uppkomsten av nya ekonomiska enheter utlösa gravationsuppdelning, går det i själva verket mycket väl för sig att med ett och samma regelsystem täcka samtliga de situationer,

man har i åtanke. Tekniken skulle därvid helt enkelt vara att ta sikte enbart på överlåtelsemomentet; egentligen saknas berättigande för att, när fråga är om fastighetsdelning, iscensätta panträttsparcellering i andra fall än då fastighetsdelningen står i samband med en överlåtelse. Genomföres fastighetsdelningen såsom en företeelse för sig, motiverar faktiskt de ovan åberopade bevekelsegrunderna för gravationsuppdelning, att sådan får anstå tills överlåtelse verkligen kommer till stånd.

Uppslaget att låta vissa överlåtelssituationer automatiskt framkalla uppdelningsåtgärder ligger alltså, förståeligt nog, nära till hands. Ett försök att något närmare materialisera en sådan tanke och därvid låna drag från stadgandena i 8 kap. 17 § av lagberedningens jordabalksförslag skulle kunna resultera i följande skiss till regelsystem. Gravationsuppdelning skulle ex officio ankomma på inskrivningsdomaren, och incitamentet skulle vara lagfartsansökan, som avsåge antingen område av fastighet, utbrutet eller avsett att utbrytas, eller fastighet, saminteknad med annan eller andra fastigheter i fångesmannens hand; sammanfattningsvis skulle man här kunna tala om komponentöverlåtelser såsom grundval för lagfartsansökningarna. Till en början skulle inskrivningsdomaren ha att pröva, huruvida av hänsyn till panthavarens trygghet gemenskapen i ansvarighet borde fortbestå. Funne inskrivningsdomaren att så inte vore förhållandet, skulle han ha att uppdelna panträtten mellan de genom överlåtelser uppkomna nya ekonomiska enheterna eller koncentrera den till någondera av dessa. Liksom enligt lagberedningens förslag skulle därvid normalregeln vara, att uppdelningen anslötes till värdeförhållandet mellan de nya enheterna. Och även i övrigt borde lagberedningens stadganden lämpligen kunna utnyttjas, d. v. s. alternativmöjligheten skulle bestå i att uppdelningen skedde efter annan grund eller i att det bestämdes, att endera enheten skulle svara för hela panträtten, allt såvida panthavaren och annan av åtgärden beroende innehavare av inskriven rättighet medgäve avvikelser från det ordinära eller avvikelser kunde antagas väsentligen vara irrelevant. Likaså skulle fastighetsägare, vars ansvar ökades genom åtgärden, ha att lämna sitt samtycke. Där flera överlåtelser stode i samband med samma fastighetsdelning eller ägde jämförbart sammanhang med varandra, skulle parcelleringsfrågorna i möjligaste mån upptagas i gemensamt ärende.

Fördelen med regelanordningar sådana som de nu antydda vore i främsta rummet, att dessa verkligen skulle garantera ett genomförande av den gravationsuppdelning vilken framstår såsom önskvärd. Såsom instrument för strävandena att förbehålla de gemensamma panträtterna för lägen, där de har en given roll att spela, skulle anordningarna alltså vara av hög effekt. Samtidigt står det emellertid klart, att dessa skulle ur andra synvinklar uppkalla till kraftiga invändningar, delvis desamma som framfördes mot lagberedningens stadganden i 8 kap. 17 § och mot de beslätade bestämmelserna om inskrivningsreglering vid bruksenhetsbildande. Inte utan fog skulle sålunda ånyo kunna genmålans att de med tanke på sakägarintressena ytterst viktiga ställningstagandena till huruvida upplösning av ansvars-

gemenskapen bör ske och hur den, vid jakande svar på denna fråga, skall verkställas är av sådan natur, att de rimligen bör tillkomma sakägarna själva. Bortsett härifrån skulle vidare kunna hävdas att inskrivningsdomaren saknar den erforderliga faktiska kompetensen att anställa de ömtåliga värderingar, som i många fall skulle krävas i spörsmål av ifrågavarande art. Kritiken skulle slutligen kunna hämta ytterligare näring i det samhälls-ekonomiska intresset av att undvika arrangemang, som nödvändiggör en ansenlig utvidgning av tjänstemannakadern inom inskrivningsväsendet. Visserligen vore det inte uteslutet att genom kompletteringar av den skisserade regelkonstruktionen delvis dämpa de farhågor, den skulle väcka; närmast anmäler sig härvid möjligheten av att förse inskrivningsdomaren med sakkunnigt biträde i värderingssammanhangen. De betänkligheter, som skulle kvarstå, vore dock betydande; det måste medgivas. Vilket avseende effektivitetssynpunkten än bör tillmätas vill därför jordabalksutredningen — efter de överväganden som förevarit i ämnet — inte bygga vidare på ett projekt av den karaktär, som här ovan redovisats, d. v. s. ett uppdelningsinstitut som skulle anförtro den ekonomiska bedömningen åt inskrivningsdomaren.

Den nu intagna ståndpunkten behöver inte ofrånkomligt innebära, att grunden undanryckes för ett uppdelningsförfarande som präglas av viss automatik. Fortfarande skulle det vara möjligt att låta särskilda situationer i sig själva föranleda åtminstone ett *aktualiserande* av uppdelningsfrågan. Med andra ord, vill man inte biträda tanken på att inskrivningsdomaren skulle besluta över om uppdelning skall komma till stånd och hur den skall verkställas, kan man ändå diskutera en ordning, enligt vilken inskrivningsdomaren ex officio sörjer för att fråga om uppdelning tas upp till behandling. Jordabalksutredningen har dröjt något också vid detta alternativ och sökt överblicka vilken utformning det skulle ge uppdelningsinstitutet. I sina huvuddrag skulle reglerna kunna bli dessa. Vad som skulle utlösa inskrivningsdomarens aktivitet vore även här en komponentöverbåttelse av det förut angivna slaget, manifesterad genom lagfartsansökan. Inskrivningsdomaren skulle ha att kalla berörda sakägare till förhandling för att ernå överenskommelse i uppdelningsfrågan. Utmynnade förhandlingen inte i dylik, skulle han vara skyldig utarbeta eget förslag till uppdelning och delgiva sakägarna detta. Om hans förslag inte godkändes av samtliga sakägare, skulle frågan om uppdelning få förfalla. I så måtto skulle följaktligen möjligheten att åstadkomma resultat vara helt beroende av sakägarnas inställning. Å andra sidan skulle det dock vara en måhända inte alldeles ogrundad förhoppning, att mycket vore vunnet redan genom ärendenas automatiska upptagande. Enskilda initiativ till anhängiggörande av rättsärenden sådana som dessa förutsätter ett visst uppbåd av företagsamhet; i många fall, där dylik saknas och begäran om resp. åtgärd därför uteblivit, kan man föreställa sig, att de, som skulle ha blivit berörda av åtgärden, inte haft något att erinra mot dess företagande. Redan blotta anordningen med inskrivningsdomaren såsom initiativtagare till en prövning av uppdelningsfrågan kunde fördenskull vara av stort värde.

Likväl kan också gentemot det sist tecknade alternativet framställas vissa invändningar. Främst synes kunna åberopas att initiativplikten för inskrivningsdomaren kommer att åsamka denne en kraftig ökning av arbetsbördan. Möjligen blir uppgiften att ideligen kalla till förhandlingar och att leda dessa så betungande, att en utbyggnad av inskrivningsdomartjänsterna inte kan undvikas. I sammanhanget må beaktas att kretsen av sakägare, vilkas rättsställning skulle komma att påverkas genom en uppdelning, inte låter sig bestämmas utan särskilda undersökningar, som ibland skulle kunna bli i sig besvärliga. Den omgång och vidlyftighet, som sålunda kan befaras bli effekten, och de därav eventuellt alstrade följdverkningarna i form av kostnadskrävande organisatoriska förändringar ter sig mindre tilltalande för jordabalksutredningen, som i sin överarbetning av lagberedningens konstruktioner allmänt vill sikta mot arrangemang utan sistnämnda konsekvenser. Inte heller den på nu angivna sätt modifierade ordningen — innebärande att avgörandet i uppdelningsfrågan lägges å sakägarna men att själva upptagandet av frågan sker ex officio — anser sig utredningen därför böra stanna vid.

Vad angår uppdelningsmöjligheten är utredningen härmed hänvisad till att acceptera ett förfarande, som i likhet med det i 34 § IF reglerade förutsätter en framställning från sakägare. De överväganden, som lett därhän, innebär dock inte, att utredningen helt resignerat i fråga om uppdelningsinstitutets förmåga att i vidare mån än f. n. bli en faktor att räkna med, när det gäller att inskränka förekomsten av gemensamt inteckningsansvar. Dels vill utredningen nämligen förorda reformer, som gör institutet mera praktikabelt än nu, och dels lär existensen av en särskild förbudsregel, som utredningen vill uppställa, komma att i betydande utsträckning framtvinga ett anlitage av institutet. I sistnämnda avseende åsyftas det tänkta förbudet mot särskild fordringsinteckning i fastighet, vilken ingår i ett komplex av samintecknade fastigheter; sagda förbud blir det viktigaste instrumentet för att främja kongruensen inom det gemensamt intecknade komplexet och skall här nedan behandlas närmare i detta sitt egentliga sammanhang. Här skall bara nämnas att förbudet kommer att vara ytterst kännbart för den, som förvärvat fastighet, samintecknad med andra, eller område, vilket i samband med förvärvet utbrutits från intecknad fastighet. Vill han, såsom naturligt är, kunna utnyttja den förvärvade egendomen som pantobjekt, nödvändiggör förbudsregeln i bägge fallen, att inteckningssamfundet häves såvitt angår egendomen. I vilken form detta sker är likgiltigt, sett ur synvinkeln av de intressen, som jordabalksutredningen förfäktar. Även i fortsättningen kommer säkerligen den lämpligaste framkomstsvägen ofta att bestå i möjligheten att relaxera den gemensamma panträtten uti den överlåtna egendomen eller i återstoden. Såsom berörts redan inledningsvis skall enligt jordabalksutredningens ståndpunkt en relaxation alltid få samma innebörd som när enligt gällande rätt till relaxationsbeslutet fogats förbehåll om bevarad betalnings- och förmånsrätt för panthavaren; här om må hänvisas till vad som kommer att närmare anföras i ett senare avsnitt av framställningen. Till spörsmålet, huruvida därutöver påkallas en över-

arbetning av relaxationsreglerna, återkommer utredningen i det följande. I förevarande sammanhang skall bara sägas att där förutsättningarna för relaxation inte är för handen — olika förhållanden kan betinga detta, exempelvis att såväl den överlåtna egendomen som återstoden av det samintecknade komplexet var för sig representerar en ansenlig del av komplexvärdet — en uppdelning väl vanligen skulle få bli medlet att bryta ansvarsgemenskapen.

Inte minst den ökade betydelse, uppdelningsinstitutet skulle få mot den nyss angivna bakgrunden, understryker vikten av att man inte låter sig nöja med institutets nuvarande konstruktion. De i 34 § IF inrymda uppdelningsreglerna har kommit till mycket ringa praktisk användning. Förklaringen härtill anses ligga i framför allt två omständigheter. Dels är initiativet till uppdelningsåtgärd förbehållet inteckningshavaren, dels gäller obligatoriskt att uppdelning skall ske i proportion till fastigheternas värden vid tiden för inteckningens sökande. Med tanke på den vida funktion, uppdelningsinstitutet skulle fylla enligt jordabalksutredningens intentioner, står klart att de nuvarande reglerna också på ett annat område visar sin begränsning; de möjliggör en uppdelning allenast mellan primärt ansvariga komponenter inom inteckningskomplexet och kan sålunda inte begagnas för att omvandla ett enbart subsidiärt solidariskt ansvar till visst primäransvar. I samtliga dessa avseenden måste ändringar åvägabringas. Vad för det första angår initiativrätten är uppenbarligen dennas utsträckande till fastighetsägaren ett direkt villkor för att uppdelningsinstitutet skall kunna stå honom till buds såsom en utväg att bemästra effekten av förbudet mot särskild fordringsinteckning i gemensamt intecknad fastighet. I fråga om det resultat, vari uppdelning skall få utmynna, har jordabalksutredningen redan i det föregående röjt sin uppfattning, att den ekonomiska bedömningen bör vila på sakägarna själva. En av dem alla omfattad mening om hur inteckningsparcelleringen bäst verkställes bör ha absolut vitsord och vara det i princip oeftergivliga rekvisitet för åtgärden. Med denna sin inställning ser utredningen inte något behov av i lagen inskrivna normer angående uppdelningens materiella genomförande. Enda intresse att bevaka från det allmännas sida skulle faktiskt vara, att förutsättningarna för ett samgående sakägarna emellan bleve så gynnsamma som möjligt, något som skulle kunna tillgodoses genom att inskrivningsdomaren i viss utsträckning ålades verka härför. Såvitt slutligen rör de enbart subsidiärt solidariskt ansvariga komponenterna finner utredningen intet hinder mot att uppdelningsförfarandet inbegriper även dessa; det må erinras om att lagberedningens övergångsbestämmelser om uppdelning av gemensamma panträttar på motsvarande sätt avsågs skola kunna föranleda, att ett enbart subsidiärt ansvar för den gemensamma panträkten förändrades till en separat panträttbelastning.

Utifrån dessa premisser vill jordabalksutredningen förorda följande mönster för proceduren i uppdelningsärendena. Ansökan om åtgärden göres av ägare av fastighet, som besväras av den gemensamma panträkten, eller av

dennas innehavare. Ansökningshandlingarna skall innefatta förslag om hur uppdelningen skall företagas. Därest genom handlingarna styrkes att uppdelningsförslaget biträdes av samtliga berörda sakägare, genomför inskrivningsdomaren uppdelningsåtgärden i enlighet med förslaget i fråga. Har sökanden inte i samband med ansökningspresterat bevisning som nyss sagts och kan han inte heller åstadkomma den, sedan han erhållit anmodan därom från inskrivningsdomaren, har denne att kalla samtliga sakägare till förhandling i uppdelningsfrågan. Om förhandlingen resulterar uti överenskommelse angående uppdelningen, beslutar inskrivningsdomaren i enlighet härmed. Skulle däremot överenskommelse inte kunna nås, är inskrivningsdomaren skyldig upprätta eget uppdelningsförslag och delgiva sakägarna det samma; eventuellt skulle han kunna framlägga det redan vid förhandlingstillfället. Godtages inskrivningsdomarens förslag av alla sakägare, lägges det till grund för uppdelningens verkställande; godtages det inte, avskrivs uppdelningsärendet.

Att uppdelningsproceduren även enligt det nu redovisade schemat innefattar en förhandling under inskrivningsdomarens ledning är inte ägnat framkalla de farhågor för betungande vidlyftighet, vilka var på sin plats, när det gällde att begagna förhandlingen såsom ett helt ofrånkomligt moment i förfarandet. Det regelsystem, som jordabalksutredningen nu beslutat sig för att lansera, torde i själva verket få till följd att en uppdelningsansökan mestadels åtföljes av de erforderliga medgivandena; en uppgörelse har med andra ord redan kommit till stånd via interna förhandlingar. Möjligheten till särskild sammankomst inför inskrivningsdomaren får nog snarast betraktas såsom en reservresurs att ta till, när de under hand bedrivna uppgörelseförsöken strandat; att dylika sammankomster skulle bli synnerligen ofta förekommande är knappast att vänta. Inskrivningsdomarens eget förslag i uppdelningsfrågan blir ett ännu mera ovanligt medel — det i sista hand tillgripna — att nå en överenskommelse. Till en minskning av inskrivningsdomarens arbetsbörda jämfört med vad som skulle ha följt av det alternativ, som tidigare framkastats, bidrager också den omständigheten, att klarläggandet av vilka som är sakägare liksom den förberedande utredningen över huvud taget kommer att enligt det nu förordade förfarandet falla i första hand på sökanden.

Med jordabalksutredningens principiella ståndpunkt, att uppdelningen skall resultera i vad sakägarna efter helt fria överväganden funnit sig kunna enas om, rimmar bäst att också ett eventuellt erforderligt inskrivningsdomarförslag i uppdelningsärendet får komma till på basis av obundna värderingar; legala anvisningar om förslagets innebörd är inte motiverade. En viss hjälp i detta sitt arbete torde inskrivningsdomaren ha av den förtrogenhet med faktiska förhållanden och kontroversiella problem, vilken han erhållit vid den förutgående förhandlingen. Ofta lär det väl finnas anledning att i förslaget låta uppdelningen följa det aktuella värdeförhållandet mellan de komponenter inom inteckningskomplexet, vilkas ansvarsgemenskap skall upplösas. Så till vida kan alltså regleringen i 8 kap. 17 § i beredningsför-

slaget erbjuda en vägledning. I förevarande sammanhang är det dock tydligt, att normen om värdeförhållandet i betydande utsträckning får träda i bakgrunden. Detta blir inte minst beroende av att uppdelningsfallen kommer att inbegripa så många, där beträffande någon eller några av fastigheterna ett enbart subsidiärt ansvar föreligger. Effekten av uppdelningsförfarandet är just, att det subsidiärt solidariska ansvaret upphör; kvar står endast det till visst belopp fixerade primäransvaret. Skulle den effekten få göra sig gällande även beträffande de fastigheter, som belastas bara av subsidiäransvar, skulle dessa komma att befrias från varje ansvar för panträtten. I vissa lägen, där den enbart subsidiärt ansvariga komponenten representerar ett relativt sett mycket obetydligt värde, kan givetvis en dylik utgång av uppdelningsprocessen tänkas. Generellt skulle den emellertid inte kunna godtagas av de berörda sakägarna. Det ordinära blir säkerligen, att subsidiäransvaret måste omvandlas till visst primäransvar. Å andra sidan torde ofta komma att finnas gehör för en något favoriserande särbehandling av de enbart subsidiärt ansvariga fastigheterna, d. v. s. en särbehandling som begränsar primäransvaret i förhållande till vad som skulle ha följt av normen om uppdelning efter värderelationen. Om med hänsyn till panträttens läge skäligen kan antagas att vid exekutiv auktion panträtten skulle ha helt eller delvis utgått utan att brist behövt överföras till den enbart subsidiärt ansvariga fastigheten, lär väl sakägarna kunna acceptera, att primäransvaret å denna fastighet blir i åtminstone någon mån reducerat. De bedömanden från inskrivningsdomarens sida, vilka förutsattes för ett dylikt hänsynstagande, måste så att säga föregripa utfallet av en exekutiv försäljning för panträttens utsökande (jfr 31 § andra st. och 51 § i lagberedningens förslag till promulgationslag till nya jordabalken). Tilläggas må att, när inteckningshavaren och andra berörda sakägare skulle vara sinnade att helt eftergiva panträttsbelastningen å fastighet, som står allenast ett subsidiärt ansvar, en tillämpning av relaxationsinstitutet synes vara det naturliga tillvägagångssättet; i materiellträttsligt hänseende vinnes ingen lättnad genom att anläta uppdelningsreglerna. Blir inskrivningsdomaren konfronterad med ett dylikt fall inom ramen för sin befattning med uppdelningsärendena, skulle det väl närmast bero på att fallet ingår såsom en detalj i ett större uppdelningssammanhang.

En uppdelning är inte alltid avsedd att leda till fullständig upplösning av föreliggande inteckningssamfund. Tvärtom kan — såsom torde ha framskymtats i det föregående — uppdelningsintresset ofta bli tillräckligt tillgodosett genom mindre långtgående åtgärder. När från ett samintecknat komplex, som är i en enda ägares hand, fränförsäljes en av komponenterna, talar omständigheterna för att den försålda fastigheten bör ställas utanför även pantgemenskapen; däremot finnes väl i ett sådant läge mera sällan anledning att parcellera panträtten jämväl mellan de fastigheter, vilka alltså omfattas av den enhetliga äganderätten. Åtnöjer man sig med en uppdelning, som klyver komplexet i två hälfter, den ena bestående av överlåtelseobjektet och den andra av återstoden, blir solidariteten i ansvar mellan de

komponenter, som ingår i nämnda återstod, total; yppas brist i någon av dessa komponenter, skall panthavaren sålunda alltid kunna hålla sig till de andra komponenterna för att erhålla täckning. Stadgandet i 34 § andra stycket IF, att så inte utan vidare får ske beträffande del av bristen som skulle ha fallit å den genom uppdelningen uteslutna fastigheten (överlåtelseobjektet), kommer alltså att sakna motsvarighet. Att uppdelning lika litet som relaxation och postposition skall få föranleda ett avkall på den fulla solidariteten mellan allttjämt samansvariga fastigheter har antytts redan i inledningen. De skäl, som kan åberopas för denna ståndpunkt såvitt angår relaxation och postposition, utvecklas närmare i särskilt avsnitt här nedan. I det väsentliga gör de sig gällande även i fråga om motsvarande uppdelningssituation.

Därmed har tecknats konturerna av uppdelningsinstitutet sådant det enligt jordabalksutredningens mening bör utformas för att på bästa sätt tjäna som medel att begränsa förekomsten av gemensamma panträtter. Framställningen i ämnet har vid ett par tillfällen snuddat vid ett annat instrument för samma strävanden, relaxationen. Naturligtvis kan resas frågan, huruvida inte också relaxationsbestämmelserna bör reformeras i detta sammanhang, främst då för att möjliggöra ett mera lättillgängligt utnyttjande av reglerna. Bakgrunden till önskemål om dylika förenklingar är uppenbarligen de komplikationer, som skapas av kraven på sakägarmedgivanden, när relaxation skall ske med förbehåll om bevarad förmåns- och betalningsrätt; som förut nämnts blir dessa krav i vidgad utsträckning aktuella enligt jordabalksutredningens förslag, eftersom det går ut på att relaxationsbesluten alltid innefattar ett dylikt förbehåll. En väg att åstadkomma en markant procedurförenkling vore följaktligen att låta sakägarmedgivandena i viss utsträckning ersättas av en ställföreträdande prövning från inskrivningsdomarens sida. Med jordabalksutredningens betraktelsesätt, att den ekonomiska bedömningen bör helt vila på sakägarna, skulle emellertid en sådan ordning vara lika olämplig här som i uppdelningssituationen. När reformerna med avseende på den senare öppnar fritt spelrum för sakägariintressena, skulle det vara förvånande, om man syftade till att på relaxationssidan minska det motsvarande spelrum, som där redan finnes. Med större fog skulle kunna ifrågasättas huruvida inte relaxationsreglerna kunde beträffande själva handlägningsproceduren delvis anslutas till vad som utredningen föreslagit rörande uppdelning. Närmast borde väl då kopieras arrangemanget med sådan förhandling inför inskrivningsdomaren, som anlitas därest vederbörliga medgivanden inte föreligger. Onekligen är det emellertid så, att förhandlingsutrymmet är större och uppgörelsemöjligheterna flera i uppdelningssituationen än i relaxationssammanhanget; vad angår relaxation kan den fråga, sakägarna ställs inför, strängt taget bara gälla, huruvida de medger åtgärden eller inte. Med hänsyn till överväganden som dessa finner jordabalksutredningen inte skäl att förorda någon utbyggnad av nuvarande relaxationsförfarande. Har den, som velat få relaxation till stånd, misslyckats med att på förhand utverka de erforder-

liga medgivandena, kan han försäkra sig om förhandling inför inskrivningsdomaren genom att i stället för relaxation begära uppdelning; som framgått är det ingenting som hindrar att överläggningarna inom ramen för en uppdelningsförhandling utmynnar i att fastighet helt frigöres från in-teckningsansvar. Även medelst uppdelningsansökan kan vederbörande alltså under gynnsamma omständigheter nå målet att vinna fullständig ansvarsbefrielse.

Om jordabalksutredningen sålunda vill i stort sett bibehålla relaxationsreglerna i deras nuvarande skick, anser utredningen dock en förändring vara påkallad i ett speciellt avseende. Kravet på sakägarmedgivanden har verkat särskilt besvärande, där relaxationståtgärden aktualiserats av att ett helt ringa markområde utbrutits från sin stamfastighet för att ingå i gata inom tätbebyggelseort. Ofta rör det sig i sådana fall om markkremor med ett yt-innehåll av blott några få kvadratmeter. Det ibland vidlyftiga arbetet med att införskaffa de enligt lagen behövlige medgivandena står härvid inte i rimlig proportion till värdet hos markkremsen och till dess betydelse för panthavarens trygghet. Under vissa fixerade förutsättningar borde det därför kunna undvaras. Detta är vad utredningen föreslår. Såsom rekvisit för att relaxationen skall få verkställas utan de annars nödvändiga medgivandena stipuleras att fråga är om mark, som förvärvats av stat eller kommun för att ingå i gata inom område under stadsplan eller byggnadsplan, att relaxationen begäres av förvärvaren samt att denne därvid visar sannolika skäl för att områdets värde belöper sig till högst två procent av stamfastighetens totalvärde före utbrytningen. Givetvis kan andra situationer tänkas, där omständigheterna är snarlika och där en motsvarande lättnad därför kunde tyckas vara motiverad. Åtminstone kunde undantagsregeln synas böra få gälla allmänna platser i gemen och sålunda inte bara de allmänna platser, som har karaktären av gata (ang. byggnadslagens likställande av gata och annan allmän plats se 49 §). Dock måste nog å andra sidan medgivas att fall, vari annan allmän plats än gata beröres, inte företer samma övertygande »obetydlighetsindikation» som gatufallen. Undantagspositionen har därför inskränkts till att gälla enbart dessa. Generellt kan sägas att gatufallen torde vara särskilt ofta förekommande exempel på situationer, som påfordrar ett enklare arrangemang, och att de med sina klara kriterier och sin anknytning till offentlighetsrättsliga subjekt speciellt väl lämpar sig för en särbehandling av den nyss angivna arten.

En följdverkan av det i lagberedningens jordabalksförslag meddelade förbudet mot gemensamma panträtter var, att övergångsbestämmelserna till balkförslaget upphävde såväl lagen den 18 oktober 1907 angående ryttare-, soldat- och båtsmanstorps befriande i vissa fall från ansvar för in-teckningar i stamfastigheten som ock lagen den 29 maj 1931 om avstyckat eller av-söndrat områdes befriande från ansvar för in-teckning i stamfastighet. Med det förändrade ställningstagandet till de gemensamma panträtterna bortfaller anledningen till att slopa sagda båda lagar, så mycket mera som uppdelnings- och relaxationsinstitutet enligt jordabalksutredningens utformning

inte skulle — bortsett från relaxationstillämpningen i de nyss ventilerade gatusituationerna — vidga möjligheten att vinna ansvarsbefrielse utan stöd av uttryckliga sakägarmedgivanden.

De reformförslag, jordabalksutredningen hittills redovisat, har varit inriktade på att underlätta en upplösning av etablerad inteckningsgemenskap. Strävandena att reservera de gemensamma panträtterna för sådana lägen, där de har en faktisk funktion att fylla, måste emellertid ta sikte också på ett förebyggande av att onödiga inteckningsgemenskap alls uppkommer. I viss mån kan större rörelsefrihet beredas ett reformprojekt av det sistnämnda slaget; lagstiftarens ingripande kan här i högre grad bli ett fullgånget uttryck för reformsyftningen, eftersom inom detta område kompromisser inte framtvingas av hänsynstaganden till redan konstituerade rättsställningar.

Under den ovan förda diskussionen angående uppdelningsinstitutet utvecklades hursom utredningens intentioner i och för sig motiverade, att man låte vissa överlåtelse automatiskt föranleda panträttsparcellering. Det återopade skälet härtill var, att en överlåtelse av det slag, man hade i åtanke, splittrade den hittills kongruenta äganderätten till det samintecknade komplexet och därmed manifesterade, att detta inte längre utgjorde en ekonomisk enhet, vars pantvärde överskredde summan av de olika komponenternas individuella värden. Denna syn på den enhetliga äganderätten såsom en ofrånkomlig premis för att två eller flera fastigheter skall kunna representera ett komplexövervärde i förhållande till fastigheternas sammanlagda delvärden bör uppenbarligen få göra sig gällande inte bara i överlåtelse-situationen. Aspektens mest näraliggande konsekvens är i själva verket ett förbud mot att gemensam panträtt tillkommer annat än i fastigheter uti en och samme ägares hand, och denna konsekvens skulle inte alls väcka samma betänkligheter som ett genomförande av den automatiska uppdelningen. Angående det befogade i en förbudsregel sådan som den angivna synes inte böra råda tvivel. Att institutet gemensam panträtt har ett praktiskt behov att fylla enbart i vad det möjliggör ett exploaterande av det omnämnda mervärdet hos ett sammanhållet fastighetskomplex är numera ett obestritt förhållande; åtminstone har lagberedningens starka betoning av att institutets existensberättigande helt inskränker sig till detta fall inte rönt motsägelse från remissinstanserna. En begränsningsregel av nu diskuterad karaktär synes följaktligen inte träda någons rättmätiga intressen för nära. Utredningen föreslår därför, att regeln i fråga införes.

Likväl är det klart, att den reella betydelsen av bestämmelsen inte bör överskattas; denna torde trots allt komma att spela en relativt underordnad roll för förverkligandet av målsättningen, att gemensamma panträtter skall få finnas bara där de uppbär en faktisk funktion. Fastän rätten att saminteckna hittills varit i alla avseenden obeskuren, är det nämligen tydligt att gemensamt inteckningsansvar sällan lägges på fastigheter, som redan i ursprungsläget tillhör olika ägare. Att gemensam panträtt i så stor utsträckning häftar vid fastigheter under disparat äganderätt beror på att en eller

flera av beståndsdelarna i det fastighetskomplex, vari panträtten tillkom, så småningom bytt ägare; den ojämförligt främsta orsaken till förekomsten utav inteckningsgemenskap av den ändamålslösa typen är alltså de partiella överlåtelseerna av samintecknad egendom. Konstaterandet är ägnat att ånyo framhäva det angelägna i att dylika överlåtelser följes av åtgärder till ansvarsgemenskapens upplösande. Varifrån man än angriper problematiken kring de gemensamma panträtterna och deras förträngande till mera meningsfulla användningsområden, visar det sig således, att det är uppdelnings- och relaxationsinstrumenten som påkallar den centrala uppmärksamheten.

Regler i syfte att öka homogeniteten hos pantobjektet

Förhoppningen, att uppdelnings- och relaxationsinstrumenten skall komma att vara effektiva, trots att de inte ansetts kunna göras automatiskt verkande, betingas som förut nämnts inte minst av det tänkta förbudet mot särskild fordringsinteckning i fastighet, vilken ingår i ett komplex av samintecknade fastigheter. Jordabalksutredningen övergår nu till att något närmare behandla sagda förbudsregel. Dennas betydelse för att få uppdelningar och relaxationer till stånd är ju inte den primära funktionen; förbudets egentliga uppgift skall vara att — i de fall där det finnes en ratio för inteckningsgemenskap eller dylik i allt fall förekommer — öka homogeniteten hos pantobjektet. Uppenbart är att förbudet härvidlag är avsett att visa sina verkningar främst beträffande inteckningskomplex, som alltjämt hålles samman i en enda ägares hand. Har komponenterna i komplexet fått skilda ägare, torde verkningarna i detta hänseende bli av endast kortvarigt intresse; regeln kommer väl i en sådan situation att förr eller senare vålla den upplösning av ansvarsgemenskapen, vilken då är önskvärd. Rörande det väsentliga i att förhindra uppkomsten av särintressen i pantsatt egendom får hänvisas till vad därom anförts uti inledningen till förevarande motivavsnitt. Genom att reducera utrymmet för sådana skulle man i motsvarande mån ernå förenklingar i förfarandet vid exekutiv försäljning av egendom, eftersom det just är existensen av särintressen som enligt 121 § UL föranleder den besvärliga proceduren med dubbla utrop. Nu kan visserligen invändningar resas mot det föreslagna förbudets räckvidd. Sålunda kan hävdas att förbudet inte hade behövt avse fastigheter i samme ägares hand, enär det i praktiken mera sällan kunde väntas tendenser till särintecknande i fråga om dylika fastigheter. Häremot kan genmälas att förbudsregeln nog ändå får sitt värde även i detta sammanhang såsom en total garanti för att inkongruent pantsättning inte sker, sedan hela komplexet blivit gemensamt pantsatt. Invändningarna kan ur annan synvinkel tänkas gå ut på att förbudets verkningsområde är alltför snävt; medan 121 § UL talar om särintressen i gemen, d. v. s. inte bara särskilda fordringar utan särskilda rättigheter över huvud taget vilka vid försäljningen skall iakttagas, inriktar sig förbudsregeln endast på panträtterna. Bäst hade förstås varit om förbudet avsåge varje rättighetsgravation, som skall beaktas vid exekutiv försäljning; bruket av särutrop skulle därigenom avsevärt kunna minskas. Accepterar

man inte lagberedningens bruksenhetsprojekt, är det emellertid omöjligt att sträcka sig så långt; nyttjanderätter, servitut etc. måste givetvis ha de individuella fastigheterna såsom sakrättsliga anknytningsobjekt.

Kanske borde logiken kräva, att det uppställdes förbud inte bara mot särskild panträtt i fastighet uti redan samintecknat komplex utan också mot särskild panträtt i fastighet, vilken ingår i ett komplex av samägda men ännu inte samintecknade fastigheter. Ett sådant förbud skulle dock av tekniska skäl vara svårt att upprätthålla; för att kontrollera dess efterlevnad skulle inskrivningsdomaren behöva ha tillgång till ständigt aktuella förteckningar över all den samägda egendomen inom inskrivningsavdelningens område. Måhända kunde det övervägas att för åstadkommande av motsvarande resultat uppställa ett förbud mot gemensam panträtt i fastigheter, som blivit belastade med särpanträtter efter det de kommit i samme ägares hand. När det gäller särskilda panträtter, som ligger framför de gemensamma panträtterna, skulle utredningen emellertid hellre se de bekymmer, som därav f. n. alstras, avlägsnade genom en reformåtgärd direkt riktad mot 121 § UL; såsom utredningen strax kommer att utveckla i ett följande sammanhang, torde det i och för sig inte vara otänkbart att, då fråga är om särintressen av dylik beskaffenhet, eftergiva kravet på särutrop vid den exekutiva auktionen. En bestämd fördel med att välja den sist antydda framkomstvägen vore att man därmed inbegriper inte bara särpanträtter, som tillkommit sedan fastigheterna samlats i en ägares hand, utan även dessförinnan uppkomna särpanträtter.

Inom ramen för åtgärder, som syftar till att öka kongruensgraden hos pantobjektet, vill jordabalksutredningen till sist upptaga frågan om panträtt i ideell andel av fastighet. Ett förbud mot sådan panträtt ingick som bekant bland lagberedningens regler till förhindrande av gemensam panträtt. Det syftemål, förbudet hade, behöver inte närmare kommenteras, eftersom IFs stadganden om gemensamma panträtter är tillämpliga både då en panträtt är gemensam för flera fastigheter och då den är gemensam för de olika andelarna i en av flera personer samfällt ägd fastighet (37 § 1 mom.). Är alla andelarna kongruent belastade, företer bilden inga drag, som avviker från vanlig enkel inteckning, men är någon av andelarna föremål för särskild gravation, antingen fråga är om panträtt eller om rättighetsbelastning av annat slag, blir vid utsökning de beträffande gemensamt intecknad fastighet förefintliga komplikationerna att räkna med. För jordabalksutredningen är det ett uppenbart intresse att hålla fast vid den av lagberedningen lanseerade förbudsregeln, som på sitt område är en exakt parallell till det nyss behandlade förbudet mot särskild panträtt i fastighet, ingående i ett komplex av samintecknade fastigheter. Förbudet mot särskild panträtt i ideell andel är ju på sitt sätt det allra mest självklara uttrycket för homogenitetskravet. Det skall erkännas, att lagberedningens förslag på denna punkt framkallade viss tvekan hos remissinstanserna. Över lag sammanhängde denna emellertid med att inskrifandet mot särbelastning av andel skulle beröra även redan uppkomna fordringsinteckningar. Så långt har jordabalksut-

redningen inte anledning gå; det förbud, den vill meddela, avses skola vända sig enbart mot framtida särin-teckning. Tilläggas må att förbudet mot sär-skild panträtt i fastighetsandel är angeläget också från den synpunkten, att det har den största betydelse för möjligheten att genomföra ett effektivt hinder mot s. k. privat jorddelning.¹

II. Åtgärder direkt inriktade på exekutionsförfarandet

Redan inledningsvis har framhållits att de besvärligaste komplikationerna till följd av institutet gemensam panträtt föranledes av bestämmelserna i 121 § UL om utropsordningen vid exekutiv auktion. Enligt paragrafen skall, om det i någon eller några av de samintecknade fastigheterna förekommer särintresse, varje fastighet till en början utropas för sig. Efter särutropen skall i vissa fall gemensamt utrop äga rum av samtliga fastigheter. Bestämmelserna om särutrop är i princip tillkomna för särintressenternas skull, medan det gemensamma utropet är föreskrivet för att gemensamheten i ansvar alltid skall kunna göras gällande fullt ut.

Beträffande den tekniska omgång, som är förenad med den exekutiva proceduren i de fall då särintresse finnes, kan nämnas att redan ett enda särintresse nödvändiggör särskild borgenärsförteckning och särskilt utrop för varje fastighet. Utropsordningen blir f. ö. i många fall än mera tungrodd genom att det — såsom förut omtalats — kan komma att påfordras grupp-utrop utöver särutrop och gemensamt utrop; det sammanlagda antalet utrop vid en auktion kan därför, särskilt om det även blir fråga om tillämpning av 123 § UL, bli högst betydande. Vidare gäller att, även om ett för alla fastigheter gemensamt utrop överstiger summan av särutropen och alltså blir avgörande, en fördelningslängd likväl måste upprättas för varje särskild fastighet; i sig kan detta representera ett betydande arbete.

Såsom tidigare nämnts är det exekutiva förfarandet enkelt i de fall, där ett intekningskomplex inte alls besväras av särbelastningar och där ägan-derätten ligger hos ett och samma subjekt. Förfarandet blir då helt överensstämmande med det, som praktiseras vid försäljning av en enda fastighet. Också har i det föregående angivits att stora fördelar skulle vara att vinna, om de gemensamt inteknade fastighetskomplexen kunde i större utsträckning än som nu är tillåtet behandlas såsom en enda fastighet vid den exekutiva försäljningen. En utvidgning av tillämpningsområdet för gemensamt utrop utan föregående särutrop förutsätter emellertid självfallet, att man kan godtaga de intresserubbningar, som skulle bli konsekvensen. De rättsägarkategorier, vilka därvid var för sig påkallar uppmärksamhet, är fastighetsägarna, innehavarna av särgravationer och innehavarna av gemensamma panträtter.

Om de saminteknade fastigheterna äges av en och samma person, är vederbörande inte på något sätt betjänt av särutrop. Förekommer åter på ägarsidan flera personer med stridande intressen, finnes givetvis anledning

¹ Se prop. 163/1962 s. 16 f (jordabalksutredningens remissyttrande).

att i det exekutiva läget ta rimlig hänsyn till förhållandet. I sådana fall lär följaktligen särutrop och därmed möjligheten att låta exekutionen upplösa inteckningsgemenskapen böra vara det naturliga.

Särgravationerna kan lämpligen indelas i två huvudgrupper, å ena sidan de med bättre rätt än exekutionsfordringen och å andra sidan de med sämre rätt. Den omständigheten, att särgravation f. n. alltid, oavsett förmåns-läget, skall föranleda särutrop kan synas märklig; i händelse särgravation-
nen går före exekutionsfordringen är ju särutrop inte påkallat för att ge den en trygg position. När det gäller att bedöma i vad mån intressent kan riskera rättsförluster till följd av att utrymmet för särutrop göres snävare, kan tydligen innehavare av särgravation med bättre rätt än exekutionsfordring-
en lämnas därhän. Vad angår särgravationer, som ligger sämre än exeku-
tionsfordringen, bör i denna exposé skiljas mellan sådana fall, då särgrava-
tionen utgöres av en fordringsrätt, och sådana, då den är en sakrätt av an-
nan beskaffenhet (t. ex. en nyttjanderätt). De förra fallen torde redan nu
vara tämligen sällsynta. Med det av jordabalksutredningen tänkta förbu-
det mot särskild panträtt i fastighet, vilken ingår i ett komplex av samin-
tecknade fastigheter, lär de komma att så småningom helt försvinna. I stor
omfattning förekommer däremot särgravationer med förmånsrätt efter exe-
kutionsfordringen, vilka har karaktären av annat slags rättighet än fordr-
ran. Jordabalksutredningen anser sig inte kunna civilrättsligt ingripa mot
hithörande merendels till särskild fastighet inom inteckningskomplexet lo-
kaliserade rättigheter, och man får även i fortsättningen räkna med stor
frekvens å dessa. Uppenbart är att också reviderade regler för särutrop bör
utformas under hänsynstagande till att innehavare av nu ifrågavarande rät-
tigheter skall beredas fullgoda möjligheter att trygga sina intressen.

Onekligen kan det te sig uppseendeväckande att inbegripa innehavarna av
de gemensamma panträtterna i en översikt över intressentkategorier, vars
rättsställning kan påfordra särutrop. Naturligtvis behöver emellertid inte
samtliga gemensamma panträtter beaktas i detta sammanhang. I själva ver-
ket är det bara i de fall, då en gemensam panträtt har sämre rätt än en sär-
gravation, som innehavaren av den gemensamma panträtten kan finna det
vara förmånligt för sina intressen att särutrop kommer till stånd. För att
i sistnämnda fall särutrop skall vara av betydelse för innehavaren av den
gemensamma panträtten förutsättes emellertid även att särgravationen ut-
gör en så tung belastning på den fastighet, varå den vilar, att belastningen
kan anses överstiga fastighetens värde. I dylika lägen skulle ett särutrop
kunna vara ägnat utvisa, att vad som bjudes på fastigheten inte täcker sär-
gravationen. Underlåter man härvid att företaga särutrop, skulle särgrava-
tionen kunna bli täckt på bekostnad av den gemensamma panträtten. Till
spörsmålet, huruvida man vid en utformning av nya regler om särutrop
verkligen skall behöva ta hänsyn till de innehavare av gemensamma pant-
rätter, som här avses, återkommer framställningen.

Det förekommer otvivelaktigt i praktiken, att nuvarande långtgående skyl-
dighet till särutrop ibland eftersättes. Mer eller mindre medvetet har väl där-

vid varit fråga om en analogisk tillämpning av bestämmelserna i 118 § UL med dess möjligheter till särskilda överenskommelser mellan rättsägarna. Vissa typfall, då man i åtminstone formell motsättning till reglerna i 121 § underlåtit särutrop, kan spåras. Ett av dessa är det, då särintresset bara är en nyttjanderätt eller ett servitut med förmånsrätt före exekutionsfordringen. Vidare synes man ha tillmötesgått det i olika sammanhang framställda önskemålet att, om fastigheterna gruppvis har samme ägare och är belastade med samma gravationer, grupperna och inte de individuella fastigheterna utropas var för sig. Likväl är det endast i begränsad utsträckning man med analogisk tillämpning av 118 § kan förenkla förfarandet vid exekutiv försäljning av samintecknade fastigheter. Bl. a. har gjorts gällande att betingelserna för ett återopande av sistnämnda lagrum ofta saknas redan av det skälet, att en eller flera rättsägare är okända eller ehuru kända inte kommit tillstädes vid auktionen.¹

I detta sammanhang må ifrågasättas huruvida den omständigheten, att bestämmelserna om särutrop strikt iakttages, effektivt skyddar frånvarande rättsägare; det är i hög grad osäkert vilken fördel en frånvarande särintressent har av särutropet, när han själv inte kan delta i budgivningen. Eftersom han inte kan utgå från att någon annan än han själv har verkligt intresse av att ropa på den fastighet, som häftar för hans rättighet, och han inte är tryggad enbart genom det blotta förhållandet att särutropet framkallar bud, torde särutropet för hans del vara av ringa värde. Det vill därför synas, som att systemet med automatiskt särutrop inte vore en frånvarande rättsägare till större fördel än en ordning, enligt vilken särutrop sker först på yrkande.

Framhållas bör också att det obligatoriska förfarandet med särutrop, när särintresse förekommer, inte i och för sig säkerställer ens en närvarande särintressent. Vad som enligt nuvarande ordning kräves för att han skall kunna skydda sitt intresse är att han har kunskaper nog att avgöra, hur mycket han bör bjuda vid särutropet. Det kan faktiskt vara av större betydelse för särintressenten att han äger dessa insikter än att ordningen med särutrop är obligatorisk.

Mot bakgrunden av det nu utvecklade vill utredningen anställa vissa överväganden om möjliga åtgärder för att inskränka särutropstvånget. Olika reformvägar synes därvid tänkbara. Dessa kan uppställningsmässigt presenteras på följande sätt:

I. Särutrop företages *aldrig ex officio* utan endast på begäran. Dylik begäran får framställas av

1) varje sakägare, vars rätt kan beröras av att särutrop äger rum, d. v. s. fastighetsägare, där ägarförhållandena är inkongruenta, innehavare av särgravation med sämre rätt än exekutionsfordringen samt innehavare av gemensam panträtt med sämre rätt än en särgravation; eller

2) enbart vissa av de sakägare, vars rätt kan vara beroende av särutrop.

¹ Hypoteksombudsmännens förhandlingar 1926 s. 367.

nämligen fastighetsägare, där ägarförhållandena är inkongruenta, samt innehavare av särgravation med sämre rätt än exekutionsfordringen.

II. Särutrop företages *i vissa lägen ex officio*, i andra endast på begäran.

1) Särutrop är obligatoriskt bara då ägarförhållandena är inkongruenta. I övrigt förekommer särutrop på begäran, varvid yrkande får framställas av

a) innehavare av särgravation med sämre rätt än exekutionsfordringen samt innehavare av gemensam panträtt med sämre rätt än en särgravation; eller

b) innehavare av särgravation med sämre rätt än exekutionsfordringen.

2) Särutrop är obligatoriskt, när ägarförhållandena är inkongruenta och när det finnes särgravation med sämre rätt än exekutionsfordringen. I övrigt förekommer särutrop endast på begäran, varvid yrkande får framställas av innehavare av gemensam panträtt med sämre rätt än en särgravation.

Vid första påseende kan förefalla som att en regelutformning enligt I skulle vara det mest effektiva instrumentet att nedbringa särutropen och att den därför vore att föredraga framför en regelutformning enligt II. Vid ett sådant betraktelsesätt torde man emellertid inte i tillräcklig utsträckning ha beaktat, att existensen av flera fastighetsägare närmast tyder på att inteckningskomplexet inte längre representerar en reell ekonomisk enhet och att exekutionen fördenskull bör i allmänhet resultera i en upplösning av komplexet. Utan att därmed göra reglerna mindre tilltalande från förenklingssynpunkt skulle man följaktligen hellre vilja lansera regelutformningen enligt II; på så sätt skulle regelsystemet bättre anpassas till de ekonomiska realiteter, som är av betydelse i sammanhanget.

Anledning att förorda en regelutformning enligt II 2) framför en enligt alternativet II 1) föreligger knappast. Alternativen skiljer sig från varandra beträffande behandlingen av ifrågavarande särgravationer, och dessa utgöres såsom ovan nämnts framför allt av rättigheter av annat slag än fordringar. Då sådana rättigheter (exempelvis en nyttjanderätt) ligger efter exekutionsfordringen, lär — oavsett om den sistnämnda i sin tur är en särgravation eller en gemensam panträtt — den exekutiva försäljningen vanligen inte komma att splittra inteckningskomplexet utan resultera i en gemensam avyttring. Det torde därför vara motiverat att låta principregeln även för dessa fall vara gemensamt utrop och tillgodose rättighetshavarens intresse genom möjligheten att få framställa begäran om särutrop.

Härefter återstår att bedöma om en regelutformning enligt II 1) bör medgiva särutrop på begäran av innehavare av gemensam panträtt med sämre rätt än en särgravation (a) eller om den inte bör det (b).

Att situationer, då särutrop är av betydelse för innehavare av gemensam panträtt, skulle kunna vara frekventa ter sig åtminstone vid första anblicken mindre sannolikt. I de fall, som kan förekomma, skulle väl läget i princip vara det, att fastigheten vid särgravationens tillkomst haft ett värde överstigande belastningen samt att värdet sedan inte sjunkit, förrän efter det fastigheten genom den gemensamma panträtten bundits vid andra egendomar. Uppmärksammas bör att med nuvarande bestämmelser om köpeskillingsför-

delning i 121 § 2 mom. UL särutropet gagnar innehavaren av den gemensamma panträten bara under förutsättning av att innehavaren av särgravationen — för enkelhetens skull må en fordran här tas som exempel — inte bjuder ens så mycket, att han täcker hela sin fordran. Det kan tyckas som att vederbörande särintressent inte skulle underlåta att söka skydda sin position, om detta kunde ske till så billigt pris.

Med hänsyn till nu påvisade förhållanden skulle den föreställningen ligga närmast till hands, att innehavare av gemensam panträtt knappast kunde ha nämnvärt intresse av att framställa begäran om särutrop. Viss försiktighet torde dock vara på sin plats visavi denna mening. De nyss angivna premisser, varå den bygger, är nämligen delvis en smula osäkra. Så må t. ex. invändas att värdet å den av särgravationen belastade fastigheten kan tänkas ha undergått den ifrågavarande försämringen redan före efterföljande gemensamma panträts tillkomst; att den sistnämnda trots detta kommit att inbegripa fastigheten skulle ha kunnat förklaras av att det rört sig om en utsträckning av en förut konstituerad panträtt, varvid beräkningen av det kompletterande pantobjektets värde gjorts tämligen summarisk. Redan ett beaktande av denna invändning korrigerar i någon mån slutsatsen, att det vore påfallande sällsynt med situationer, där särutropsmöjligheten skulle vara till praktisk nytta. Ytterligare må framhåvas att under begreppet särgravation kan vara att hänföra jämväl panträtt, för vilken ursprungligen även annan fast egendom svarat men som till följd av förbehållslös relaxation eller likartad åtgärd numera inte följer ordinära regler om bristöverföring. Också denna omständighet är — låt vara att den gör sig gällande endast under övergångstiden i anslutning till den nya jordabalkens ikraftträdande — ägnad jäva uppfattningen att det enbart i ytterst ringa utsträckning kunde finnas lägen, där särutropsmöjligheten bleve till faktisk hjälp. Till förmån för bevarandet av en dylik möjlighet kan samtidigt ur annan synvinkel åberopas att det av allt att döma inte skulle vara till större skada för förenklingssträvandena, om särutropsbefogenheten finge fortbestå; antagligen skulle innehavaren av gemensam panträtt väl endast undantagsvis utnyttja befogenheten. Såvitt angår ansträngningarna att reducera förekomsten av särutrop i exekutiva sammanhang skulle det med andra ord vara ganska likgiltigt vilken ställning man intog på just förevarande punkt.

I betraktande av vad sålunda utvecklats vill jordabalksutredningen för sin del inte plädara för att man borde utesluta möjligheten för innehavare av gemensam panträtt att framkalla särutrop.

Sammanfattningsvis må härefter uttalas att utredningen finner det önskvärt att med en ny regel ersätta bestämmelsen i 121 § 1 mom. UL om kategoriskt särutropstvång vid förekomsten av särintresse. Den nya regeln bör enligt utredningens åsikt innebära, att särutrop skall ex officio äga rum, om de samintecknade fastigheterna innehaves av olika ägare, samt att särutrop i övrigt får förekomma endast när innehavare av särgravation med sämre rätt än exekutionsfordringen eller innehavare av gemensam panträtt med sämre rätt än en särgravation så yrkar. Till regeln synes böra fogas en

uttrycklig bestämmelse om att fastigheterna skall utropas i grupper och inte var för sig, om de gruppvis har samme ägare och är belastade med samma gravationer.

Tilläggas må att utredningen inte tänkt sig, att den nu rekommenderade utropsmetoden skulle anlitas vid försäljning av flera inte gemensamt intecknade fastigheter; exempelvis kan där vara fråga om fastigheter utmätta för samma oprioriterade fordran. Vid dylik exekutiv auktion skulle fastigheterna också i fortsättningen utropas var för sig; åtminstone bör särutrop alltid inleda förfarandet.

B. Andra förenklingsreformer

I. Åtgärder i form av ändringar inom jordabalkslagstiftningen

Förbud mot »interregionala» gemensamma panträtter

IF reser inga hinder för att gemensam panträtt lägges på fastigheter inom olika domsagor (rådhusrättsområden); inte ens länsgränserna utgör barriärer i detta avseende. Rörande den faktiska frekvensen av in-tecknande över domsago- och länsgränser står inte några precisa uppgifter till jordabalksutredningens förfogande, men känt är likväl att dylika interregionala panträtter förekommer i inte alldeles obetydlig utsträckning. Detta gäller naturligtvis särskilt in-teckningar över domsagogräns. De existerande in-teckningskomplexen med beståndsdelar inom skilda län påträffas företrädesvis inom landets mellersta och norra delar; nästan uteslutande torde därvid vara fråga om egendomar i de stora skogsbolagens ägo.

Den ratio, som skulle uppbära förekomsten av dessa extensiva pantobjekt, bör vara densamma som motiverar gemensamma panträtter över huvud taget. Också här skulle alltså vara fråga om ett intresse att vid pantsättningen utnyttja det övervärde, som det sammanhållna komplexet representerar jämfört med summan av beståndsdelarnas värden vart för sig. Samtidigt måste även här såsom en förutsättning för förhandenvaron av ett sådant övervärde anses gälla att komponenterna i komplexet verkligen tillsammans konstituerar en ekonomisk enhet, att de står i ett funktionellt beroendeförhållande till varandra. Beträffande in-teckningskomplex av så extensiv struktur, att deras komponenter finnes inom skilda domsagor eller t. o. m. län, kan nog sägas att beläggen för deras ekonomiska samhörighet skall vara särskilt klara för att kunna förläna övertygelse åt talet om en ekonomisk enhet. Åtminstone har det sagda sitt berättigande, därest komponenterna ligger på relativt stora avstånd från varandra.

Under remissbehandlingen av lagberedningens jordabalksförslag har röster höjts för ett förhinderande av fortsatt gemensamt in-tecknande över domsagogräns, för den händelse lagberedningens allmänna förbud mot gemensamt in-tecknande inte skulle bli genomfört. Bevekelsegrunden för ifrå-gavarande remissönskemål är uppenbar; de gemensamma panträtterna uti

fastigheter inom skilda inskrivningsmyndigheters områden har föranlett speciellt stora besvärigheter. Det skall inte bestridas att dessa berör även sakägarna — härtill vill utredningen strax återkomma — men ändå råder ingen tvekan om att de extraordinära komplikationerna i hithörande sammanhang främst drabbar inskrivningsmyndigheterna. Svårigheterna och vidlyftigheterna för inskrivningsmyndigheten gör sig framför allt kännbara vid handläggningen av relaxations- och uppdelningsärenden; konstaterandet av vilka som är sakägare med avseende å fastigheter utanför domsagan och kontrollen av att erforderliga medgivanden från dessa sakägare föreligger kan orsaka betydande omgång och tidsutdräkt. I synnerhet från vissa delar av Kopparbergs län, där fastighetsförhållandena är och ännu lång tid framåt kommer att vara tilltrasslade samtidigt som förekomsten av vidsträckta inteckningskomplex är ganska vanlig, kan hämtas exempel på att inskrivningsdomarens befattning med antydda slags åtgärder beträffande interregionala panträtter visat sig orimligt betungande och ingalunda kunnat inpassas i det författningensliga tidsschemat för inskrivningsärendenas slutförande. Men, som sagt, inte heller sakägarna undgår de med dessa panträtter förenade besvärigheterna. För panthavare eller fastighetsägare, som vill ha en panträttförändring genomförd, blir som regel ett omfattande förberedelsearbete nödvändigt. Och om i en viss situation, exempelvis omedelbart före en exekutiv försäljning, panthavaren eller annan intressent i egendomen vill snabbt förskaffa sig en översikt av gravations- och äganderättsläget inom komplexet, kan stora svårigheter möta; gravationsbevis och äganderättsbevis måste i allmänhet beställas rätt lång tid i förväg med risk för att de redan vid auktionstillfället blivit förlagade. Naturligtvis kan pantobjektets vidlyftighet och hemvist under flera domsagor också på annat sätt vålla panthavaren extra besvär.

Denna bild av komplikationerna i samband med de interregionala panträttarna bör väl inte utan vidare avgöra diskussionen om dessas bibehållande eller förbudande. För jordabalksutredningen är det i princip en angelägen målsättning att inteckningsmöjligheterna anpassas efter kreditmarknadens behov, och applicerar man oreserverat sistnämnda betraktelsesätt på spörsmålet, skulle man lika gärna kunna lämna de anförda svårigheterna därhän såsom ovidkommande; inte heller en sådan attityd vore emellertid försvarad. Det riktiga synes vara, att man här företager en intressevärdig avvägning. Onekligen berättigar nämligen de påvisade olägenheterna till att man anställer en bedömning av i vilken mån de negativa momenten hos ifrågavarande extensiva pantsättning uppväges av vinsten med anordningen. Härvid har man svårt att värja sig för intrycket, att de förhållanden, som enligt vad förut nämnts verkligen skulle kunna åberopas såsom obestridliga argument till förmån för de interregionala panträttarna, jämförelsevis sällan varit för handen eller att de åtminstone inte varit det primära incitamentet till den extensiva pantsättningen. Det reella motivet för denna har av allt att döma ofta nog, kanske rent av oftast, varit önskemålet att förbilliga intecknandet; genom att använda samma

skuldebrev för in-teckning i flera domsagor har in-teckningssökanden kun-nat komma lindrigare undan stämpelbeläggningen. Kvar står dock ett antal fall, där egendomens ägare skulle kunna ha ett påtagligt intresse att er-hålla in-teckning över domsagogräns just för att exploatera ett komplex-övervärde, och det är givetvis till denna kategori den egentliga avvägning-en mellan vinning och olägenheter bör anknytas. Jordabalksutredningen är närmast av den uppfattningen, att de kreditmarknadsmässiga skälen för interregionala panträtter i dessa resterande fall inte är av sådan styrka, att de balanserar komplikationerna inom in-skrivningsverksamheten. Ut-redningen kan följaktligen inte finna det proportionerligt att på denna punkt bereda de outrerat ekonomiska aspekterna vilket utrymme som helst, när priset härför befunnits vara in-skrivningstekniska svårigheter av alldeles särskilt kvalificerad art. Beaktas bör att ett hänsynstagande till sist avsedda kategori av fastighetskomplex, där ett reellt intresse av exten-siv pantsättning i och för sig kan vitsordas föreligga, torde föra med sig ett önskränkt bibehållande av nuvarande möjlighet till in-teckning över domsagogräns. En differentiering mellan olika grupper av in-teckningssö-kande skulle nämligen förutsätta, att in-skrivningsdomaren anförtroddes en delikat prövningsfunktion — han skulle ha att överväga huruvida det ekonomiska intresset av in-teckningen vore tillräckligt bärande — och en dylik domsrätt för myndigheten är enligt utredningens åsikt inte önskvärd.

I sammanhanget kan erinras om att lagberedningen sökte åvägabringa betingelser för att intresset av att obegränsat utnyttja komplexövervärden skulle kunna tillgodoses utan att därmed förbundna besvärligheter skulle behöva uppkomma. Medlet var bruksenheten, vilken såsom pantobjekt skulle kunna innesluta komponenter i de mest skilda landsändar men likväl möj-liggöra okomplicerade in-skrivningsoperationer genom att hela enheten skulle vara registrerad hos en och samme in-skrivningsdomare. Lagberedningens lösning står inte jordabalksutredningen till buds, och någon likvärdig och inom det nu pågående lagstiftningsarbetet användbar metod är inte skönjbar.

På de grunder, som nu redovisats, föreslår utredningen, att förbud upp-ställes mot att gemensam panträtt omfattar andra fastigheter än sådana, som är belägna inom samma domsaga eller, vad angår stad med rådhusrätt, inom stadsområdet. Skulle enligt Kungl. Maj:ts förordnande komma att in-rättas särskild in-skrivningsavdelning för del av domsaga, bör de interna gränserna mellan de båda in-skrivningsavdelningarnas områden sakna betydelse för räckvidden av gemensam panträtt.

Det må tillfogas, att inom utredningen förekommit vissa överväganden rörande möjligheten att för vissa fall, där intresset av att genom interregio-nalt in-tecknande utvinna ett kalkylerat komplexöverskottsvärde gjorde sig särskilt starkt gällande, tillåta dispens från ifrågavarande förbudsregel. Dis-pensprövningen skulle väl i så fall lämpligen böra anförtros överordnad myndighet, exempelvis vederbörande hovrätt. Oaktat förekomsten av inter-regionala panträtter därmed skulle hållas inom en restriktiv ram, förefaller

projektet emellertid ändå inte tilltalande. Man skulle även fortsättningsvis behöva räkna med hithörande komplikationer i inskrivningsarbetet, och beträffande dispensmyndighetens befogenhet att avgöra panträttsobjektets omfattning kan sägas detsamma som förut uttalats rörande en motsvarande prövningsrätt för inskrivningsdomaren, nämligen att den inte är önskvärd. Utredningen har därför låtit tanken på en dispensanordning falla.

Regler till förhindrande av visst betalnings- eller ansvarsbortfall vid relaxation eller postposition

Uti inledningen till förevarande motiv angående de gemensamma panträtterna har berörts att räckvidden av ansvarsgemenskapen stundom kan te sig osäker. Främst sammanhänger detta med att relaxationsåtgärder kommit att medföra ett ansvarighetsbortfall, som inte varit åsyftat och först efter hand blivit känt för vederbörande sakägare. På motsvarande sätt kan relaxationsåtgärderna ha kommit att påverka själva in-teckningsbeloppet, sålunda inte bara kretsen av ansvariga fastigheter. Mot bakgrunden av dessa förhållanden har vid olika tillfällen påyrkats att inskrivningsdomarens bevis i relaxationsärendena skall göras mera upplysande angående rättsverkningarna.¹ Önskemålen härvidlag torde få anses gå ut på att av en panthandling alltid skall kunna utläsas för vilket belopp och i vilka fastigheter panträtten gäller.

Tydligt är att hithörande reformsträvanden endast avser relaxationer, som sker utan förbehåll enligt 33 § IF. Förekomsten av sådant förbehåll utesluter nämligen möjligheten av att en viss åtgärd påverkat in-teckningsbeloppet eller inverkat på kretsen av ansvariga fastigheter i annan mån än som direkt framgår av inskrivningsdomarens bevis. När det gäller påverkan å in-teckningsbeloppet, är det vidare enbart relaxationer i primäransvariga fastigheter som kan vara av intresse; vad angår verkan å ansvarighetskretsen kan däremot en relaxation få här avsedda konsekvenser oavsett huruvida relaxationsåtgärden riktar sig mot en primärt ansvarig fastighet eller mot en bara subsidiärt ansvarig.

För jordabalksutredningen är det naturligt att söka finna ett remedium mot de påtalade bristerna hos nuvarande ordning. Utredningen anser det vara ett berättigat principkrav att en panthavare skall direkt av pantbrevet kunna utläsa, huruvida det därstädes angivna beloppet fortfarande är gällande eller pantbrevet till följd av vissa åtgärder möjligen endast representerar en reducerad betalningsrätt. Likaså bör kunna krävas att inskrivningsåtgärd inte skall ha andra konsekvenser beträffande kretsen av fortsättningsvis ansvariga fastigheter än som omedelbart framgår av inskrivningsdomarens bevis. Utredningen har utifrån dessa premisser närmare övervägt vilka anordningar som här kan tänkas.

Om en gemensam panträtt, som gäller i flera primäransvariga fastigheter, relaxeras i en av dessa utan att förbehåll meddelas enligt 33 § IF, upphör

¹ Se bl. a. SvJT 1947 s. 142 ff och 1948 s. 524 f; sist åsyftade artikel behandlar en av Bankjuristernas förening år 1948 till chefen för justitiedepartementet avgiven framställning.

panträtten att gälla vad angår det primärbelopp, som enligt 32 § IF faller å sagda fastighet. Detta utsåges inte i inskrivningsdomarens bevis och framgår inte heller eljest direkt av pantbrevet. Den, som är förtrogen med gällande regler, kan dock i ett fall som det nyss angivna, själv dra den riktiga slutsatsen. Detsamma gäller den effekten av relaxation i primäransvarig fastighet, att panträtten bortfaller i alla från sagda fastighet avstyckade, enbart subsidiärt ansvariga fastigheter. I andra lägen är det inte möjligt att lika enkelt överblicka följderna av relaxation i vad som må synas vara en primäransvarig fastighet, något som följande exempel må åskådliggöra. Där est en panträtt beviljats i en enda fastighet samt från denna avstyckats en ny fastighet, uppkommer ett gemensamt inteckningsansvar. Så länge den avstyckade fastigheten inte överlåts, svarar den primärt, efter överlåtelse däremot allenast subsidiärt. Skulle den avstyckade fastigheten inte ha särskilt lagfarits, när panträtten begäres dödad i densamma, kan varken panthavaren eller inskrivningsdomaren utan vidare avgöra, huruvida fastigheten svarar primärt eller enbart subsidiärt, och därmed inte heller ta ställning till huruvida kapitalbeloppet påverkas av relaxationsåtgärden.

De ovan berörda situationerna avsåg alltså relaxation i fastighet, som svarade primärt resp. *framstod* såsom primärt ansvarig. Härefter några ord om relaxationsåtgärd riktad mot en fastighet, som svarar endast subsidiärt. Förbehållslös relaxation i dylik fastighet kan påverka kretsen av ansvariga fastigheter på ett för panthavaren mycket kännbart sätt. Så kan bli förhållandet, när från en fastighet avstyckats flera fastigheter, vilka svarar enbart subsidiärt. Om relaxationen avser en dylik avstyckad fastighet, vilken svarar före någon eller några av de övriga avstyckade fastigheterna, inställer sig automatiskt den påföljden, att panträtten bortfaller i samtliga de först därefter svarande. Ifrågavarande resultat klargöres inte i inskrivningsdomarens bevis men kan givetvis utläsas ur fastighetsboken eller av ett s. k. fullständigt äganderättsbevis. En annan viktig konsekvens av relaxation utan förbehåll i en enbart subsidiärt ansvarig fastighet inträder, när panträtten gäller i flera primärt ansvariga fastigheter. Avser relaxationen fastighet, som är avstyckad från en av de primärt ansvariga fastigheterna, får den till följd, att den solidariska ansvarigheten mellan de primäransvariga fastigheterna delvis upphör. Om panträtt exempelvis beviljats i fastigheterna 1¹ och 2¹ samt relaxationen avser 1², kan brist därefter inte överföras från 1¹ till 2¹ utan endast från 2¹ till 1¹.

Även postposition av gemensamma panträtter kan på ett för panthavaren ogynnsamt sätt påverka de berörda fastigheternas inteckningsansvar. Enligt 33 § IF medför nämligen postpositionen, att panthavaren förlorar rätten att för belopp, som skulle falla å den fastighet, vari panträtten nedflyttas, hålla sig till övrig intecknad egendom. Detta gäller vare sig nedflyttning sker i en enda eller i samtliga fastigheter. Om panträtten nedflyttas i samtliga fastigheter, leder detta till att det solidariska ansvaret helt bortfaller. Avser nedflyttningen inte alla fastigheter, blir följden den, att vid en exekutiv auktion brist kan överföras endast *till* de fastigheter, vari nedflyttning skett,

men inte från dessa fastigheter. Liksom vid relaxation kan emellertid förbehåll göras och om så sker, kommer postpositionen inte att inverka på ansvarigheten på annat sätt än att panträttens förmånsrättsläge ändras.

Postposition utan förbehåll har således likartade rättsverkningar som en förbehållslös relaxation. De spörsmål, som uppkommer i anslutning till olika postpositionsfall, kan alltså sägas vara av samma beskaffenhet som de, vilka är förenade med relaxationsåtgärder. Det önskvärda i en mera klarläggande utformning av inskrivningsdomarens bevis gäller därför också postpositionsärendena.

Visserligen ger det anförda vid handen, att det vid relaxation utan förbehåll liksom i tillämpliga delar även vid postposition skulle i stor utsträckning gå för sig att komplettera inskrivningsdomarens bevis med uttalanden om vissa rättsverkningar av inskrivningsåtgärden; å andra sidan är det dock så, att man redan av den hittills gängse avfattningen av besluten oftast kan bedöma dessas rättsverkningar. I särskilda lägen är det likväl, såsom förut påvisats, inte möjligt att utan tillgång till ett fullständigt äganderättsbevis eller motsvarande material avgöra vilka verkningar åtgärden medfört; f. ö. ger inte ens ett äganderättsbevis alltid den erforderliga vägledningen. Men även om man sålunda i viss omfattning kunde ha anledning tillgodose de framförda önskemålen om mera klarläggande bevis i ärendena, måste beaktas att förpliktelsen för inskrivningsdomaren att utfärda sådana bevis skulle avsevärt tynga inskrivningsarbetet. Uppenbart är nämligen att den nya bevisutformningen ibland skulle kräva mycket arbete och bli synnerligen vidlyftig. I vissa fall skulle inskrivningsdomaren jämväl ställas inför uppgiften att tillhandahålla för honom bindande besked i frågor — ofta sådana av invecklad beskaffenhet — varmed han eljest inte har att ta någon befattning. Detta konstaterande aktualiserar vissa spörsmål om inskrivningsdomarens ansvar. Enligt jordabalksutredningens mening strider det mot nuvarande syn på inskrivningsväsendet — såsom huvudsakligen ett system för registrering — att pålägga inskrivningsdomaren ett ansvar för uttalanden om de i lag angivna rättsverkningarna av beslut, vilka han på ansökan meddelat. Att begränsa de önskade upplysningarna i bevisen till att avse enbart omständigheter, vilka skulle framgå av ett i samband med inskrivningsärendet beställt äganderättsbevis, vore en föga tillfredsställande kompromiss, som ibland skulle ställa inskrivningsdomaren inför svåra gränsdragningsfrågor. Härtill kommer att, hur än bevisen skulle utformas, det alltid skulle kvarstå vissa situationer, då i avsaknad av erforderliga upplysningar något klarläggande besked inte kunde lämnas.

Med hänsyn till nu berörda förhållanden har jordabalksutredningen prövat, i första rummet huruvida institutet relaxation utan förbehåll fyller en sådan uppgift, att det behöver bibehållas. Något som träder i förgrunden vid dylika överväganden är just den förut berörda omständigheten, att relaxationsåtgärder av detta slag ofta får följder, som inte varit av sökanden avsedda; häri ligger det mest anmärkningsvärda. Till det yttre framstår relaxationsinstitutet såsom en form för dödning av gemensam panträtt i

vad den besvärar viss fastighet, men bifall till en relaxationsansökan får mången gång konsekvenser, som sträcker sig vida utöver ansökningen och ter sig såsom mycket mera betydelsefulla än den begärda åtgärden. Utredningen ser ifrågavarande relaxationseffekt som en otillfredsställande företeelse. Då härtill kommer att de allra flesta relaxationer sker med förbehåll, synes starka skäl tala för att avskaffa möjligheten till relaxation utan förbehåll. Visserligen förekommer i absoluta tal ett inte ringa antal relaxationer av det sistnämnda slaget, men de allra flesta av dessa torde avse läget vid s. k. halvrelaxer,¹ och därvid aktuella situationer skulle inte på något sätt beröras av den påtänkta reformen. Beträffande några av de återstående fallen av förbehållslös relaxation finnes skäl antaga, att bristande kunskap om gällande regler varit orsaken till att förbehåll inte kommit till stånd. Fallen av förbehållslösa relaxationer, vari sökanden verkligen eftersträvat de resultat i form av bortfallet inteckningsansvar m. m. vilka åtgärden medfört, kan antagas vara mycket få.

Vid en undersökning, huruvida det såvitt beträffar senast angivna kategori kunde vara befogat att bibehålla möjligheten till relaxation utan förbehåll, bör väl uppmärksammas att relaxation med förbehåll kräver medgivanden från en rad rättsägare, vilkas hörande inte är påkallat vid den förbehållslösa relaxationen. Om någon av dessa rättsägare vägrar att lämna sitt medgivande, skulle relaxationen inte kunna genomföras; självfallet skulle detta i vissa situationer kunna te sig onöjaktigt. Det med en relaxation avsedda resultatet kan emellertid i regel nås även på en annan väg, nämligen genom uppdelning av den gemensamma panträtten och genom därpå följande dödning eller andra åtgärder. Redan nuvarande, i 34 § IF reglerade uppdelningsförfarande har till syfte att i vissa fall ersätta en relaxation,² men förfarandet har av förut redovisade skäl kommit till mycket ringa användning. Med den nya utformning av uppdelningsinstitutet, som utredningen föreslår, bör uppdelningen kunna tillfredsställande fylla den lucka, vilken ett eliminerande av möjligheten till relaxation utan förbehåll skulle skapa.

Jordabalksutredningen förordar på grund härav, att relaxation av pant rätt alltid skall innebära, att panthavaren är förbehållen rätten att för belopp, som skulle falla å den fastighet, vari panträtten dödas, hålla sig till övrig av panträtten besvärad egendom. Detta innebär avsevärda fördelar för både panthavare och inskrivningsmyndighet, och reformen tillgodoser omnämnda önskemål beträffande inskrivningsdomarens bevis i relaxationsärenden.

Vad nu sagts om relaxation synes i allt väsentligt gälla även i fråga om postposition. Inte heller postposition bör därför få ske annat än med sådana verkningar, som f. n. är anknutna till förbehåll enligt 33 § IF; institutet uppdelning torde också härvidlag kunna anlitas i fall, där erforderliga medgivanden inte står att anskaffa.

Angående jämförliga frågeställningar vid uppdelning får hänvisas till vad därom utvecklats i tidigare sammanhang.

¹ Se förut angivna artiklar i SvJT.

² Olivecrona, IF s. 88 f.

II. Åtgärder i stämpel- och expeditionsavgiftssammanhangen

Då arbetet med jordabalksreformen framdeles resulterat i att statsmakterna kan antaga en ny balk, torde det bli nödvändigt med en allmän översyn av de stämpel- och expeditionsavgiftsföreskrifter, som rör inskrivningsväsendet. I ett nyligen framlagt betänkande rörande avgiftsbestämmelser i gemen¹ har emellertid utöver de avgiftsregler, som f. n. gäller i fråga om fordringsinteckning, upptagits ett par nya stadganden på området. Såsom ett led i strävandena att förenkla arbetet med de gemensamma panträtterna tillåter sig jordabalksutredningen förorda vissa jämkningar av dessa stadganden. Utan att vilja föregripa nyssnämnda allmänna översyn får utredningen anföra följande i ämnet.

Enligt den i omförmälda stämpelbetänkande använda terminologien förstås med stämpelavgifter endast stämpelskatter («dubbelstämplar») och med expeditionsavgifter eller expeditionslösen övriga stämplor («enkla stämplor») och lösen. Denna åtskillnad mellan stämplor och lösen kommer till ytterligare uttryck på det sättet, att reglerna om stämpelavgifter upptagits i en författning, medan reglerna om expeditionsavgifter upptagits i en annan. Även om stämpelskatterna hålles isär från expeditionsavgifterna, är det likväl ett önskemål att bestämmelserna i de båda författningarna får en i materiellt hänseende korresponderande utformning. Om man sålunda i avsikt att stimulera en typ av inteckningsåtgärder genomför vissa förändringar på stämpelsidan, bör — för att man verkligen skall nå den önskade effekten — arrangemang med motsvarande syftning vidtagas också på lösensidan. Det vill förefalla som om man i det framlagda betänkandet inte fullt ut förfarit på det sättet; åtminstone på vissa punkter saknar den tänkta reformen på stämpelsidan motsvarighet i åtgärder på lösensidan. Olika syften synes ha legat bakom å ena sidan det nya stämpelstadgandet och å andra sidan det nya lösenstadgandet.

I förslaget till förordning angående stämpelavgiften har i 35 § tredje stycket andra punkten upptagits en ny bestämmelse, som anknyter till nuvarande möjlighet att, sedan en panträtt dödats, stämpelfritt inom ett år söka ny panträtt på samma handling (se 17 § första st. StplF). Den nya bestämmelsen innebär, att man även med återopande av ny panthandling kan bli befriad från stämpelskyldigheten under förutsättning, att nyfastställelsen sökes samtidigt som den gamla panträtten begäres dödad. I motiveringen till denna nya bestämmelse sägs endast att densamma syntes vara lämplig med hänsyn till intresset att till gagn för fastighetsbokföringen underlätta, att vid omläggning av lån fastighetsboken rensas från gamla inteckningar.

Syftet att stimulera utrensandet av gamla panthandlingar har emellertid inte till fullo beaktats på lösensidan. Visserligen förekommer också i förslaget till kungörelse angående expeditionslösen m. m. ett nytt stadgande av intresse i detta sammanhang. Detta är av följande lydelse:

Om gemensam inteckning helt dödas samt inteckning å samma inskrivningsdag på grund av det förut intecknade skuldebrevet ånyo fastställs att gälla i en eller

¹ SOU 1961: 37.

flera av de fastigheter eller luftfartyg, vari den förut gällt, utgår icke lösen för bevis i dödningsärendet.

Tanken bakom det nya stadgandet uppgives vara att till förenkling av systemet med gemensamma panträtter stimulera ett förfarande med dödning och nyfastställelse av in-teckning framför relaxation. Denna tanke är inte ny. Hos lagstiftaren har den sålunda varit aktuell vid tillkomsten av nuvarande bestämmelse på stämpelsidan att, sedan en panträtt dödat, ny panträtt inom viss tid kan sökas stämpelfritt på samma handling (motsvarighet till sagda bestämmelse i 17 § första st. StplF finnes i 35 § tredje st. första p. i förslaget till ny förordning angående stämpelavgiften).¹ Att strävandena att låta relaxationsåtgärder ersättas av heldödning och nyfastställelse av in-teckning inte erhållit något större gensvar i praktiken är tydligt för envar, som fått inblick i hur inskrivningsväsendet fungerar. Förklaringen härtill synes till stor del vara att finna just i det förhållandet, att reglerna om avgiftsbefrielse inte varit tillräckligt radikala. Man har intresserat sig bara för stämpelskatten och underlåtit att vidtaga ändringar på lösen-sidan; de kostnadshinder som på så sätt kvarstått skall inte underskattas. I det framlagda betänkandet har nu på lösensidan upptagits en bestämmelse — d. v. s. den i det föregående återgivna regeln rörande heldödning av gemensam panträtt — som på visst sätt skulle korrespondera med stadgandet på stämpelsidan om skattefrihet. Emellertid torde kunna ifrågasättas om det uppställda syftet nås med sagda lösenbestämmelse; de kostnadshinder, som f. n. finnes, undanröjer den inte annat än under speciella förutsättningar. Jordabalksutredningen vill strax återkomma till det nu antydda samordningsspörsmålet.

Till en början skall utredningen nu uppehålla sig vid det förut omförmälda nya stadgandet om stämpelbefrielse i visst fall, ändå att ny panthandling åberopas. Räckvidden av stadgandet torde kunna diskuteras. Jordabalksutredningen vill härvidlag från sina utgångspunkter framhålla följande.

Bestämmelsen kan lämpligen ses i belysning av det civilrättsliga utbytesinstitut, som f. n. finnes upptaget i 21 § IF. Enligt nämnda paragraf kan genom beslut av inskrivningsdomaren en panthandling utbytas mot en eller flera nya panthandlingar. Däremot kan utbytesinstitutet enligt gällande rätt inte användas för att utbyta flera panthandlingar mot en enda och inte heller för att utbyta flera panthandlingar mot flera andra. I jordabalksförslaget har lagberedningen utvidgat utbytesinstitutet till att omfatta även sistnämnda båda fall av utbyte (se 30 kap. 12 § i beredningsförslaget).

Enligt 17 § tredje stycket StplF äger stämpelbeläggning inte rum vid sådant utbyte av panthandling, som omförmäles i 21 § IF. Även enligt det framlagda förslaget till förordning angående stämpelavgiften skall stämpelbeläggning inte utgå i dylika fall (34 § 4).

Medan ett utbyte av panthandling enligt 21 § IF innebär, att panträdden är oförändrad och således även i fortsättningen kommer att tyngas av före utbytet vidtagna in-teckningsåtgärder, kommer däremot ett »utbyte», som sker

¹ Se prop. 232/1921 s. 42 ff och prop. 188/1936 s. 14 f.

medelst dödning och nyfastställelse, att resultera i en »ren» panträtt. Såsom antytts av stämpelutredningen skulle ett successivt användande av systemet med dylikt utbyte kunna åstadkomma en inte oväsentlig förnyelse av inteckningsbeståndet; fastighetsbokföringen skulle härigenom bli förenklad och gravationsbevisen skulle bli mera lättlästa och överskådliga.

Den föreslagna möjligheten till utbyte via dödning och nyfastställelse skulle således kunna ses såsom ett komplement till det hävdvunna utbytesinstitutet. I praktiken kan man måhända komma till ett motsatt betraktelsesätt, d. v. s. se det civilrättsliga utbytesinstitutet såsom ett komplement till det föreslagna »stämpelrättsliga». Anledningen härtill skulle vara önskvärdheten för alla intressenter att det sistnämnda utbytesförfarandet komme till användning. Förutom att innebära betydande lättnader i inskrivningsmyndighetens arbetsbörda medför nämligen ett stämpelrättsligt utbyte, att panthavaren i sin hand får en panthandling, av vilken han direkt kan utläsa i vilka fastigheter panträtten gäller. Sistnämnda omständighet är av stort värde och tillmötesgår gamla önskemål om att göra panthandlingarna mera lättlästa. I händelse utbyte medelst dödning och nyfastställelse av en eller annan anledning inte skulle kunna genomföras i det enskilda fallet, skulle sakägarna ha möjligheten till civilrättsligt utbyte.

Beklagligt vore, om det av stämpelutredningen föreslagna stadgandet inte kan ges vidare tolkning än att det täcker det fall, då *en* panthandling efter dödning och nyfastställelse utbytes mot *en* annan. I så fall skulle stadgandet t. o. m. ha en snävare ram än den, som f. n. finnes i 21 § IF och som alltså lämnar möjlighet till utbyte av *en* panthandling mot *en* eller *flera* andra.

Med tanke på jordabalksutredningens strävanden att åstadkomma största tänkbara förenklingar inom inteckningsrätten kan det av stämpelutredningen föreslagna stadgandet hälsas med verklig tillfredsställelse bara om användningsområdet blir så vidsträckt som ovan antytts, d. v. s. sådant att stadgandet täcker motsvarande situationer som lagberedningens civilrättsliga utbytesinstitut.

Beträffande expeditionsavgifterna innebär stämpelutredningens förslag från de synpunkter, jordabalksutredningen i detta sammanhang företräder, avgjorda förbättringar. Även om man inte sträcker sig så långt, att man vill göra ett förfarande med heldödning och nyfastställelse från kostnadssynpunkt fördelaktigare än ett förfarande med relaxation, utan inskränker sig till att de alternativa förfaringssätten bör göras lika kostsamma, kan förslaget dock inte anses tillräckligt långtgående. Stämpelutredningen synes bl. a. inte ha beaktat betydelsen i förevarande sammanhang av bestämmelsen om höjning av avgiften, när i ett och samma ärende införelse sker på flera upplägg. Denna bestämmelse kan —inte minst genom den föreslagna generella uppräknings av avgifterna — medföra, att expeditionsavgifterna även framdeles ofta kommer att vara väsentligt olika vid å ena sidan relaxation samt å andra sidan dödning och nyfastställelse. Detta förhållande sammanhänger med regeln, att man vid dödning räknar bara upplägg för

fastigheter, i vilka dödningen uttryckligen verkställes. I själva verket blir det tillfälligheter som avgör om det från lösensynpunkt blir dyrare, billigare eller lika kostsamt med dödning och nyfastställelse i stället för relaxation. Avgörande blir nämligen förhållandet mellan antalet fastigheter, som skall befrias från den gemensamma panträtten, och antalet fastigheter, i vilka den gemensamma panträtten skall kvarstå; endast om det härvidlag är fråga om lika många fastigheter, blir avgiften för relaxation densamma som motsvarande för dödning och nyfastställelse. Om panträtten skall dödas i färre fastigheter än dem, i vilka den skall finnas kvar, blir det från lösensynpunkt billigare med relaxation än med dödning och nyfastställelse, medan det däremot blir dyrare om panträtten skall dödas i flera fastigheter än dem, i vilka den skall finnas kvar. Skulle det samtidigt vara fråga om en hel lång rad panträtter — vilket väl är det vanliga — kan det bli fråga om betydande skillnader i kostnadshänseende mellan de båda tillvägagångssätten.

Från jordabalksutredningens synpunkt borde alltså bestämmelsen om höjning av avgiften, när i ett och samma ärende införing sker på flera upplägg, kunna utgå. Stadgandet anses nog f. ö. allmänt vålla onödigt krångel och med fog torde kunna göras gällande, att införingen inte är någon tillförlitlig mätare på det arbete, ett inskrivningsärende förorsakar. Stadgandet att vid relaxation av gemensam panträtt bara sådana fastigheter medräknas, i vilka dödningen uttryckligen verkställes, faller automatiskt bort, om nyssnämnda bestämmelse om höjning av avgiften vid införing på flera upplägg försvinner. Någon förhöjd avgift kan det ju inte — vare sig i det ena eller det andra fallet — bli fråga om.

Jordabalksutredningen vill så närmare granska den nya bestämmelsen om viss avgiftsbefrielse i händelse gemensam panträtt dödas samt panträtt på samma inskrivningsdag på grund av det förut in-tecknade skuldebrevet fastställas att gälla i en eller flera av de fastigheter, vari den förut gällt. Det är för jordabalksutredningen bekant, att Stockholms rådhusrätt i sitt remissyttrande över stämpelbetänkandet hemställt, att lösen vid heldödning av panträtt borde helt slopas, oavsett om ny in-teckning för skuldebrevet samtidigt fastställdes eller inte. Rådhusrättens hemställan synes ha fullt fog för sig. I händelse man inte anser sig kunna ta ett sådant steg, att man generellt avskaffar lösen vid heldödning av panträtt, lär man inte komma ifrån den tekniskt betingade konstruktionen i utredningens förslag, att nyfastställelsen av in-teckningen skall äga rum på samma inskrivningsdag som dödningen; detta vore otillfredsställande. Vissa andra förbättringar synes emellertid under alla förhållanden vara genomförbara. Bestämmelsen borde sålunda kunna ges sådan utformning, att den korresponderar med ett stämpelrättsligt utbytesinstitut av det innehåll, som diskuterats förut. Dödningen skulle alltså vara avgiftsfri, även om nyfastställelsen avsåge ny handling, och vidare skulle inte krav ställas därpå, att panträtten vore »gemensam». Även vid ett stämpelrättsligt utbyte av en panträtt gällande i bara en enda fastighet borde alltså dödningen vara avgiftsfri.

De förenklingar, jordabalksutredningen enligt vad ovan utvecklats vill förordna beträffande de gemensamma panträtterna, kan översiktligt sammanfattas i följande reformschema:

A. Reformen, vilka främst syftar till förenklingar i de exekutionsrättsliga sammanhangen

I. Åtgärder på det civilrättsliga planet

a) Regler i syfte att reservera institutet gemensam panträtt för de sammanhang, där det verkligen har en funktion att fylla

- 1) Nya regler angående uppdelning av gemensam panträtt
- 2) Viss förenkling av relaxationsreglerna (beträffande gatumark)
- 3) Förbud mot att genom nyinteckning grunda gemensam panträtt

i fastigheter, som inte är i samme ägares hand

b) Regler i syfte att öka homogeniteten hos pantobjektet

1) Förbud mot särskild panträtt i fastighet, vilken ingår i ett komplex av samintecknade fastigheter

2) Förbud mot särskild panträtt i ideell andel av fastighet

II. Åtgärder direkt inriktade på exekutionsförfarandet

Vissa eftergifter i fråga om kravet på särutrop i enlighet med 121 § UL

B. Andra förenklingsreformer

I. Åtgärder i form av ändringar inom jordabalkslagstiftningen

a) Förbud mot gemensam panträtt i fastigheter, vilka är belägna inom skilda domsagor (motsvarande betr. stad med rådhusrätt)

b) Regler till förhindrande av visst betalnings- eller ansvarsbortfall vid relaxation eller postposition

II. Åtgärder i stämpel- och expeditionsavgiftssammanhangen

Återgången till systemet med gemensam panträtt har givetvis medfört en ganska betydande revision av textutformningen i lagberedningens jordabalksförslag. Främst kommer denna till synes i det grundläggande kapitlet rörande panträtten, 8 kap., och uti de därtill anslutande bestämmelserna i balkförslagets avdelning om inskrivningsväsendet, d. v. s. de bestämmelser som i lagberedningens version av jordabalksförslaget utgjorde 30 kap. och i jordabalksutredningens återfinnes i 26 kap. Vad angår 8 kap. har utredningen funnit det lämpligast att sammanföra flertalet stadganden om gemensam panträtt uti en särskild del av kapitlet, försedd med speciell rubrik.

Vid infogandet av IFs regler om gemensam panträtt har dessa — bortsett från de sakliga ändringar, vilka redovisats i förevarande motivavsnitt, och de jämkningar, vilka föranledes av att pantbrevet enligt utredningens förslag skall utfärdas av inskrivningsdomaren och erhålla ny gestaltning varom hänvisas till nästföregående huvudavsnitt i betänkandet — underkastats en här och var ganska ingripande redaktionell omarbetning. Det dominerande ändamålet har därvid varit att åstadkomma en modernisering av lagtexten. I fråga om denna formella omarbetning liksom beträffande enskildheterna i utredningens konstruktioner över huvud taget på föreva-

rande område får åberopas vad som anmärkes i specialmotiveringen vid de olika lagrummen.

Angående övergångsförhållandena hänvisas till promulgationslagen i dess av jordabalksutredningen reviderade skick och till de motiv, som behandlar sagda lag.

VII. UTMÖNSTRANDET AV INSTITUTEN RÄNTERÄTT, FÖDORÅD OCH VATTENFALLSRÄTT

IF upptager i sin 54 § regler om s. k. avkomsträtt. I praxis har sinsemellan tämligen olikartade rättigheter inrymts under denna beteckning. Mest har varit fråga om födoråds- och undantagsrättigheter; vanligen har upplåtelsen därvid omfattat inte bara penningar eller varor utan även andra förmåner såsom bostad och vissa tjänsteprestationer. Emellertid har bestämmelserna om avkomsträtt vunnit tillämpning också på upplåtelser av fortlöpande eller periodiskt återkommande prestationer i enbart penningar eller varor.

Enligt lagberedningens uppfattning ägde möjligheten att i fast egendom upplåta födoråds- och undantagsförmåner alltjämt betydelse för ordnandet av ålderdomsförsörjningen bland den jordbrukande befolkningen.¹ Visserligen erkände beredningen, att de ekonomiska förhållanden, som i äldre tid legat till grund för födoråds- och undantagsförmånerna, kommit att i våra dagar till stor del avvecklas; hithörande rättighetsupplåtelser ansågs inte förty ha bibehållit sin ställning i lantbefolkningens rättsuppfattning och sedvänjor. Beredningen var därför av den mening, att möjligheten till upplåtelser av ifrågavarande förmåner borde kvarstå jämväl i hägnat av en ny jordabalk. I överensstämmelse härmed kom lagberedningsförslaget att i 9 och 10 kap. upptaga regler om vissa motsvarigheter till de upplåtelser, som f. n. kan ske enligt IFs avkomsträttsbestämmelser. Rätten till penningränta avskildes till ett särskilt institut, som benämndes *ränterätt* och behandlades i 9 kap., medan övriga hittillsvarande avkomsträttstyper delvis fick sitt substitut i rättsbildningen *födoråd*, som reglerades i 10 kap. Både i fråga om ränterätt och födoråd kan förutsättningen sägas ha varit, att upplåtelsen skedde för någons försörjning. Beträffande födorådet framgick väl detta krav i och för sig av själva beteckningen å rättigheten men angavs likafullt uttryckligen i lagtexten (10 kap. 1 §). Såvitt angick ränterätten intogs sagda stipulation inte i regeltextern; att ränterätten skulle uppbara samma försörjningssyfte som födorådet blev emellertid direkt betonat i motiven.² F. ö. må nämnas att födorådet trots att det i kapitelföljden behandlades efter ränterätten framstår såsom den primära rättighetstypen i sammanhanget. Motiven klarlade nämligen, att ränterätten närmast tänktes få karaktären av ett komplement till födorådet. Beredningens födorådsregler innefattade bl. a., att födorådsförmånerna skulle i vissa lägen få utbytas mot rätt till ränta; det syntes under sådana förhållanden — hette det — finnas anledning tillåta omedelbara ränterättsupplåtelser för ett

¹ Se SOU 1960: 25 s. 236 f.

² SOU 1960: 25 s. 237.

försörjningssyftes tryggande. Vad nu redovisats ger utan vidare vid handen, att beredningsförslaget inte i alla avseenden tillhandahöll paralleller till nuvarande avkomsträttsvarianter; upplåtelser av förnödenheter eller arbetsprestationer eller andra tjänstbarheter skulle ju kunna ifrågakomma bara som moment i en födorådsupplåtelse, inte såsom koncessioner för tillgodoseende av andra ändamål än ett försörjningssyfte. Det må tillfogas, att en upplåtelse, som avsåge allenast nyttjanderätt till fast egendom, enligt vad därom stadgades inte skulle få betecknas födoråd.

En blick på ränterättens och födorådets konstruktion enligt beredningsförslaget visar bl. a. följande. Upplåtelsen av ränterätt skulle ske genom att fastighetsägaren utfärdade ett s. k. räntebrev. I detta hänseende liksom i många andra anknöt ränterätten nära till lagberedningsförslagets panträttsregler. Exempelvis gällde i fråga om räntebrevets form samma bestämmelser som beträffande pantbrevet. I olikhet med vad som föreskrevs rörande pantbrev skulle räntebrevet emellertid inte få ställas till innehavaren; inte heller skulle det få gälla till viss man eller order. Tiden för ränterättens bestånd var begränsad till femtio år från dagen för upplåtelsen eller ock till räntetagarens livstid. Vad härefter angår födorådet innebar bestämmelserna, att detta kunde upplåtas antingen genom förbehåll vid överlåtelse av fast egendom eller eljest skriftligen. Beståndet av födoråd kunde inte utsträckas längre än till födorådstagarens frånfälle. Till skillnad från ränterätten skulle födorådet med hänsyn till sin speciella struktur kunna upplåtas i flera fastigheter gemensamt. Därvid måste emellertid angivas hur stor del av ansvaret för födorådet som skulle belasta varje särskild fastighet; att födorådet samtidigt gällde i flera fastigheter konstituerade inte något gemensamt ekonomiskt ansvar fastigheterna emellan. På talan av antingen födorådstagaren eller fastighetsägaren skulle, såsom förut berörts, kunna förordnas om födorådets förändrande till ränterätt. — Angående regelkonstruktionerna utöver vad som nu i korthet antytts får hänvisas till beredningsförslaget; även vissa författningstexter vid sidan av själva jordabalksområdet bör därvid beaktas (t. ex. förslagen till ändringar i utsökningslagstiftningen och expropriationslagstiftningen). Åtminstone såvitt avser födorådet går lagberedningsreglerna nog inte fria från omdömet, att de delvis skulle vara ägnade att vålla komplikationer. Dessa skulle framför allt ha visat sig i exekutiva och därmed jämförbara sammanhang och vid födorådets utbyte mot ränterätt.

Under remissgranskningen av beredningsförslaget rönnte instituten ränterätt och födoråd ringa uppmärksamhet. Ränterätten behandlades inte i något enda yttrande, och i fråga om födorådet var det bara ett av remissorganen, kammarkollegiet, som uttalade sig. Kammarkollegiets uttalande i ämnet — fullständigt återgivet i remissammanställningen här ovan — är emellertid av desto större intresse; kollegiet tar nämligen upp själva spörsmålet, huruvida institutet alls har någon funktion att fylla i vår tid, och kommer till slutsatsen, att institutets utmönstrande ur jordabalksförslaget bör övervägas. Kollegiets argumentation är, att denna gamla form av jord-

brukarpensionering numera på grund av de ändrade samhällsförhållandena torde vara ställd på avskrivning. I sammanhanget meddelar kollegiet såsom framgått den upplysningen, att kollegiet verkställt förfrågningar i domsagor uti skilda landsändar och därvid fått bekräftelse på sin förmodan om vilken betydelslös roll hithörande upplåtelser spelar nuförtiden. Det tillägges i remissutlåtandet, att i de ganska få fall, där födorådsinteckningar fortfarande förekommer, dessa oftast syntes avse huvudsakligen nyttjanderätt till bostad, d. v. s. en upplåtelse som enligt beredningsförslaget inte skulle gälla såsom födoråd.

Att mera exakt kartlägga nuvarande förekomst av födoråds- och undantagsupplåtelser skulle vara ett vidlyftigt företag. Domstolsstatistiken redovisar inte under särskild titel inskrivningar rörande dylika rättigheter, och varje form av frekvensundersökning torde därför nödvändiggöra enkäter hos inskrivningsmyndigheterna. Väl att märka skulle emellertid studiet av fastighetsböckerna inte kunna berättiga till bestämda slutsatser, beroende på att antagligen flertalet inskrivningar av ifrågavarande upplåtelser hänför sig till numera utslucknade rättigheter. Till dels skulle svaren från resp. inskrivningsmyndigheter få grundas på en allmän bedömning i enlighet med de faktiska inblickar, som vunnits vid samtal med nämndemän etc. Föga antagligt är att en systematisk undersökning domsaga för domsaga (städerna behöver inte komma i åtanke) skulle tillhandahålla säkrare material än det som stått kammarkollegiet till buds och åberopats i dess remissvar. Starka skäl föreligger således för att acceptera kollegiets tes om dessa rättigheter såsom ställda på avskrivning.

Må sistnämnda förhållande tala för att de nya reglerna om försörjningsupplåtelser i fast egendom inte skulle svara mot något egentligt behov, kan ju å andra sidan frågas om reglerna ändå inte kunde bibehållas för den händelse de undantagsvis skulle trots allt kunna tjäna sitt avsedda syftemål. En dylik tolerant attityd till beredningsförslagets födoråds- och ränterättskonstruktioner låte sig naturligtvis försvara, såvida det inte kunde göras gällande, att institutens bevarande medförde direkta olägenheter. Såsom en sådan kan emellertid anföras redan det faktum, att en genom ifrågavarande privaträttsliga koncessioner anordnad ålderdomsförsörjning har vissa otidsenliga, ja rent av mindre önskvärda drag. Härvidlag behöver inte i främsta rummet betonas den omständigheten, att en god omvårdnad av de gamla kommit att med den samhälleliga utvecklingen betraktas såsom en självklar angelägenhet för det allmänna. Det räcker nästan med att framhålla, att utminuterung av förnödenheter såsom mjölk och liknande lantbruksprodukter direkt från produktionsstället numera står i mindre god överensstämmelse med vedertagna distributionsrationella krav, särskilt de sanitära. Däremot skall inte bestridas att det sakrättsliga arrangementet alltjämt har sitt berättigande, när det gäller att trygga bostadsförmånen, alltså när fråga är om att bereda de gamla tillfälle att bo kvar på den överlåtna fastigheten under väsentligen oförändrade förhållanden. Men som kammarkollegiet understrukit kan en isolerad upplåtelse av bostad inte

rubriceras såsom födoråd; dylik upplåtelse skall lyda under ordinära regler angående nyttjanderätt och kan följaktligen få komma till stånd alldeles oavsett om födorådsinstitutet utmönstras.

Att jordabalksutredningen inte kunnat förhålla sig likgiltig till att födoråds- och ränterätsreglerna, fastän de måste antagas sakna reell funktion, skulle få ingå i den nya jordabalken förklaras dock framför allt av ett speciellt hänsynstagande. Födorådet och ränterätten skulle, där de undantagsvis komme att upplåtas, vara besvärande för den ordning, utredningen vill ha genomförd beträffande ekonomisk ansvarsgemenskap mellan flera fastigheter. Därmed förhåller sig, kort antytt, på följande sätt. Ett karakteristiskt inslag i utredningens regelsystem rörande gemensam panträtt är bestämmelser, som på skilda vägar söker få till stånd största möjliga kongruens inom in-teckningskomplexet. I samma mån som man lyckas förhindra, att enskild komponent i komplexet besväras av annan panträtt än sådan som jämväl besväras de andra komponenterna, minskar man risken för de komplikationer — i synnerhet i det exekutiva sammanhanget — vilka sedan gammalt varit förbundna med de gemensamma in-teckningarna. Kongruenssträvandena vilar på förutsättningen, att samtliga fastigheter i komplexet är i samme ägares hand. Kommer någon av fastigheterna i annans ägo och vill denne belasta fastigheten med särskild panträtt, erfordras fördenskull att ansvarsgemenskapen med de övriga fastigheterna dessförinnan häves. För detta ändamål står liksom nu alternativa åtgärder till förfogande (relaxation, uppdelning); åtminstone i fråga om uppdelningsåtgärden tillhandahåller utredningsförslaget ett smidigare förfarande än gällande rätt. Målet att möjliggöra ekonomisk ansvarsgemenskap med undvikande av hittillsvarande komplikationer skulle emellertid, om födoråd och ränterätt finge tillskapas, knappast kunna infrias, försävt inte de beträffande panträtt uppställda principerna erhöle tillämpning även å födorådet och ränterätten. Vore födoråds- eller ränterättsupplåtelsen avsedd att hänföra sig till fastighet, som gemensamt med annan eller andra fastigheter besvärades av panträtt, skulle krävas att in-teckningskomplexet som sådant svarade för upplåtelsen (såvitt rör födorådet må än en gång erinras om att beredningsförslagets regler om födoråd, som upplåtes i flera fastigheter, inte skapar någon motsvarande ansvarsgemenskap). Och inträdde behov av relaxation eller uppdelning inom komplexet, skulle åtgärden nödgas inbegripa jämväl födorådet eller ränterätten. Det är närmast i sistnämnda hänseende de befarade svårigheterna skulle yppa sig. I viss utsträckning skulle operationerna beträffande födorådet och ränterätten tvingas följa särpräglade föreskrifter, som kunde göra proceduren mera tungrodd och allmänt förtaga något av den förenkling, vilken utredningen hoppats skola bli resultatet av dess förslag på panträttsområdet.

Oaktat utredningen sålunda närmast haft anledning framhäva de av födorådet och ränterätten föranledda besvärligheterna i inskrivningssammanhanget, bör betonas att dessa rättbildningar skulle medföra speciell omgång också i det exekutiva förfarandet. Vidlyftigheterna i det sistnämnda

hänseendet skulle betingas i synnerhet av de kapitaliserings- och konverteringsberäkningar, som där bleve nödvändiga (jfr 9 kap. 7 § och 10 kap. 7 § i beredningsförslaget).

På grund av vad nu anförts vill utredningen förorda, att instituten födoråd och ränterätt slopas. Anledning att göra skillnad mellan födorådet och ränterätten torde inte föreligga. Visserligen skall medgivnas att de andragna argumenten till förmån för utmönstringen nästan samtliga har större avseende å födorådet än å ränterätten. Som förut omtalats bör ränterätten emellertid väsentligen ses såsom ett komplement till födorådet, och utredningen har inte funnit klara belägg för att ränterätten, om födorådet finge utgå, skulle behövas för den något förändrade rollen som helt självständig rättsbildning. Det må tillfogas, att utredningen givetvis inte föreslår någon rubbning av sådan rätt till födoråds- och undantagsförmåner, vilken med stöd av IFs avkomsträttsregler grundats genom upplåtelse före nya balkens ikraftträdande; att dylik rätt även framgent skall respekteras utvisas av övergångsbestämmelserna.

Även rörande institutet *vattenfallsrätt* har utredningen ansett sig ha skäl ställa frågan, om bestämmelser i ämnet verkligen bör inrymmas i den nya jordabalken. Härvid har övervägandena inte haft något samband med den avsedda regleringen inom utredningens huvudgebit panträkten, utan incitamentet har helt enkelt varit den alltmera klarlagda omständigheten, att vattenfallsrätten är en åtminstone numera obehövlig rättskonstruktion. Institutet infördes som bekant år 1911; beträffande dess bakgrund och tilltänkta funktion må här hänvisas till förarbetena.¹ Uti det betänkande, vari lagberedningen framlade förslag till den reviderade tomträttslagstiftning, som sedermera antogs år 1953, uttalades att institutet dittills använts endast i några få fall.² Inte förty underläts en omprövning av institutets berättigande; någon sådan verkställdes inte heller inom ramen för lagberedningens fortsatta befattning med jordabalksmaterian. Vid den frekvensundersökning, som utredningen för egen del företagit, har visserligen inte någon preciserad siffra på totala antalet hittills upplåtna vattenfallsrätter stått att få. Vad som framkommit är dock i allo ägnat bestyrka lagberedningens uttalande från början av 1950-talet. Beträffande förhållandena fr. o. m. 1940-talet har f. ö. konkret besked kunnat inhämtas vid kontakt med vattenfallsstyrelsen; därifrån har upplysts att under de senaste decennierna inte någon som helst upplåtelse ägt rum. Undersökningsresultatet har övertygat utredningen om att vattenfallsrättsinstitutet tryggt kan avskaffas och alltså inte bör medtagas i den framtida jordabalkslagstiftningen. Eventuellt befintliga vattenfallsrätter bör uppenbarligen tillåtas fortleva; de föreslagna övergångsbestämmelserna innebär att så får ske.

Utredningens ställningstagande till ränterätten, födorådet och vattenfallsrätten betyder att 9, 10 och 18 kap. i beredningsförslaget inte erhållit några motsvarigheter i utredningens lagtext.

¹ Se prop. 70/1911.

² SOU 1952: 28 s. 71.

VIII. SPECIALMOTIV TILL JORDABALKSFÖRSLAGET

2 KAP.

Om tillbehör till fastighet

Jordabalksutredningens översyn av lagberedningsförslaget i vad angår frågan om industritillbehören har, såsom framgått av de allmänna motiven, föranlett en tämligen vidlyftig omarbetning av lagtexten i förevarande kapitel; efter omarbetningen kvarstår bara en paragraf helt oförändrad (5 § i beredningsförslaget med 4 § i utredningsförslaget som motsvarighet). Textrevisionen har emellertid inte inkräktat på lagberedningens systematik. Alltjämt inledes sålunda kapitlet med bestämmelser, vilka anger de föremål som på grund av sitt samband med grunden (1 §) eller med byggnad (2 §) är i regel att betrakta såsom fastighetstillbehör; eftersom utredningsförslaget går ut på att industritillbehör skall anses stå i ett direktförhållande till grunden, har huvudregeln om dessa tillbehör följaktligen upptagits i den förra paragrafen. Lagberedningens specialbestämmelse om reservdelar och dubletter, som upptogs i en särskild paragraf (3 §), återfinnes i utredningsförslaget som ett sista stycke i 2 §. Överflyttningen av nämnda bestämmelse har medfört, att antalet paragrafer i kapitlet minskat från sju till sex. Bestämmelserna i 3 och 4 §§ i utredningsförslaget, motsvarande 4 och 5 §§ i beredningsförslaget, innebär att särskilda omständigheter från tillbehörskretsen utesluter föremål, som enligt de inledande paragraferna skulle ha tillbehörskaraktär. De båda sista paragraferna slutligen (5 och 6 §§ i utredningsförslaget, motsvarande 6 och 7 §§ i beredningsförslaget) reglerar för vissa överlåtelsesituationer den närmare innebörden av tillbehörsförhållandet.

Att den nya ordningen beträffande industritillbehören medfört viss lagtextrevision även utanför fastighetstillbehörskapitlet framgår av 8 kap. 14 § i utredningens version av jordabalksförslaget.

1 §.

I paragrafen, som motsvarar 1 § i beredningsförslaget, har upptagits det centrala stadgandet om industritillbehören; detta möter i *andra stycket första punkten*. Den hänvisning till de särskilda tillbehörsreglerna beträffande elektriska anläggningar och järnvägar, som lagberedningen gav i andra stycket, återfinnes nu, med en obetydlig redaktionell ändring, i paragrafens tredje stycke.

Skälen till den nya industritillbehörsbestämningen har utförligt redovisats i de allmänna motiven, där utredningen också ganska ingående uppe-

hållit sig vid den närmare regelavfattningen. Utöver uttalandena i nämnda sammanhang må angående innebörden av förevarande tillbehörsregel anföras följande.

Regeln knyter som sagt industritillbehörskretsen direkt till fastigheten (grunden), närmare bestämt till »fastighet varå industriell eller därmed jämförlig verksamhet bedrivs». Av formuleringen framgår att regeln inte bara tar sikte på fastigheter, som exklusivt exploateras för industriändamål. Nej, också fastigheter, som till en del utnyttjas för andra ändamål än rent industriella, kan ha industritillbehör. En jordbruksfastighet, på vilken fastighetsägaren utöver den agrikulturella verksamheten bedriver en mindre industriell rörelse, får sålunda ett tillbehörsbestånd, som delvis bestäms enligt regeln om industritillbehör men i övrigt enligt ordinära normer. Viktigt att beakta är just detta, att utredningens regelarrangemang inte alls förutsätter en indelning av fastigheterna i »industrifastigheter» och andra. En inskränkning av industritillbehörsbegreppet till att avse enbart fastigheter med industriell verksamhet såsom dominerande framtoning skulle ha varit i sak omotiverad och skulle i tillämpningen ha vållat betydande tolkningsbekymmer.

Uttrycket »industriell eller därmed jämförlig verksamhet» begagnas inte i 1895 års lag angående vad till fast egendom är att hänföra men introducerades i lagberedningsförslaget, där det talades om »fabriker och andra lokaler för industriell eller därmed jämförlig verksamhet». Vad som avsågs härmed berörde beredningen något i motiven.¹ I åtanke hade man — framgår det — t. ex. vissa reparationsverkstäder, provningsanstalter och laboratorier, som blivit särskilt konstruerade för sitt ändamål och tillförts sådan utrustning, varom fråga vore i beredningsförslaget. Ytterligare hette det i samma motiv, att vägledning vid avgörandet av om viss lokal skulle anses likställd med fabrik syntes kunna hämtas av den i 1 § första stycket förordningen den 13 april 1883 angående förlagsinteckning gjorda gränsdragningen; denna innebär som bekant, att såsom industriell rörelse i förordningens mening skall räknas allenast sådan, för vilken i regel användes drivkraft om minst fem effektiva hästkrafter eller ock minst tio arbetare. Inte i någotdera hänseendet finner utredningen det vara påkallat med en lika restriktiv begreppsuttydning som den beredningen lanserade; att tolkningen måste bli vidare för utredningens del följer i viss utsträckning redan av det förhållandet, att utredningsförslaget inte uppställer den tvingande anknytningen till fabrik eller annan lokal. Vad först gäller verksamhetens art anser utredningen, att under beteckningen »industriell eller därmed jämförlig verksamhet» faller inte bara de av beredningen exemplifierade rörelsegrenarna — varvid det av beredningen stipulerade rekvisitet angående anläggningens konstruerande just för det ifrågavarande ändamålet inte kan upprätthållas — utan därutöver i allmänhet även rörelse av hantverkskaraktär, som betjänar sig av maskinella hjälpmedel. Såvitt därefter angår förlagsintekningsförordningens krav på vissa dimensioner beträffande drif-

¹ SOU 1947: 38 s. 99.

ten anser utredningen i motsats till beredningen, att dylika fordringar inte är ofrånkomligt motiverade i förevarande sammanhang.

Ett industritillbehörsförhållande kräver, att en inre, organisk samhörighet råder mellan den på fastigheten bedrivna industrirörelsen och föremålet i fråga. Detta krav kommer i lagtexten till uttryck i formuleringen att utrustningselementen »tillförts fastigheten för att å eller i anslutning till denna användas i verksamheten». Att märka är således att ifrågavarande rekvisit betingas av den grundläggande fordringen på en *inre* samhörighet; det skall inte läsas såsom innefattande en stipulation om *yttre*, fysiskt samband med fastigheten. Ätminstone är här inte fråga om yttre samband i samma bemärkelse som i gällande rätt eller som enligt de schweiziska reglerna. Å andra sidan skulle kunna sägas att det allmänna kravet på inre samhörighet sådant det framträder just uti rekvisitet om användning å fastigheten eller i anslutning till denna tar sikte på vissa yttre kriterier; föremålen skall antingen verkligen finnas på fastigheten eller också användas » i anslutning» till densamma. Det senare alternativet, som väl får sin betydelse väsentligen endast beträffande transportmedel (se därom i de allm. motiven), röjer emellertid otvetydigt, att steget är långt mellan det yttre samband i egentlig mening, vilket gällande regler om tillbehör till fast egendom nästan över hela linjen fordrar, och de ifrågavarande yttre kriterier, vari den i utredningsförslaget stipulerade inre samhörigheten skall visa sig. Illustrativt är att, såsom uttalats i de allmänna motiven, den fysiska kontakten mellan transportmedel, som äges av ett industriföretag, och fastigheten, på vilken företagets verksamhet bedrivs, kan tidvis vara totalt obefintlig men att denna omständighet dock inte hindrar, att tillbehörsegenskap tillkommer transportmedlen.

Påpekas må att utredningsförslaget i ett visst läge utvidgar industritillbehörsbegreppet utöver vad som framgår av definitionen i den nu behandlade lagregeln. Har utrustning i betydande omfattning överlåtits utom ramen för rörelsens normala drift och är förvärvaren i ond tro beträffande överlåtelseobjektets karaktär av industritillbehör, skall nämligen tillbehörsegenskapen kunna kvarstå, oaktat sålunda föremålen inte längre användes i industriverksamheten (5 §). Angående bakgrunden till sagda tillbehörsutvidgning och angående dennas närmare innebörd får utredningen hänvisa till de allmänna motiven; se ock i ämnet vad som anföres vid 5 § här nedan.

Ett spörsmål som särskilt påkallar uppmärksamhet är, huruvida tillämpningsproblem inträder för den händelse ett företag bedriver industriverksamhet på flera registerfastigheter. Spörsmålet hänför sig närmare bestämt till den situationen, att föremål med utpräglad mobil karaktär framstår som tillbehör till flera fastigheter samtidigt; både vid ett allmänt betraktande av fastighetsbegreppets innebörd, t. ex. i en överlåtelsesituation, och ur de mera speciella synvinklar, som får sin betydelse i pantförskrivningssammanhangen, måste man kunna fastställa vilka av föremålen som hör till den ena fastigheten och vilka som hör till den andra. Frågeställningen är av

den vikt, att utredningen måst ingående överväga densamma och förorda vissa därav betingade åtgärder. Innan utredningen utvecklar de synpunkter, som ligger till grund för förslagen i ämnet, torde behovet av uttryckliga lagregler böra närmare åskådliggöras. Därvid framstår det såsom lämpligt att skilja mellan olika typfall, vartill problematiken hänför sig, och behandla vart och ett av dessa för sig.

Först kan komma i bedömande det fallet, att den industriella verksamheten å de olika fastigheterna är av samma slag. Ofta ligger väl då fastigheterna varandra så nära, att de bildar ett mer eller mindre sammanhängande industriområde. Om den industriella verksamheten å fastigheterna har likartad eller nästan likartad beskaffenhet och fastigheterna på nyssnämnt sätt utgör ett sammanhängande industriområde, kan förutsättningarna för ett gemensamt pantförskrivande synas gynnsamma. Har ett dylikt kommit till stånd, skulle det kunna tyckas som om några mera avsevärda praktiska olägenheter inte vållades av att mobila föremål framstode som tillbehör till flera fastigheter samtidigt. Fastigheterna skulle nämligen av allt att döma mestadels hållas samman, både vid frivillig överlåtelse och vid exekutiv försäljning. Mot ett sådant betraktelsesätt anmäler sig dock invändningar av olika slag. För det första må medgivas att inte ens det nu tecknade typfallet representerar situationer, där särskild pantförskrivning av fastigheterna var för sig är alldeles självklart utesluten. Vidare må beaktas att, även om fastigheterna verkligen ingår i ett gemensamt pantkomplex, någon garanti inte finnes för att de sammanhålls vid överlåtelser. Detta gäller både i vad avser frivillig överlåtelse och beträffande exekutiv försäljning. Ytterligare bör erkännas att, såvitt angår försäljning å exekutiv auktion, själva den omständigheten, att fastigheterna avyttras gemensamt, inte undanröjer den problematik, som här är aktuell. Har nämligen den gemensamma försäljningen föregåtts av särutrop — vilket måhända inte kan undvikas därest särrättighet häftar vid någon av fastigheterna — inställer sig i allt fall behovet av att fastställa vilka tillbehörsföremål som hör till den ena eller andra fastigheten. Vad nu utvecklats rörande fastigheter, som bildar ett sammanhängande industriområde, gör sig med ökad skärpa gällande i fråga om fastigheter, som ligger splittrade från varandra. För dylikt fall avtecknar sig ännu mera markant olägenheterna av att man låte sig nöja med tillbehörsföremålen kollektiva hänförande till fastigheterna i fråga. Ändå bortses härvidlag tills vidare från de speciella svårigheter, som skulle vållas därest jurisdiktionsgräns skiljer fastigheterna. Konklusionen av det anförda måste bli, att man t. o. m. beträffande det fallet, att den industriella verksamheten å de olika fastigheterna är av samma beskaffenhet, nödgas ha till sitt förfogande regler, som anvisar hur här avsedda mobila föremål skall fördelas mellan fastigheterna.

Uppmärksammas nu i stället det typfallet, att den industriella verksamheten å de skilda fastigheterna är av helt olika slag, må därvid till en början betraktas en situation, vari förutsättningar för fastigheternas sammanförande inom ett enda pantkomplex av vissa skäl saknas. Möjligen skulle denna

omständighet kunna i sig vara ett indicium på att föga samröre förekommer mellan fastigheterna och att spørsmålet om de mobila tillbehörens fördelning därför är av underordnat intresse; någon säker slutsats i detta avseende torde emellertid inte kunna dras. Skulle däremot vara fråga om fastigheter, mellan vilka samröret är synnerligen livligt, kan visserligen noteras att betingelser för gemensam panträtt synes vara för handen. Lika litet som i det förut skärskådade typfallet, där den industriella verksamheten å de olika fastigheterna förutsattes vara av samma slag, skulle dock i den nu diskuterade situationen fastigheternas gemensamma pantförskrivande helt befria från den problematik, som här är aktuell. Med måhända större fog skulle beträffande förevarande situation kunna åberopas att resp. mobila ting även i avsaknad av uttryckliga fördelningsnormer i lag jämförelsevis lätt skulle kunna hänföras till den eller den fastigheten. Låt oss säga att å en av de berörda fastigheterna bedrivs cementtillverkning, å en annan järnmekanisk tillverkning. Exempelvis de lastfordon, som i så fall utnyttjas, blir möjligen då så specialpräglade av de skilda tillverkningsinriktningarna, att de nog kan utan vidare hållas isär från varandra. Helt övertygande är dock inte detta argument till förmån för att lagregler alltid skulle kunna undvaras.

Till sist skulle därefter uppmärksammas det förut antydda fallet, att förbudet mot »interregionala» gemensamma panträtter förhindrar, att två eller flera »samindustrialiserade» fastigheter ingår i ett och samma pantkomplex. Det skall utan omsvep tillstås, att detta fall skulle kunna vålla besvärligheter och att man här står inför ett läge, som oavvisligt kräver sin reglering i lag. En annan sak, vilken dock inte behöver inverka på nyssnämnda bedömande, är att, då ett industriföretag äger fastigheter inom skilda jurisdiktionsområden, förhållandena mestadels torde vara sådana, att hithörande besvärligheter ytterst sällan kommer att göra sig gällande i praktiken.

Vid utformandet av de legala normer, som sålunda befunnits vara nödvändiga hjälpmedel när ett fördelning av de mobila tillbehörsföremålen skulle visa sig ofrånkomligt, har följande synpunkter varit vägledande för utredningen.

I det tidigare resonemanget har utredningen ställvis varit inne på sammanhang, där anknytningen mellan föremål och fastighet är så iögonfallande, att frågan om till vilken fastighet föremålet hör över huvud taget aldrig föranleder några bekymmer; svaret på frågan ger sig självt. Inför de överväganden, vilka nu förestår, är bilden så till vida förändrad som dylika ostentativa anknytningsmoment inte står till förfogande. Det är ju denna omständighet som skapar problematiken. Vad som erinrats om förhållandena i de problemfria sammanhangen tillhandahåller emellertid en naturlig utgångspunkt vid försöken att komma till rätta med de mera svårbedömbara situationerna. Anknytningsmomenten är här inte på samma sätt givna eller i vart fall inte på samma sätt entydiga, utan det får ankomma på lagtexten att uttryckligen angiva eller åtminstone i stort sett antyda vilka företeelser som skall utnyttjas såsom bestämmande anknytningsmoment. Vilka slags företeelser bör då rimligen tilläggas denna relevans? Utan att tills vi-

dare befatta sig med spörsmålet, huruvida någon rangordning dem emellan bör upprätthållas, vill utredningen härom anföra.

Ofta kan ett rättvisande utslag härledas ur ett bedömande å vilken enskild fastighet föremålen normalt är stationerade. I begreppet stationering innefattas då förvaring (allehanda lösa redskap), uppställning (fordon av varje-handa slag) och belägenhet i allmänhet (t. ex. sådana tyngre eller mera skrymmande industrielement i övrigt som ofta placeras utomhus i och för användning än här och än där inom industriområdet). I samtliga dessa fall torde man nog, oavsett var föremålen verkligen begagnas i själva driften, kunna peka på någon viss plats (något visst utrymme), som anlitas såsom ordinarie stationeringspunkt. Ibland är det väl så, att den stationering, som här åsyftas, klarast framträder under de skeden, då verksamheten tillfälligt ligger nere, t. ex. nattetid. Det synes inte vara omotiverat att betrakta stationeringen såsom ett ganska naturligt anknätningsmoment.

Stundom är likväl stationeringen inte något rättvist uttryck för den samhörighet, som är den mest egentliga. I sådana fall kan måhända frågan om vilken speciell enhet inom den industriella verksamheten som främst betjänas av föremålet erbjuda ett bättre underlag för bedömandet till vilken av flera tänkbara fastigheter föremålet bör hänföras. Industrirepresentanten inom utredningens expertgrupp har betonat, att ifrågavarande betjäningsspekt flerstädes torde ge ett förhållandevis riktigt besked i anknätningsfrågan. Beträktningsättet har väl därvid närmast varit, att vissa anläggningar på ett alldeles påtagligt sätt kräver mobila komplement, exempelvis truckar för omedelbar bortforsling av framställda produkter (göt från ett stålverk). Det kan nog inte förnekas att i vissa lägen, där stationeringsplatsen är obestämbär eller utan värde ur ifrågavarande synvinkel — stationeringsplatsen är belägen å fastighet där industriell verksamhet inte alls bedrivs — betjäningsspektens både kan och bör tillmätas stor vikt.

Lika väl som stationering och anknätning med hänsyn till betjäningen sålunda förtjänar sin givna uppmärksamhet vid förevarande bedömanden, bör emellertid beaktas den vägledning, som kan hämtas därur, att föremål bokföringsmässigt eller möjligen i annat intresse än bokföringens blivit inventarieförtecknade såsom tillhörande den eller den fastigheten. I särskilda lägen måste t. o. m. avgörande betydelse tilläggas ett sådant faktum. Ett nära till hands liggande exempel kan vara att ett företags lastbilspark helt och hållet eller i dominerande utsträckning på antytt sätt påförts viss fastighet. Möjligen kan ifrågasättas huruvida inte utvecklingen i anledning av den nya lagstiftningen kan komma att så småningom leda därtill, att industriföretag regelmässigt låter fördela mobila föremål mellan resp. fastigheter. Vad nu sagts om att föremål genom inventarieförtecknande hänförts till särskild fastighet synes över huvud taget böra gälla de viljeförklaringar, varigenom föremål av fastighetsägaren uttryckligen angivits höra till speciell fastighet. Dock är det väl tydligt, att vissa krav måste ställas på en viljeförklaring, som skulle ha tilltänkt verkan i förevarande avseende; en muntlig förklaring torde endast undantagsvis kunna beaktas.

Redan vad nu utvecklats låter antyda, att utredningen knappast ser någon möjlighet att ge viss anknytningsfaktor prioritet framför de andra. I själva verket torde anknytningsprövningen för att ge bästa utslag böra vara resultatet av ett samfällt hänsynstagande till alla de olika förhållanden, som rimligen skulle äga relevans. Om denna uppläggning kan naturligtvis sägas att den försvårar möjligheten för en utomstående betraktare, t. ex. en kreditgivare, att på förhand med viss säkerhet bedöma till vilken fastighet ett föremål skall räknas. Härvidlag vill utredningen emellertid påminna om att förutsättningen för hela anknytningsprövningen enligt uttryckliga lagregler av det ena eller andra slaget just är en situation, där den utomstående betraktaren har en mycket begränsad förmåga att snabbt bilda sig en pålitlig uppfattning i saken redan a priori. Ett bedömande, som ger visst utrymme för diskretionära överväganden, ligger med andra ord i sakens natur.

Längs de linjer, som nu skisserats, framstår det såsom lämpligast med en lösning, enligt vilken föremål som kan hänföras till flera fastigheter utsäges skola höras till den, vilken det närmast anknyter till, varvid av betydelse för anknytningen skulle vara å vilken fastighet föremålet normalt är stationerat, vilken fastighet det främst betjänar, till vilken fastighet det i bokföringen räknas och annat jämförligt förhållande.

Framställningen här ovan visar, att utredningen vid sina strävanden att finna en tillfredsställande reglering i ämnet inte velat uppgiva tanken att stödja denna å anknytningsprincipen, låt vara att anknytningen undantagsvis skulle behöva fastställas med hjälp av delvis artificiella bedömningsgrunder. Det möjligen närmast till hands liggande alternativet skulle nämligen vara att i resignationens tecken från tillbehörskretsen utesluta de föremål, som uppvisade en oklar anknytning. Tydligt är emellertid att en sådan lösning skulle vara ytterst onöjaktig. Effekten skulle ju bli att i vissa fall avsevärda delar av industriens utrustningsbestånd komme att falla utanför fastighetsbegreppet. Utredningen är ytterst ovillig att medgiva ett principiellt sett så betänkligt avsteg från sin allmänna målsättning i fråga om industritillbehörskretsens räckvidd. Verkningarna av en uteslutningsregel skulle kunna visa sig desto mera olyckliga som måhända konsekvensen bleve att regeln inbegrepe även fall, där trots allt indikationer för anknytning till viss fastighet förefunnes, oaktat de inte vore absolut utslagsgivande. Härtill kommer att inte heller uteslutningsregeln går fri från kritiken, att den medför besvärligheter i tillämpningen. För fullständighetens skull må till sist även ett annat alternativ till anknytningsprincipen avvisas. Vad nu avses är en ordning, enligt vilken i de oklara fallen skulle anställas en fördelning av föremålen i proportion till resp. fastigheters taxeringsvärden eller jämförbara relationer. Utfallet av en på dylikt sätt genomförd fördelning skulle uppenbarligen kunna bli högst godtyckligt och kunna stå i dålig samklang med vad som bör vara syftet med en verklighetssinnad differentiering. I vissa fall skulle metoden över huvud taget inte vara praktikabel; vore fråga om ett enda betydande tillbehörsföremål

av det mobila slaget, exempelvis en lastbil eller en flyttbar lyftkran, kunde ju en fördelning inte alls genomföras.

Slutsatsen har för utredningens del blivit, att en lagregel, som bygger på anknytningsprincipen, är att klart föredraga framför varje annan lösning. I enlighet härmed har ett fördelningsstadgande av förut angivet innehåll upptagits i andra stycket av förevarande paragraf såsom komplement till den grundläggande bestämningen av begreppet industritillbehör; se *andra stycket andra punkten*.

2 §.

Paragrafen, som motsvarar beredningsförslagets 2 §, avgränsar den krets av föremål som skall räknas såsom tillbehör till byggnad. Det av utredningen föreslagna industritillbehörsbegreppet, som innebär att industritillbehören utan förmedling av byggnad ställs i ett direktförhållande till fastigheten, har fått föranleda, att deklARATIONEN i förevarande paragraf förklaras inte inbegripa industritillbehören (se upptakten till *första st.*); dessa hör alltså direkt till fastigheten, även om de enligt de nu aktuella reglerna skulle ha byggnadstillbehörskaraktär. Huruvida ett industritillbehörsföremål i och för sig hör till en byggnad är följaktligen i regel av underordnad betydelse. Vad angår paragrafens första stycke märkes ock att motsvarighet självfallet inte upptagits till lagberedningens speciella tillbehörsnorm för fabriksbyggnader.

Uti *andra stycket* saknas på motsvarande sätt den speciella exemplifiering av tillbehörsföremål beträffande dylika byggnader (»kraftmaskinerier med tillhörande ledningar, kylsystem och fläktmaskiner»), som lagberedningen lämnade.

Såsom ett *tredje stycke* har i paragrafen upptagits en bestämmelse om reservdelar och dubletter. Samma stadgande gavs i beredningsförslagets 3 §; däri föreskrevs alltså att reservdel eller dublett till byggnadstillbehörsföremål inte skulle utgöra tillbehör till fastighet. Den av jordabalksutredningen föreslagna, ytterst extensiva industritillbehörsbestämningen innebär i sig, att reservdel eller dublett till industritillbehörsföremål alltid skall utgöra tillbehör till fastighet.¹ Beträffande den kategori föremål, där egenskapen av byggnadstillbehör alltjämt äger relevans, har utredningen låtit beredningens stadgande om reservdelar och dubletter kvarstå; stadgandet har ansetts lämpligen höra ingå i den paragraf, som avgränsar byggnadstillbehörskretsen.

3 §.

Paragrafens *första punkt* överensstämmer, fränsett en redaktionell ändring, helt med beredningsförslagets 4 §. I punkten stadgas för vissa fall, då utåt ett tillbehörsförhållande framträder, att tillbehörsegenskap likväl inte skall tillkomma de aktuella föremålen. Närmare bestämt avhandlas före-

¹ Jfr SOU 1947: 38 s. 102; vad där uttalas måste givetvis ses i belysning av den uppfattning i industritillbehörsfrågan, som var omfattad av lagberedningen.

mål, som »tillförts fastigheten av nyttjanderättshavare eller eljest av annan än fastighetsägaren» och inte sedermera förvärvats av fastighetsägaren eller enligt lag skall kvarbli å fastigheten. Termen tillföra ägde i enlighet med beredningsförslaget allmänna inställning till tillbehörsbegreppet städse en rent konkret innebörd; enligt sagda förslag erfordrades ju — också för mobila ting — inte bara ändamålsgemenskap utan även ett yttre samband för att föremålen skulle få karaktär av byggnadstillbehör. Byggnaden skulle enligt 2 § ha blivit »försedd» med föremålen; dessa skulle, såsom det i förtydligande syfte uttrycktes i motiven, ha anbringats i ett sådant samband med byggnaden, som motsvarade föremålets ändamåls-gemenskap med denna.¹ När nu jordabalksutredningen, såsom utvecklats i de allmänna motiven och vid 1 §, i fråga om industritillbehören inte uppställer något direkt krav på yttre samband med fastigheten för att ett tillbehörsförhållande skall konstitueras, får ordet tillföra därvidlag en mera abstrakt tydning. Termen i fråga indicerar här liksom i 1 § andra stycket, att föremålen infogats såsom element i den industriella verksamheten på sätt grundregeln i 1 § andra stycket kräver. Särskilt beträffande de i alldeles utpräglat hög grad mobila föremålen — d. v. s. transportmedlen — gör sig antydda abstrakta drag hos termen gällande; ett fordon blir att anse såsom »tillfört» fastigheten, när det i och för användning inom en därstädes bedriven industriförelse förts över till fastigheten eller insatts i transporter mellan fastigheten och annan plats.

Utredningen har såsom en *andra punkt* i paragrafen upptagit en ny bestämmelse. Denna rör föremål, som tillförts fastigheten, inte såsom i första punkten av annan än fastighetsägaren, utan just av denne men dock utan att fastighetsägaren förvärvat föremålen. Vad som åsyftas är i första hand fall, då fastighetsägaren tillfört fastigheten föremål, som han köpt på kredit med ägarförbehåll för säljaren. I de nämnda situationerna var enligt lagberedningens förslag ägarförbehållen helt utan verkan (7 § i beredningsförslaget). Att utredningen inte låter ägarförbehållen bli kraftlösa redan i och med att föremålen skulle enligt principiella normer vinna tillbehörskaraktär framgår av 6 § i utredningsförslaget. Utredningen får beträffande sina överväganden i ämnet hänvisa till — utöver de allmänna motiven — specialmotiven vid paragrafen i fråga; en självklar faktor bakom utredningens ståndpunkt, att inträde av ordinära kriterier på tillbehörsegenskap inte bör få vara obetingat liktydigt med ägarförbehållets utslöckande, har ju varit den påfallande utvidgning av tillbehörskretsen, som det nya industritillbehörsbegreppet medför. Eftersom således ägarförbehåll till överlåtna föremål, som tillförts en fastighet, i vissa fall kan vara giltiga enligt utredningsförslaget, bör i dylika fall föremålen uttryckligen från-kännas tillbehörsegenskap; ägarförbehållets fortsatta giltighet vore annars av ringa värde. Så sker ock genom den av utredningen i förevarande paragraf tillagda bestämmelsen. Emellertid tar denna sikte inte enbart på ägarförbehållen; bestämmelsen inbegriper även det allt vanligare förfarandet,

¹ SOU 1947: 38 s. 95.

att dyrbara maskiner och andra utrustningsdetaljer — exempelvis databehandlingsmaskiner — hyres av fastighetsägare utan att avsikten är att föremålen någonsin skall förvärfvas med äganderätt. Lagberedningen kunde, genom att den avgränsade kretsen av industritillbehörsföremål så snävt, ta ganska lätt på detta problem; av beredningsförslaget följde visserligen att uthyraren-ägarens rätt att disponera över föremålen kunde gå förlorad,¹ men för en sådan konsekvens förutsattes alltid det konkreta »tillförande», varom talats här ovan i anslutning till första punkten. Med utredningsförslagets bestämning av industritillbehörsbegreppet blir riskerna för uthyraren-ägaren mera reella. All anledning synes därför föreligga att låta bestämmelsen i förevarande punkt få en sådan allmän avfattning, att den inkluderar också de senast berörda uthyrningssituationerna.

Genom ifrågavarande bestämmelse skall tillbehörsegenskap enbart under vissa betingelser tillerkännas föremål, som väl tillförts en fastighet av fastighetsägaren men därvid var i annan persons ägo. Har föremålet inte sedermera förvärfvats av fastighetsägaren, är de i praktiken relevanta betingelserna för tillbehörsegenskap — i överensstämmelse med motsvarande bestämning i stadgandet om ägarförbehålls giltighet (se 6 § i utredningsförslaget; jfr ock 5 § andra st.) — att föremålet inte kan skiljas från en till fastigheten hörande byggnad utan väsentlig skadegörelse eller eljest avlägsnas från sådan byggnad utan väsentligt men för dennas utnyttjande för sitt ändamål. Tydligt är ju, att förutsättningarna inte kommer att uppfyllas beträffande den industriutrustning, som benämnts mobil; dylik utrustning i annans ägo kan följaktligen aldrig inlemmas i tillbehörsbeståndet.

4 §.

Paragrafen motsvarar beredningsförslagets 5 §; orden »eller vattenfallsrätt» har utgått.

5 §.

Första stycket i paragrafen motsvarar 6 § i beredningsförslaget och föreskriver, att en överlåtelse från fastighetsägarens sida av föremål med tillbehörskaraktär får sakrättslig verkan först när föremålet avskilts på visst sätt. Avfattningen av stadgandet är i huvudsak densamma som i beredningsförslaget; några ord har i förtydligande syfte tillagts med tanke på alla de mobila saker, som genom utredningsförslaget blir fastighetstillbehör enbart på grund av organiskt samband (inre samhörighet) med en på vederbörande fastighet bedriven industrirörelse. I utredningsförslaget sägs sålunda att föremål skiljes »från sitt samband med fastigheten», inte som i beredningsförslaget »från fastigheten».

I ett *andra stycke* av paragrafen har utredningen upptagit särskilda bestämmelser om hur stadgandet i första stycket skall tillämpas, när fråga är om överlåtelse av industritillbehörsföremål. Med avseende å dylik överlåtelse utvidgar sagda tillämpningsbestämmelser, under speciella förutsätt-

¹ Se SOU 1947: 38 s. 107.

ningar och av hänsyn till borgenärer med panträtt i fastigheten, begreppet industritillbehör långt utöver det normala, varav följer att överlåtelsen i motsvarande mån frånkännes sin sakrättsliga giltighet. Eftersom utredningen i de allmänna motiven tämligen utförligt uppehållit sig vid innebörden av hithörande bestämmelser, kan framställningen därom i förevarande sammanhang begränsas. Här må det sålunda vara tillräckligt betona, att undantaget i andra punkten första ledet beträffande föremål, som efter överlåtelsen tillförts annan fastighet på sådant sätt, att föremålet inte kan skiljas från en till fastigheten hörande byggnad utan väsentlig skadegörelse eller eljest avlägsnas från sådan byggnad utan väsentligt men för dennas utnyttjande för sitt ändamål (jfr 3 § andra p.), inte bara tar sikte på byggnad, som användes inom industriell rörelse. När så inte är fallet — byggnaden i fråga är t. ex. ett bostadshus — undergår uppenbarligen industritillbehören i fråga en förvandling till fastighetstillbehör av annan art, d. v. s. fastighetstillbehör för vilka karaktären av byggnadstillbehör enligt 2 § är avgörande.

6 §.

I förevarande paragraf, som motsvarar beredningsförslagets 7 §, stadgas att, om en fastighetsägare förvärvat föremål till vilka säljaren förbehållit sig äganderätten, förbehållet under vissa förutsättningar skall förlora sin giltighet. Såsom i de allmänna motiven framhållits intager lagberedningsförslaget i detta sammanhang en något strängare ståndpunkt än gällande rätt och underkänner — sedan de överlåtna föremålen fått tillbehörskaraktär — ägarförbehållen inte bara sakrättsligt utan också obligationsrättsligt. Vål har jordabalksutredningen vidhållit lagberedningens ståndpunkt att — om ägarförbehåll är att anse som ogiltigt — låta denna rättsverkan gälla också i förhållandet mellan de avtalsslutande parterna. Utredningen har emellertid, såsom berörts i de allmänna motiven, med tanke på det vida industritillbehörsbegrepp, som förordas, ansett det påkallat att frigöra ägarförbehållets förfallande från hittillsvarande bindning vid tillbehörsegenskapens inträdande. Enligt utredningsförslaget blir sålunda ägarförbehåll ogiltiga bara för det fall, att de överlåtna föremålen inte kan skiljas från en till fastigheten hörande byggnad utan väsentlig skadegörelse eller eljest avlägsnas från sådan byggnad utan väsentligt men för dennas utnyttjande för sitt ändamål. Utredningens ställningstagande i förevarande sammanhang har f. ö. ansetts böra avse inte bara industritillbehörsföremål utan även byggnadstillbehörsföremål. Det har nämligen befunnits önskvärt — till förenkling av regelsystemet — med en enda norm på förevarande område. Att märka är att det av utredningen föreslagna stadgandet inte alls torde medföra, att rättighetshavare i affärs- och bostadsfastigheter får sin ställning försämrad. I jämförelse med gällande rätt torde deras ställning tvärtom bli förbättrad i så måtto, att ägarförbehåll under vissa omständigheter inte kan åberopas ens mellan de avtalsslutande parterna. Sådana föremål som värmeledning, hissar och flertalet sanitetsanläggningar lär sålunda vid tillämpning av utredningsförslaget aldrig någonsin kunna återställas till leverantören; föremålen i fråga synes nämligen knappast kunna skiljas från

byggnad utan väsentlig skadegörelse eller eljest avlägsnas från byggnad utan väsentligt men för dennas utnyttjande för sitt ändamål. På grund av sistnämnda betingelse torde ägarförbehåll jämväl komma att förfalla beträffande sådana föremål som värme- och kylskåp samt tvätt- och mangelmaskiner. Härmed framträder den reella karaktären av utredningsförslagets bestämning beträffande ordinära byggnadstillbehör. Det visar sig att bestämningen, låt vara att den inte formellt stannar vid gränsen mellan tillbehör och inte tillbehör, för de ordinära byggnadstillbehören får samma effekt som om sagda gräns tillades relevans. Vad man vinner är alltså att regleringen rörande ägarförbehållets giltighet blir enhetlig utan att därmed, såvitt rör de ordinära byggnadstillbehören, faktisk ändring göres i lagberedningsförslaget.

Att den ståndpunkt, jordabalksutredningen intagit i förevarande sammanhang, påverkat regleringen på annat håll framgår av 3 §; utredningen får beträffande den ändring som där vidtagits hänvisa till specialmotiven till nämnda paragraf.

4 KAP.

Om köp, byte och gåva

Beträffande de skiljaktigheter, som förekommer mellan beredningsförslagets och utredningsförslagets versioner av förevarande kapitel, i vilket paragrafindelningen är oförändrad, må anmärkas följande.

1 §.

SlopanDET av samtidigt kravet innebär, att säljare och köpare kan underteckna fångeshandlingen vid skilda tillfällen. Om så sker, måste vittneskravet givetvis uppfyllas beträffande vardera kontrahentens underskrift.

Person med kompetens såsom lagfartsvittne kan inte anses vara tvingande uppfordrad att stå till förfogande som köpevittne. Ett lagfartsvittne har i denna del samma ställning som vilken annan person som helst, vilken anmodas bevittna en namnteckning. Blir kretsen av lagfartsvittnen så omfattande som utredningen förutsätter, torde emellertid nämnvärda olägenheter inte behöva föranledas av att vederbörande vägrar sin medverkan; kontrahenterna kan säkerligen lätt finna någon annan kompetent person, som är villig att biträda. Regler angående talan mot den, som vägrar medverka (jfr de allm. motiven), ter sig därför helt onödiga.

Även i fråga om gottgörelse för bevittnandet avses allmänna principer skola gälla; det blir alltså kontrahenternas sak att utbetala ersättningen, och dennas storlek får förstås bero av vad som överenskommes eller anses skäligt.

3 §.

Av skäl, som redovisats i den allmänna motiveringen, har beredningsförslagets uppräkninG av de såsom laga köpevittnen utan vidare behöriga personerna inte fått någon motsvarighet i en enumeration av vilka som

äger kompetens att vara lagfartsvittnen. Utredningsförslaget har i stället härvidlag en hänvisning till en av Kungl. Maj:t utfärdad författning; se därom *första stycket* i förevarande paragraf. Genom detta tillvägagångssätt underlättas sådana ändringar av vittneskretsen, vilka tid efter annan kan visa sig erforderliga.

Även om det sålunda inte är nödvändigt att i detta sammanhang ta ställning till vilka som bör tillerkännas kompetens såsom lagfartsvittnen, har utredningen dock övertvägt sagda spörsmål och funnit följande böra ifrågakomma, nämligen advokat, auktoriserad fastighetsmäklare, direktör eller jurist eller kamrer vid riksbanken, bankaktiebolag, sparbanks, centralkassa för jordbrukskredit eller hypoteksinrättning, direktör eller kamrer vid lantbruksnämnd eller länsbostadsnämnd, häradsskrivare, kamrer vid jordbrukskassa, kronofogde, kronokamrer, lantmätare i kommunal eller statlig tjänst, mättningsman i stad, notarius publicus, nämndeman, ordförande i kommunalnämnd eller motsvarande organ samt polischef. Beträffande köp, som slutas utomlands, torde vara lämpligt att kompetens som lagfartsvittne tillägges även vissa befattningshavare vid svensk beskickning eller svenskt konsulat. Det sålunda angivna urvalet torde tillgodose flertalet av de önskemål, som framkommit vid remissbehandlingen av beredningsförslaget.

Vid 1 § har uttalats att lagfartsvittne i fråga om själva bevittnandet inte har annan ställning än vilket namnunderskriftsvittne som helst och därför inte kan tvingas ställa sig till förfogande. Vad angår den funktion för vittnet varom *andra stycket* i förevarande paragraf handlar — att verkställa anmälan till inskrivningsmyndigheten — är förhållandet ett annat. För att den avsedda effekten rörande lagfartsskyldigheten skall uppnås är det ofrånkomligt att här uppställa ett tvång att fullgöra uppgiften. I fråga om anmälan bör lagfartsvittne därför vara underkastad tjänsteansvar. Detta gäller såväl anmälnings expedierande som innehållet i densamma.

Ingenting hindrar uppenbarligen, att båda köpevittnena utväljes inom kretsen av personer, som är behöriga att vara lagfartsvittnen. Skulle så ha skett, torde det vara enklast att anmälningsförpliktelsen i överensstämmelse med regeln i andra stycket får åvila var och en av dem; ett tilläggsstadgande, som bestämde vilkendera som i dylikt fall skulle ha att uppfylla förpliktelsen, vore ägnat att i onödan komplicera såväl regelsystemet som dess tillämpande. Åtminstone teoretiskt skulle följaktligen kunna tänkas att ett och samma fastighetsköp utlöser fyra anmälningar, nämligen om säljaren och köparen undertecknar köpehandlingen vid skilda tillfällen, om köpevittnena som anlitas vid säljarens underskrivande inte är identiska med dem som anlitas vid köparens underskrivande samt om vid vardera tillfället bägge köpevittnena har kompetens såsom lagfartsvittnen.

Utredningen har funnit allt tala för att anmälan bör ske omgående i anslutning till det individuella överlåtelseavtalet; rapporteringen bör sålunda inte — såsom lagberedningen torde ha förutsatt — verkställas efter

förloppet av längre eller kortare perioder beträffande de därunder tillkomna överlåtelseerna. Denna utredningens inställning har kommit till uttryck i lagtexten.

I övrigt förefaller det som om en praktisk anordning skulle vara, att anmälan gjordes på fastställd blankett. Närmare föreskrifter i detta hänseende liksom rörande andra med anmälningen sammanhängande frågor torde emellertid böra meddelas av Kungl. Maj:t. Detta gäller också om lagfartsvittnes rätt till ersättning i anledning av anmälningsåtgärden. Bestämelse härom har intagits såsom ett *tredje stycke* i förevarande paragraf.

17 och 18 §§.

Med sin inställning till panträttsbegreppet har utredningen inte kunnat godtaga ett uttryckssätt, som förekommer i dessa båda paragrafer likaväl som annorstädes i beredningsförslaget, nämligen »intecknad panträtt»; enligt utredningens terminologi är det ju pantbrevet som intecknas. Det anmärkta uttryckssättet har i förevarande paragrafer av utredningsförslaget utbytts, i 17 § mot »panträtt som tillkommit genom inteckning» och i 18 § första stycket mot »genom inteckning grundad panträtt».

26 §.

I första stycket av paragrafen har utredningen ersatt beredningsförslagets formulering »panträtt som tillkommit på grund av köparens utfästelse» med »panträtt som tillkommit efter ansökan av köparen».

27 §.

I paragrafen ges grundläggande regler om den tvångspanträtt, som en fastighetsköpare kan erhålla, i händelse hans köp häves eller återgår. Kompletterande regler om rättsinstitutet i fråga finnes i kapitlet med bestämmelser om handläggning av panträttsärenden (26 kap. i utredningsförslaget, motsvarande 30 kap. i beredningsförslaget). Beträffande utredningens bearbetning av paragrafen må framhållas följande.

Hänvisningen i första stycket har jämkats; nu hänvisas till 26 kap. 19 § (tidigare 30 kap. 22 §). I samma stycke har i utredningsförslaget orden »efter inteckning» fått bortfalla såsom obehövlige.

Andra stycket inledes i utredningsförslaget med orden »Panträtt som» i stället för, som i beredningsförslaget, »Inteckning för fordran som».

I ett tredje stycke uttalades i beredningsförslaget att den fordran, som tillkom köparen enligt paragrafen, skulle, sedan talan (om hävande eller återgång) väckts, gälla med samma rätt som utfästelse av panträtt. Utredningen har i sitt förslag inte medtagit detta stycke; det däri upptagna stadgandet har nämligen med hänsyn till reformeringen av pantbrevsutfärdandet inte ansetts ha någon funktion att fylla. Anmärkas kan att köparen visserligen enligt utredningsförslaget skall upprätta panträttsansökningshandling, men att säljaren, utan hinder därav, vid tillämpning av bestämmelserna i 26 kap. är att anse såsom panträttsökande (se 26 kap. 19 § första st. 1).

32 §.

I paragrafen har beredningsförslagets formulering »panträtt som tillkommit på grund av gåvotagarens utfästelse» ersatts med »panträtt som tillkommit efter ansökan av gåvotagaren» (jfr ändringen vid 4 kap. 26 § här ovan).

5 KAP.

Om förköpsrätt

I kapitlet, som motsvarar beredningsförslagets 5 kap., är paragrafindelningen oförändrad.

2 §.

I tredje stycket av paragrafen hänvisas i utredningsförslaget till 9 kap. 6 § första stycket (tidigare 11 kap. 6 § första st.).

4 §.

Utredningen har ersatt beredningsförslagets formulering »panträtt som utfästs av annan» med »panträtt som tillkommit efter ansökan av annan» (jfr ändringarna i 6 kap. 11 § andra st. och 9 kap. 20 § första st. i utredningsförslaget).

15 §.

Enligt jordabalksutredningens bedömande bör *andra stycket* ges en redaktion, som dels tydligare uttrycker lagstiftarens avsikt, dels är mera konform med den som användes i ett annat, direkt jämförbart stadgande i samma kapitel (19 § andra st.). Såsom bakgrund till vad utredningen härvidlag närmare åsyftar torde erfordras några ord om förköpsrättens begreppsmässiga gestaltning.

Det skulle kunna sägas, att förköpet låter sig arrangeras antingen såsom ett mellanhavande enbart mellan den ursprunglige köparen och den förköpsberättigade eller också som att den sistnämnde skulle inträda i köparens ställe såsom kontrahent i överlåtelseavtalet med säljaren. Lagberedningens förköpsrättsregler innebär, att den förra aspekten varit den bestämmande, d. v. s. att äganderätten skall övergå från säljaren till köparen genom köpeavtalet och sedan från köparen till förköparen; åtminstone präglas 1960 års version av beredningsförslaget alldeles oförtydligt av synen, att förköparens rätt till egendomen deriveras via den ursprunglige köparen.¹ Något lagfartshinder för den sistnämnde uppställes inte (se 28 kap. 11 § i beredningsförslaget, 24 kap. 11 § i utredningsförslaget). Och vad gäller hans rättsliga dispositioner över fastigheten är angivet att vidare-

¹ Ang. vissa skiljaktigheter mellan 1947 års lagberedningsförslag och 1960 års se Westerlind i SvJT 1961 s. 440 f; jfr SOU 1947:38 s. 254.

överlåtelse av äganderätten samt upplåtelse av begränsad sakrätt må ske, låt vara att överlåtelsen eller upplåtelsen är beroende av att inte i anledning av köparens förvärv förköp kommer till stånd; ännu mera likställd med en ordinär fastighetsägare är köparen i så måtto, att vissa rättighetskoncessioner inte alls är villkorade, nämligen sådana, som tillkommit i överensstämmelse med köpehandlingen eller grundar sig å den, samt vidare upplåtelse av s. k. särskild rättighet som eljest ägt rum före delgivningen av stämningen i förköpsmålet (5 kap. 22 §).

Inte minst köparens nyss omnämnda relativa frihet att upplåta särskilda rättigheter är av intresse. Anvisar man köparen ett direkt utrymme för rättighetsupplåtelser, vilka skall kunna stå sig även om förköp kommer till stånd, påfordras härav att förköparen genom särskilda anordningar tryggas mot förluster till följd av nytillkomna onera å förköpsobjektet. Dyliga anordningar finnes ock; ett system av regler har införts, vilka på olika stadier skall kunna med varierande medel gardera förköparen. Kort uttryckt möjliggör reglerna, att den förköpsberättigade, om han före domen i förköpsmålet fått vetskap om en köparens rättighetsupplåtelse av ifrågasvarande slag, återkallar sin förköpstalan (förevarande andra st. i 15 §) eller får sin betalningsskyldighet gentemot köparen minskad (19 § andra st.) eller erhåller särskilt beräknad ersättning (23 §); har den förköpsberättigades vetskap om upplåtelsen inträtt först sedan förköpsmålet avdömts, må han häva förköpet och uppbära skadestånd (23 §), såvida han inte vill nöja sig med att bli kompenserad genom ersättning på sätt nyss antytts.

Nu redovisade regler innebär egentligen inte annat än att till det speciella mellanhavandet mellan den ursprunglige köparen och den förköpsberättigade anpassas de bestämmelser, som enligt jordabalksförslagets 4 kap. ordinärt skall gälla, när köparen finner fastigheten vara besvärad av opåräknad rättighet (4 kap. 18 §). Att den ursprunglige köparen verkligen ställes i paritet med en vanlig fastighetsägare kommer i beredningsförslaget till synes även i det avseendet, att jämväl övriga i 4 kap. upptagna stadganden om fel och brist, där de kan tillämpas på förhållandet mellan köparen och den förköpsberättigade (4 kap. 11—16 §§), skall ha giltighet å detta. Sålunda skall den förköpsberättigade under åberopande av de vanliga reglerna om fel och brist kunna häva förköpet (5 kap. 23 §) liksom han också skall kunna under förköpsrättegången återkalla sin talan (förevarande andra st. i 15 §); ytterligare skall fel och brist kunna föranleda minskning av den förköpsberättigades betalningsskyldighet gentemot köparen (19 § andra st.).

Uppmärksamheten må härefter koncentreras till förevarande andra stycke i 15 § samt 19 § andra stycket. Båda lagrummen avser alltså — i enlighet med vad redan omnämnts — den förköpsberättigades rättsställning när den ursprunglige köparen är ansvarig för fel eller brist eller när han, utan att det förutsatts vid köpet, upplåtit särskild rättighet, som skall gälla mot förköparen. I 19 § andra stycket har denna inriktning kommit

till konkret uttryck; vad angår förevarande andra stycke i 15 § utvisar motiven, att inriktningen är densamma,¹ medan själva lagtexten är ytterst dunkel. Det otillfredsställande hos textutformningen i förevarande stycke framhäves just av det faktum, att i närheten finnes en klar formulering rörande exakt samma sakförhållanden. All anledning synes därför föreligga att ersätta den otydliga avfattningen i förevarande stycke med en formulering, som direkt anknyter till den i 19 § andra stycket. Så har skett genom den i utredningsförslaget upptagna utformningen.

19 §.

I andra stycket av paragrafen har utredningen utbytt orden »intecknad panträtt» mot »genom inteckning grundad panträtt» (jfr ändringen i 4 kap. 18 § första st.).

22 §.

Paragrafens *andra stycke* har i utredningsförslaget erhållit ny gestaltning. Syftet med omformuleringen har varit att i formellt avseende anpassa regleringen till utredningens panträttsterminologi. I beredningsförslaget sidoställdes beträffande överlåten egendom, vari förköpsrätt vore upplåten, vidareöverlåtelse av egendomen med utfästelse eller upplåtelse i denna och förklarades, att samtliga tre rättsförvärv vore beroende av att inte, i anledning av den ursprunglige köparens förvärv, förköp komme till stånd. Utredningen har för sin del från de båda andra rättsförvärven avskilt förvärv, som hänför sig till panträttsansökningshandling beträffande egendomen. Till den inledande förklaringen rörande förutsättningen för vidareöverlåtelses och upplåtelses bestånd har i utredningsförslaget sålunda fogats ett särskilt uttalande beträffande panträtt; enligt tillägget må en panträttsansökningshandling, som den ursprunglige köparen upprättat, enbart under enahanda förutsättning (att förköp inte kommer till stånd) leda till att panträtt grundas i egendomen.

25 och 27 §§.

Hänvisningarna i 25 § andra stycket och 27 § första stycket har jämkats; nu hänvisas till 27 kap. resp. 12 kap. 11 § (tidigare 31 kap. resp. 14 kap. 11 §).

31 §.

Även i denna paragraf har vid utredningens överarbetning av beredningsförslaget den nya panträttsterminologien satt sina spår. Den tidigare formuleringen »annan av köparen utfäst eller upplåten rättighet» har sålunda i utredningsförslaget ersatts med »rättighet som upplåtits av köparen eller tillkommit på hans föranledande».

33 §.

Paragrafen har ändrats helt i överensstämmelse med den vidtagna omgestaltningen av 22 § andra stycket, till vilket lagrum regleringen i paragrafen anknyter.

¹ SOU 1960:25 s. 120.

6 KAP.

Om återköpsrätt

Kapitlet skiljer sig från 6 kap. i lagberedningsförslaget enbart i följande avseenden.

I 11 § *andra stycket* har, liksom i motsvarande sammanhang i vissa andra kapitel, beredningens formulering »panträtt som utfästs av annan» ersatts med »panträtt som tillkommit efter ansökan av annan».

18 § reglerar verkningarna av återköp på beståndet av sakrätter i fastigheten. I uppräknningen av rättigheter, från vilka egendomen omedelbart frigöres, då återköpet fullbordas, har i utredningsförslaget »ränterätt» och »födoråd» utelämnats. Vidare har i överensstämmelse med utredningens syn på realiteterna vid panträttsgrundandet »intecknad panträtt» utbytts mot »panträtt». I sakligt hänseende har ordet intecknad inte någon funktion att fylla i förevarande sammanhang, enär panträtt som inte tillkommit genom inskrivning — s. k. legal panträtt — enligt lag äger företräde framför återköpsrätten.

Slutligen har i 23 § hänvisningen ändrats till att avse 9 kap. 15 § och inte, såsom i beredningsförslaget, 11 kap. 15 §.

8 KAP.

Om panträtt

Jordabalksutredningens förslag, att pantbrevens skall utfärdas av inskrivningsdomare, kan tyckas aktualisera frågan angående den gräns lagberedningen uppdragit mellan materiella bestämmelser om panträtt i första avdelningen och inskrivningsbestämmelser om panträtt i andra avdelningen av jordabalksförslaget. Ehuru nämnda gränsdragning inte har egentlig betydelse i sak utan närmast — som klarlagts i lagberedningens allmänna motiv — är av teknisk karaktär, skulle likväl den omständigheten att pantutfästelsen ersättes med panträttsansökan kunna ge upphov till överväganden, huruvida beredningens uppdelning av panträttsstoffet alltjämt vore välgrundad. I sammanhanget kan erinras om att panträtten i 1909 års jordabalksförslag över huvud inte behandlas i det avsnitt, som anges redovisa förslagets materiella innehåll. Dispositionen i sistnämnda förslag torde ha sin förklaring i att inskrivning i fastighetsbok betraktats vara av tämligen skiftande rättslig innebörd för de skilda typerna av rättsförvärv. Att beredningen i 1960 års jordabalksförslag valt en annan systematik än den i det äldre jordabalksförslaget synes framför allt ha berott på att man velat främja överblicken över och förståelsen av sammanhanget mellan olika till fastighetsområdet hörande rättsinstitut.¹ Mot den bakgrunden har jordabalksutredningen inte ansett sig ha anledning att ompröva lagbered-

¹ Jfr Gärde i SvJT 1952 s. 82.

ningens uppdelande av panträttsreglerna i materiella och inskrivningsmässiga bestämmelser. Däremot har det ansetts motiverat med annan rubrik än lagberedningens på kapitlet med förfaranderegler i balkförslagets andra avdelning (30 kap. i lagberedningens och 26 kap. i jordabalksutredningens förslag).

Främst såsom en följd av omgestaltningen beträffande pantbrevets form och utfärdande har bestämmelserna i förevarande 8 kap. måst överarbetas i ganska stor utsträckning. Kapitlet skiljer sig redan härigenom avsevärt från lagberedningens motsvarande kapitel. Därtill kommer att jordabalksutredningen i materiellträttsligt hänseende haft att till kapitlet foga de reviderade bestämmelserna om gemensam panträtt.

Redan i de allmänna motiven har nämnts att flertalet stadganden om gemensam panträtt fått inflyta under egen rubrik i särskilt avsnitt, som placerats sist i kapitlet; uti ett lagrum i första avsnittet har dock upptagits huvudbestämmelserna om gemensam panträtt (3 §). Uti paragrafen i fråga ges sålunda föreskrifter om de av jordabalksutredningen lanserade begränsningarna av möjligheten att inbegripa flera fastigheter i ansvaret för en och samma panträtt, varjämte bl. a. göres en allmän hänvisning till det särskilda avsnittet rörande de gemensamma panträtterna.

Jordabalksutredningens förslag till kapitel om panträtt innehåller alltså två avsnitt, det ena med underrubriken »Allmänna bestämmelser» och det andra med underrubriken »Särskilda bestämmelser om gemensam panträtt». Antalet paragrafer i det första avsnittet uppgår till 25 eller två paragrafer mindre än hela kapitlet i lagberedningens förslag. Anledningen till att antalet paragrafer sjunkit är bl. a., att vissa bestämmelser i lagberedningens förslag kunnat uteslutas, eftersom de haft sitt berättigande enbart i förbudet mot gemensam panträtt. De bestämmelser, som här åsyftas, är de som upptagits i 17 § i lagberedningens förslag och som avser uppdelning av panträtt i samband med fastighetsdelning. Vidare är av betydelse att jordabalksutredningen ansett sig kunna under en paragraf upptaga bestämmelserna i 18 och 19 §§ i lagberedningens förslag om verkan å panträtt av sammanläggning.

I det av jordabalksutredningen tillagda avsnittet med särskilda bestämmelser om gemensam panträtt ges inledningsvis regler om innebörden av den gemensamma ansvarigheten (26 §). De därefter följande två paragraferna upptager särskilda, från ansvarighetssynpunkt delvis avvikande regler om sådan panträttsgemenskap, som uppkommit genom fastighetsdelning (27—28 §§). Sedan följer bestämmelser om rätt att i en exekutiv auktion indraga med exekutionsobjektet saminteknade fastigheter (29 §) samt vidare regler om verkningarna av exekutiv försäljning o. d. å gemensam panträtt, såväl beträffande den i sammanhanget aktuella fastigheten (30 §) som beträffande övriga fastigheter i det saminteknade komplexet (31 §). Slutligen ges en hänvisning beträffande relaxation och uppdelning av gemensam panträtt till kapitlet med förfaranderegler om panträtt i balkförslagets avdelning om inskrivningsväsendet (32 §).

1 §.

Förevarande paragraf, som i lagberedningsförslaget motsvaras av 8 kap. 1 § men även av 30 kap. 1 §, visar att jordabalksutredningen så till vida anknyter till gällande rätt och lagberedningsförslaget som panträtten konstateras komma till stånd genom inskrivningen. Nyheten består i att det är inskrivningsdomaren som — på ansökan av fastighetsägaren — skall utfärda pantbrevet; skälen till denna förändring har utvecklats i de allmänna motiven. Vid jämförelse med lagberedningens formulering framträder också att jordabalksutredningens version distinkt klargör, att fråga är om inskrivning av pantbrevet, inte inskrivning av panträtten som sådan; denna existerar ju inte före inskrivningen.¹

2 §.

Paragrafen skiljer sig från 2 § i lagberedningens förslag praktiskt taget bara i så måtto, att i första stycket stadgandet att panträtt ej må »utfästas» utbyttis mot att panträtt ej må »grundas», medan i andra stycket »utfästelse av panträtt» m. fl. liknande uttryck ersatts med »panträttsansökan» o. d.

3 §.

Enligt 2 § andra stycket må under vissa betingelser ansökas om pant rätt i område eller andel av fastighet. Jordabalksutredningen finner hinder inte möta mot att en ansökan om panträtt under de allmänna förutsättningar, som angives i förevarande paragraf, avser exempelvis två dylika områden eller en registerfastighet och ett dylikt område.

Förbudet mot gemensam panträtt i fastigheter med disparat äganderätt (*första st. första p.*) är utan undantag och inbegriper således även den situationen att äkta makar äger var sin fastighet men brukar dem såsom en enhet. Att nämnda situation är tämligen frekvent kan inte bestridas. De svårigheter, som härigenom kan uppkomma, är emellertid inte nya till sin typ. I själva verket finnes redan f. n. rättsliga svårigheter av motsvarande slag. Jordabalksutredningen åsyftar det villkor för sammanläggning av fastigheter, som består i att fastigheterna skall vara i en ägares hand. I sammanhanget hör även uppmärksammas de olägenheter, som föranledes av villkoret att fastigheterna, som skall sammanläggas, innehaves med samma rätt. Eftersom nu gällande ordning inte kräver sammanläggning för att fastigheter med olika ägare skall kunna intecknas gemensamt, är de nuvarande svårigheterna dock inte av betydelse vid belåning. Lagberedningens förslag till bruksenhetsinstitut innebar däremot, att förevarande problem aktualiserades även i kreditsammanhanget (jfr 26 kap. 1 § och 2 § första st. i lagberedningens förslag). Uppenbarligen ansåg beredningen de nu anmärkta tillämpningssvårigheterna inte kräva särskilda regelanordningar. Jordabalksutredningen för sin del menar, att de olägenheter för makar som skapas av förbudet mot gemensam panträtt i fastig-

¹ Se Olivecrona i SvJT 1962 s. 307 f.

heter med disparat äganderätt bör kunna bemästras. Enligt utredningens uppfattning talar starka skäl för att fång mellan makar, som sker för att möjliggöra att gemensam panträtt grundas i fastigheter vilka ligger i samband eller eljest bildar en ekonomisk enhet, befrias från stämpelplikt. Anmärkas må att i ett framlagt betänkande med förslag till bl. a. ny stämpelavgiftsförordning¹ föreslagits att stämpelavgift inte skall utgå vid fång mellan makar, om överlåtelsen sker i syfte att för sammanläggning åstadkomma enhetliga lagfartsförhållanden beträffande makarnas fastigheter.

Även beträffande juridiska personer kan förbudet mot gemensam panträtt i fastigheter med disparat äganderätt tyckas åstadkomma vissa tillämpningsproblem. Om ett moderbolag äger några och ett dotterbolag andra fastigheter, torde sålunda inte sällan ur ekonomisk synvinkel finnas goda skäl för gemensamt intecknande av båda bolagens fastigheter. Utredningen har emellertid inhämtat, att tendensen numera är att undvika gemensamma krediter för flera bolag. I stället för gemensamt intecknande torde vara vanligt, att man genom fusionsavtal låter ett bolag gå upp i ett annat. Det kan i sammanhanget erinras om att förvärv av fast egendom genom fusion enligt 174 § lagen om aktiebolag eller 96 § lagen om ekonomiska föreningar är stämpelfritt. Då fusion av en eller annan anledning ibland är mindre önskvärd, torde f. ö. kunna övervägas att också låta överlåtelse av fastigheter mellan bolag, som tillhör samma koncern, vara stämpelfri i lägen där fusionen skulle ha varit stämpelfri.

När det gäller förbudet mot interregionala panträtter i *första stycket andra punkten*, tilldrager sig frågan om förskjutningar i jurisdiktionsgränserna särskild uppmärksamhet. De förändringar, som här åsyftas, är sådana som har samband med att en stad med rådhusrätt inkorporerar en angränsande landskommun. I blickfältet kommer också de domsagoregleringar, som framdeles blir aktuella, inte minst på grund av strävandena att skapa större domstolsenheter. Tydligt har man att räkna med att de nämnda gränsförskjutningarna kan komma att kontinuerligt leda till uppkomsten av gemensamma panträtter över jurisdiktionsgränserna. Någon större anhopning av dylika panträtter torde dock inte vara att befara. Utifrån betraktelsesättet, att marknaden får anpassa sig till de lanserade förbudsreglerna utan tvångsingripanden, finnes inte anledning att ålägga inskrivningsmyndighet att ta initiativ när interregionala panträtter uppkommer såsom följd av en gränsförskjutning. I själva verket torde man kunna räkna med att en frivillig sanering av gravationsförhållandena skall komma till stånd, om inte förr så i samband med nya belåningar. Fastighetsägaren kan nämligen inte få ny panträtt grundad utan att ha genomfört en dylik sanering. Han kan sålunda inte hos inskrivningsdomaren begära, att panträtt skall grundas vare sig gemensamt för fastigheterna på ömse sidor om den nya gränsen eller enbart i de fastigheter som ligger på samma sida om den nya gränsen; gentemot en panträtt med det sistnämnda objektet föreligger hinder på grund av det i paragrafens andra stycke upptagna förbudet mot särinteckning uti komponent i samintecknat komplex.

¹ SOU 1961: 37.

En följd av förbudet mot gemensam panträtt över jurisdiktionsgräns är att fastighetsägaren måhända skulle kunna tvingas ta ut särin-teckningar till sammanlagt högre belopp än som skulle ha behövt komma i fråga för en gemensam panträtt; en ännu mera påtagbar konsekvens av förbudet är dock att fastighetsägarens stämpelutgifter blir högre. Såsom utvecklats i de allmänna motiven torde det just vara önskemålet att i fråga om stämpelavgiften förbilliga in-tecknandet som f. n. oftast är det reella motivet för den extensiva pantsättningen. För det begränsade antal fall, där fastighetsägaren genom interregionala panträtter verkligen skulle ha kunnat exploatera ett komplexövertvärde, kan ur utredningens synvinkel en stämpelreform till lindring av förlusterna anses motiverad. Huruvida en sådan låter sig genomföras faller utanför utredningens bedömande.

Angående verkan i ett visst läge för förbudet i paragrafens *andra stycke* mot särin-teckning i samin-tecknade komplex har ovan varit tal i samband med sådan interregional panträtts-gemenskap, som uppkommer genom gräns-förskjutningar. Förbudets verkningar inskränker sig emellertid inte till fall, då en fastighetsägare vill få panträtt grundad i en eller flera men inte samtliga fastigheter, som tidigare är samin-tecknade. Såsom framhållits i de allmänna motiven är förbudets uppgift att i alla lägen garantera homogeniteten hos pantobjektet. Förbudsregeln är fördenskull utformad så, att den även träffar fall då fastighetsägaren vill grunda panträtt i tidigare in-bördes samin-tecknade fastigheter jämte andra fastigheter. Om sålunda en person, som äger flera samin-tecknade fastigheter, därefter köper ytterligare en — för enkelhetens skull gravationsfri — fastighet, är det naturligt att han kan vilja få panträtt grundad gemensamt för sina gamla fastigheter och den nyförvärvade. Förbudet kommer då att tvinga honom att in-teckna de äldre pantbrev till ytterligare säkerhet i den nyinköpta fastigheten, innan han kan få nyssnämnda önskan realiserad.

Beträffande de övergångsproblem, som uppkommer i anledning av de i första och andra styckena lanserade förbuden, får hänvisas till utredningens promulgationslagsförslag jämte motiv.

I paragrafens *tredje stycke* har upptagits en hänvisning till avsnittet med särskilda bestämmelser om gemensam panträtt.

4 §.

I anknytning till den allmänna regeln i 1 § om hur panträtt grundas genom ansökan till inskrivningsdomaren föreskrives nu i förevarande paragrafs *första stycke* att panträttsansökan sker genom ingivande av »panträttsansökningshandling». Därmed har samtidigt en viss terminologisk bestämning lämnats; själva den rättsliga åtgärden — att ansöka om panträtt — betecknas som »panträttsansökan», medan, när själva ansökningshandlingen avses, termen »panträttsansökningshandling» eller förkortningar därav såsom »ansökningshandlingen» eller i vissa lägen enbart »handlingen» användes. Utredningen skulle gärna ha sett, att någon kort och expressiv term stått till buds såsom alternativ till den långa och otympliga beteckningen »panträttsansökningshandling»; tyvärr har emellertid ansträngningarna att

finna ett dylikt alternativ varit förgäves. I alla de frekventa sammanhang, där begreppet i fråga spelar en roll, möter följaktligen »panträttsansökningshandlingen» eller — i den utsträckning som är möjlig — dess förkortade varianter.

Förevarande lagrum handlar sedan i dominerande mån (undantaget utgöres endast av sista st.) om panträttsansökningshandlingen. Angående formen för handlingen stadgas i *andra stycket*. Tanken är ju, att handlingen skall ha en standardform — vara upprättad å ett fastställt formulär i enlighet med därom meddelade föreskrifter i administrativ ordning — och i styckets tredje punkt hänvisas till sagda av Kungl. Maj:t utfärdade föreskrifter. Såsom utvecklats i de allmänna motiven förutsattes att ifrågavarande föreskrifter skall i största möjliga omfattning låta standardiseringssträvandena slå igenom även beträffande panträttsansökningshandlingen. Vittnesstadgandena i styckets första och andra punkter är de enda direkt givna bestämmelserna i balken, vilka avser utformningen av panträttsansökningshandlingen; stadgandena i fråga motsvarar tredje stycket i lagberedningsförslagets 4 §. Kravet, att fastighetsägarens underskrift i regel skall vara bevitnad, har naturligtvis i utredningsförslaget fått avse panträttsansökningshandlingen och inte pantbrevet.

Enligt vad de allmänna motiven utvisar har jordabalksutredningen ansett sig böra förhindra, att en fastighetsägare ingriper i det panträttsärende, vilket kontrahent i ett etablerat eller planerat fordringsförhållande eller ock senare förvärvare av ansökningsdokumentet väcker hos inskrivningsmyndigheten. I *tredje stycket* har sålunda fastslagits att, sedan fastighetsägaren överlämnat ansökningshandling till någon, som skall ha den blivande panträtten såsom säkerhet för fordran, han inte äger återkalla en genom handlingens ingivande gjord panträttsansökan eller i övrigt förfoga över denna. Det må än en gång understrykas, att bestämmelsen inte omfattar samtliga fall då en fastighetsägare lämnat ifrån sig en ansökningshandling. En sådan bestämmelse skulle nämligen ha blivit alltför vittgående; har ansökningshandlingens överlämnande inte samband med ett fordringsförhållande, bör fastighetsägaren rimligtvis ha möjlighet att få ändra sina planer och återkalla ansökan, och han måste ha sådan befogenhet också om ansökningshandlingen förkommit. Detta innebär alltså, att man får räkna med existensen av såväl återkalleliga som oåterkalleliga panträttsansökningar. Ett ärende om återkallelse av panträttsansökan torde med hänsyn till det anförda regelmässigt böra handläggas i enlighet med 23 kap. 16 § i utredningsförslaget. Ifrågasättas kan om inte genom administrativ författning bör sörjas för att dylikt ärende får anhängiggöras redan innan panträttsärendet väckts för att därefter vila i avbidan på sistnämnda ärende. Att förbudet mot återkallelse av vissa panträttsansökningar inte kan kringgå på det sättet, att fastighetsägaren hos inskrivningsdomaren återkallar fullmakt att ingiva panträttsansökningshandlingen, har påpekats i de allmänna motiven.

I *fjärde stycket* har intagits en erinran om den prövning av panträttsansökan, som inskrivningsdomaren har att företaga med stöd av bestämmelserna i 26 kap. i utredningsförslaget.

5 §.

I denna paragraf ges bestämmelser om pantbrevets innehåll. Första stycket i paragrafen motsvarar 4 § första och andra styckena samt 5 § i lagberedningens förslag, medan andra stycket saknar motsvarighet i sistnämnda förslag.

Den föreslagna ordningen med standardiserade pantbrev har fått till följd, att *första styckets* regler om pantbrevets innehåll ändrats i förhållande till vad som skulle gälla enligt lagberedningens förslag. Medan det i sistnämnda förslag hette, att »pantbrev må ställas till innehavaren men ej till viss man eller order» samt att »är i pantbrevet ej angivet till vem det är ställt anses det ställt till innehavaren», har i föreliggande version helt kort fastslagits att »pantbrevet skall vara ställt att gälla i innehavarens hand». Vidare har lagberedningens bestämmelse, att i pantbrevet skall angivas huruvida det avser panträtt som utfästs för ogulden köpeskilling, måst jämkas. Utredningens avfattning stadgar sålunda att, »tillkommer panträtt såsom säkerhet för ogulden köpeskilling, skall detta angivas i pantbrevet». Av 21 kap. 9 § tredje stycket i utredningsförslaget framgår att företråde, som tillkommer panträtt för ogulden köpeskilling, för att vara gällande skall anmärkas i beslutet om panträttens grundande. Den föreslagna ordningen med inskrivningsdomaren såsom pantbrevutfärdare synes mot bakgrunden av nyss refererade stadgande i 21 kap. 9 § onödiggöra en uttrycklig regel om att panträttskaraktärens angivande i pantbrevet jämväl det är ett villkor för företrädets återopande. I så måtto föreligger här en formell avvikelse från ordalagen i beredningsförslaget.

Ett system med standardiserade pantbrev förutsätter naturligt nog minsta möjliga variation av pantförskrivningens sakliga innebörd. Det kan under sådana förhållanden ifrågasättas, om ett pantbrev framdeles bör få upp- taga förskrivning av ett särskilt belopp för täckande av indrivningskostnader. Lagberedningens inställning i detta ämne var, att en pantförskrivning i och för sig inte medförde någon rätt för borgenären att ur panten uttaga kostnader men att något hinder dock inte förelåge för att i pantbrevet intaga en uttrycklig utfästelse därom.¹ Med hänsyn till utredningens rationaliseringssträvanden kunde ett förbud mot pantförskrivning av särskilt belopp till säkerhet för indrivningskostnader te sig önskvärt. Utredningen har emellertid inhämtat, att den pantförskrivning, om vilken här är fråga, numera tyckes knappast förekomma i praktiken. Vid sådant förhållande har det ansetts onödigt att uppställa särskilt förbud i ämnet. Å andra sidan har utredningen såsom bakgrund till sina närmare bestämmelser och rekommendationer angående pantbrevets och panträttsansökningshandlingens form inte räknat med förekomsten av pantförskrivning utav kostnadsbelopp.

Beträffande pantbrevets innehåll och upprättande gäller — liksom i fråga om utformningen av panträttsansökningshandlingen (se 4 § andra st. tredje p.) — att bestämmelserna i jordabalksförslaget i stor utsträckning måste kompletteras med stadganden, utfärdade i administrativ ordning. I

¹ SOU 1960: 25 s. 184.

förevarande paragrafs *andra stycke* erinras om dessa administrativa bestämmelser.

6 §.

Paragrafen motsvaras av 6 § i lagberedningens förslag.

Första stycket första punkten uttrycker liksom samma punkt i lagberedningsförslaget en av de allra mest bestämmande grundsatserna beträffande det nya panträttsbegreppet, nämligen att den betalningsskyldighet, som panträtten konstituerar, vilar inte å fastighetsägarens hela förmögenhet utan bara å fastigheten som sådan. Som en följd av att utfästelsekonstruktionen fått utgå ur jordabalksförslaget har emellertid grundregeln i fråga måst erhålla ny redaktionell utformning. Någon ändring i sak är sålunda inte åsyftad med den jämkning, som kommit till stånd.

I *andra stycket första punkten* har med en obetydlig redaktionell ändring bibehållits lagberedningens bestämmelse, att fastighetsägaren må göra anteckning å pantbrev angående förhållanden av betydelse för befogenheten att göra pantbrevet gällande. Till denna bestämmelse har — i enlighet med vad som uttalats i de allmänna motiven — fogats en särskild regel, som betingats av arrangemanget med inskrivningsdomaren såsom utfärdare av pantbrevet. Så fastslås i *andra punkten* inskrivningsdomarens skyldighet att i samband med pantbrevets upprättande förse pantbrevet med de anteckningar, fastighetsägaren framställer önskemål om.

7 §.

Paragrafen, som behandlar konkurrens mellan panträttsgrundande och konkursinträde, motsvaras av 7 § i lagberedningens förslag. Jordabalksutredningen har emellertid, utan att åsyfta några ändringar i sak, i tämligen stor utsträckning måst ge bestämmelserna en ny avfattning.

I huvudbestämmelsen i *första stycket* hade lagberedningen, till förebyggande av feltolkning rörande det företräde, som tillkom konkurs framför panträtt, uttryckligen angivit att företrädet bara gällde pantbrev, som upprättats av konkursgäldenären. Utredningen har vid omformuleringen av bestämmelsen sökt avfatta denna i ordalag, vilka lika tydligt låter nämnda begränsning framgå. Den föreslagna formuleringen skall alltså inte hindra, att panträtt konstitueras på grundval av en ansökningshandling, upprättad av någon som varit ägare till fastigheten före konkursgäldenären.

Uttrycket »samma dag som inteckningen sökes» har av utredningen ersatts med »dagen för ansökningshandlingens ingivande». I den nya formuleringen — liksom i den gamla — förstås med »dag» inskrivningsdag. En panträttsansökningshandling, som kommer inskrivningsdomaren till handa en torsdag, får alltså inte leda till att panträtt grundas, om konkurs skulle inträffa någon av de kalenderdagar som följer fram till nästa inskrivningsdag (jfr 23 kap. 12 §).

Beträffande undantagsbestämmelsen om panträtt för ogulden köpeskilling i *andra stycket* har utredningen ansett sig — utöver nödvändig över-

arbetning — kunna föreslå ett förtydligande av lagberedningens förslag. Härmed åsyftas den ändring, vilken innebär att uttrycket »samma dag som lagfart för utfärdaren» ersatts med »samma dag som lagfart för konkursgäldenären». Ändringen ligger helt i linje med de ansträngningar att förebygga feltolkning, vilka nyss berörts i fråga om regleringen i första stycket. Av ordalydelsen torde nu tydligt framgå att undantagsbestämmelsen lika litet som huvudbestämmelsen i första stycket omfattar det fall av konkurrens, som kan uppkomma mellan A i egenskap av innehavare av en av B upprättad panträttsansökningshandling avseende ogulden köpeskilling, å ena sidan, och å den andra sidan konkursboet efter C, till vilken B har vidareövertit fastigheten.

Stadgandet i *tredje stycket* innebär att det i vissa lägen skall antecknas i grundbok att panträtt är utan verkan. Den överarbetning av bestämmelsen, som utredningen verkställt i syfte att denna skall harmoniera med lagtexten i övrigt, torde inte behöva närmare kommentar.

8 §.

Paragrafen, som innehåller bestämmelser om verkan av klander m. m., motsvaras av 8 § i lagberedningens förslag.

I de allmänna motiven har jordabalksutredningen haft anledning uppehålla sig vid innebörden av den bestämmelse i lagberedningsförslaget, vilken motsvarar innehållet i *första stycket* av förevarande paragraf. Utredningen har i det sammanhanget bl. a. erinrat om att 60 § IF stått som mönster för bestämmelsen; någon saklig förändring i förhållande till förebilden avsåg lagberedningen härvidlag inte att införa. Den av utredningen föreslagna nyordningen beträffande pantbrevets utfärdande har föranlett en återgång till den redaktionella konstruktion av stadgandet, vilken finnes i IF. Utredningens formulering underförstår sålunda — liksom IFs regel — att en panträttsansökningshandling, upprättad av annan än rätte ägaren, inte får leda till att panträtt grundas.

Avfattningen i *andra stycket* har jämkats bara så till vida, att »pantutfästelsen» ersatts med »panträttsansökan» och »panträtt för vilken inteckning meddelats» utbytt mot »panträtt vilken grundats».

Som en följd av reformerna beträffande pantbrevets form och utfärdande har det varit nödvändigt att överarbeta reglerna i beredningsförslagets 25 kap. om godtrosförvärv på grund av inskrivning i vad de avser panträtt; exempelvis måste stadgandet i 25 kap. 2 § (22 kap. 2 § i utredningsförslaget) angående beståndet av panträtt, mot vilken skulle kunna invändas att den grundats sedan fastigheten kommit ur rätte ägarens hand, ta sikte på att det är panträttsansökningshandlingen som upprättats av annan än rätte ägaren. I den erinran om ifrågavarande stadgande, vilken jämte annan hänvisning återfinnes i *tredje stycket* av förevarande paragraf, har följaktligen »pantbrev» utbytt mot »panträttsansökningshandling».

9 §.

Frånsett ett par mindre jämkningar överensstämmer paragrafen med 9 § i lagberedningens förslag.

10 §.

I paragrafen är det bara *tredje stycket* som fått en annan lydelse än i lagberedningens förslag. Hänvisningen till 25 kap. (22 kap. i utredningsförslaget) i nämnda stycke har sålunda måst omformuleras i anledning av den överarbetning, ifrågavarande kapitel undergått. I sin tur är denna en följd av reformen beträffande pantbrevets form och utfärdande. Närmare bestämt avser förevarande hänvisning innehållet i 22 kap. 4 § i utredningsförslaget.

11 §.

Paragrafen motsvarar 11 § i beredningsförslaget. I överensstämmelse med utredningsförslagets terminologi i 26 kap. 15 §, som hänför »dödning» till panträtten och inte till inteckningen, har viss ändring vidtagits i andra stycket av paragrafen.

12 §.

Paragrafen har utan ändring upptagits från beredningsförslaget.

13 §.

Lagrummet motsvarar 13 § i lagberedningsförslaget och avser den inverkan å pantbrevets förfallotid, som utövas av förfallotiden för fordran varför pantbrevet är säkerhet.

I lagberedningens motiv till paragrafen¹ har klargjorts att gällande rätt har en tveksam inställning till frågan om betydelsen av växling i äganderätten å fastighetssidan utan att nye ägaren samtidigt övertagit betalningsskyldigheten för borgenärens fordran; huruvida nye ägaren för sådant fall är bunden av förfallotiden för fordringen är omstritt. Beredningen har för sin del intagit den mellanståndpunkten, att bundenhet skall vara för handen, såvida anteckning om fordringens förfallotid skett i fastighetsboken; bestämmelsen därom, som återfanns i andra stycket av beredningsförslagets version av paragrafen, var inskränkt till fordran som grundades på skuldebrev.

Att anteckning, som nyss sagts, skulle vara förutsättningen för bundenhet, har väckt invändningar under remissbehandlingen av lagberedningsförslaget; kritiken har baserats på att anteckningstvånget skulle medföra en mycket hinderlig omgång för kreditinstituten. Jordabalksutredningen, som fäster stort avseende vid möjligheterna att undvika nya belastningar å inskrivningsmyndigheten, nödgas konstatera, att ordningen med anteckning är otillfredsställande också ur den synvinkeln. Faktiskt förefaller det utredningen som att lagstiftaren inte av teoretiska överväganden skulle vara ofrånkomligt uppfordrad att stipulera ett dylikt arrangemang såsom villkor för bundenheten. Ett avgörande betraktelsesätt synes böra vara, att pantbrevet nästan alltid lämnats som säkerhet för en fordran och i ett aktuellt läge alltjämt uppbär denna funktion; efter införandet av jordabalksförslagets panträttsregler kommer medvetandet om inteckningshandlingens sammankopplande

¹ Se SOU 1960: 25 s. 197 f.

med ett fordringsförhållande att bli allmänt. Med hänsyn till att man sålunda normalt väntar sig en fordran bakom pantbrevet, vore det ytterst naturligt att fordringen — även om den i sig inte kan göras gällande mot fastighetsägaren — får utan vidare influera å pantbrevet i ett så väsentligt sammanhang som beträffande förfallotiden. För en sådan inverkan skulle med andra ord inte behövas särskilt observandum i fastighetsboken.

Utifrån denna sin uppfattning har utredningen ansett sig kunna genomföra den ändringen i lagrummet, att andra stycket utgår och förtydligande om ny fastighetsägares obetingade bundenhet införes i grundregeln. Liksom enligt lagberedningsförslaget skall bundenheten för nye fastighetsägaren trots att denne inte är betalningsskyldig för borgenärens fordran hänföra sig enbart till de fall, då fordringen vilar å skuldebrev; såsom lagberedningen framhållit torde andra slags fordringsrätter sakna betydelse i förevarande avseende.

14 §.

Första stycket överensstämmer, fränsett viss terminologisk förändring, med 14 § i lagberedningsförslaget.

Det ny tillagda *andra stycket* har föranletts av de regler, som utredningen förordat beträffande gränsdragningen kring s. k. industritillbehör, och har behandlats i den allmänna motiveringen för sagda regler.

15 §.

Paragrafen upptager utan ändring innehållet i lagberedningsförslagets 15 §.

16 §.

Paragrafen, som motsvarar 16 § i beredningsförslaget, upptager regler om ägarpant (beredningens term för ägarhypotek). Beträffande stadgandet i *första stycket*, där den situationen är aktuell att panträtten till hela sitt belopp utgör ägarpant, har utredningen låtit den i upptakten angivna bestämningen till pantbrev bortfalla; eftersom ointecknade pantbrev fortsättningsvis inte skall kunna förekomma på lånemarknaden, har orden »för vilket inteckning är beviljad» inte längre någon funktion att fylla.

Andra stycket befattar sig med det fallet, att ägarpanten inte avser hela panträtten utan hänför sig till allenast del av denna. I motiven till motsvarande reglering i beredningsförslaget lämnades inledningsvis en redogörelse för gällande bestämmelser i ämnet (25—27 §§ IF), varvid även vissa speciella tolkningsspörsmål upptogs till behandling. Såsom signifikativt för de nuvarande stadgandena framhölls bl. a. att dessa gav borgenären rätt att för sin räntegottgörelse begagna hela det i pantbrevet förskrivna kapitalbeloppet, varigenom ägarhypoteket i motsvarande mån minskades. Enligt beredningens mening innebure detta en brist på överensstämmelse mellan utbrutet och inte utbrutet ägarhypotek; har utbrytning skett, upphör därmed givetvis borgenärens rätt till ägarhypoteket, betonades det. Beredning-

en ville åstadkomma en förändrad konstruktion av regleringen beträffande fastighetsägaren tillkommande del i panträtten. Dess reformprojekt dikterades av en önskan att stärka fastighetsägarens ställning. I korta drag kan beredningens intentioner karakteriseras på följande sätt. Vid uppkomsten av ägarpant, som hänför sig till allenast del av panträtt, uppdelas panträtten i två skikt, det ena motsvarande den ännu inte guldna delen av panträttens kapitalbelopp jämte ränta å denna del och det andra motsvarande återstoden av panträttens kapitalbelopp. För upplupen ränta å omslagsreversen skulle allenast kunna tas i anspråk den maximala räntan å borgenärens del i panträttens kapitalbelopp. Å den del, som inte tillkom borgenären, skulle, så länge den alltjämt utgjorde ägarpant, ränta inte utgå. Dessa principer skulle vara att iakttaga såväl vid utbrytning som då ägarpanten gjordes gällande vid exekutiv auktion; ägarpantens storlek skulle vara oberoende av huruvida den utbrutits eller inte. — Här bör också något nämnas om beredningsförslagets ställningstagande till utbrytningsmöjligheten, oaktat reglerna därom inte återfanns i förevarande sammanhang utan i det särskilda kapitlet om in-teckning (30 kap. 17 och 18 §§; jfr 26 kap. 12 och 13 §§ i utredningsförslaget). Beredningen gjorde utbrytningsrätten i princip ovillkorlig; det faktum, att panträtten vore säkerhet för en i särskild omslagsrevers dokumenterad fordran, skulle inte som nu anses innebära, att fastighetsägaren cederat utbrytningsrätten. Denna skulle alltid stå honom till buds, såframt han inte genom uttrycklig klausul i omslagsreversen avstått från ägarpanten. — I beredningens promulgationslagsförslag förlänades både de civilrättsliga grundstadgandena om ägarpanten och de därtill anknyttande utbrytningsreglerna retroaktiv verkan å äldre in-teckningar, dock med viss modifikation, som här inte behöver redovisas.

Vid remissbehandlingen utsattes beredningsförslagets ägarpantskonstruktion för ganska skarp kritik (se härom närmare i remissöversikten). Invändningarna, som förstäeligt nog kom från kreditgivarhåll, gick företrädesvis ut på, å ena sidan att fastighetsägaren i alltför hög grad gynnats, å andra sidan att möjligheten till att avfordra honom särskild cessionsklausul i omslagsreversen trots allt skulle medföra ringa reell förändring av nu rådande förhållanden. Egentligen gjordes väl knappast gällande att nuvarande regelkonstruktion skulle vara idealisk; snarast ansågs att hela problematiken kring ägarpanten borde angripas medelst en förutsättningslös omprövning, som utginge från helt andra utgångspunkter än dem beredningen använt sig av. Uppenbart är att en dylik materiellrättslig omprövning faller helt utanför det arbetsområde, som genom direktiven anförtratts jordabalksutredningen. Vad som står utredningen öppet kan följaktligen inte vara annat än att anställa en regelrevision, som huvudsakligen är inskränkt till det tekniska planet. Det må f. ö. tilläggas, att utredningen åtminstone i så måtto ser en vinning i beredningsförslagets allmänna inriktning som ett visst förstärkande av fastighetsägarens position dock måste anses önskvärt. Behovet av en teknisk bearbetning däremot har utredningen funnit vara så framträdande att en översyn i detta hänseende inte torde

böra underlåtas. Härvidlag kommer närmare bestämt i blickfältet huruvida det av beredningen omfattade betraktelsesättet i ämnet verkligen klart avspeglats i lagtexten. Nyhetsmomenten i beredningens ägarpantkonstruktion kan i stort sett sägas vara två. Främst märkes att beredningen ville åstadkomma en längs mera restriktiva linjer än hittills fixerad gränsdragning mellan borgenärens del i panträtten och ägarpanten. Bestämmande för gränsdragningen i fråga skulle vara att denna obligatoriskt måste sammanfalla med den nivå, vartill borgenärens aktuella kapitalfordran nådde upp; det skulle med andra ord inte längre vara möjligt att vid beräkningen av borgenärens del i panträttens kapitalbelopp ta hänsyn till jämväl upplupen räntefordran. För dennas gottgörande skulle borgenären exklusivt ha att hålla sig till den mot borgenärens kapitaldel i panträtten svarande räntan. Det är ifrågavarande princip för gränsdragningen mellan borgenär och fastighetsägare som åsyftas med vad beredningen själv benämner skiktmetoden. Detta var det ena nyhetsmomentet. Det andra innebar en fixerad differentiering inom borgenärens skikt. För sin kapitalfordran skulle han prompt ha att hålla sig till skiktets kapitaldel och för sin räntefordran enbart till skiktets räntedel. Detta följer väl ofrånkomligt av den beskrivning, som härövan lämnats om innebörden av gränsdragningen mellan borgenären och fastighetsägaren, men tillmättes av beredningen självständig betydelse och bör här särskilt understrykas. Intetdera av sagda båda nyhetsmoment kan emellertid anses ha blivit tillfredsställande åskådliggjort i regelutformningen, och det är härvid som utredningen finner ett förtydligande vara påkallat. Enligt utredningens mening bör i lagtexten expressivt angivas att panträtten i den situation, som är aktuell när en ägarpant hänförande sig till endast del i panträtten beräknas, skall anses bestå av två skikt, dels, med företräde, det borgenären tillkommande och dels ägarpanten, varvid borgenärens skikt skall utgöras av det kapitalbelopp, som motsvarar hans kapitalfordran, jämte ränta å sagda belopp om sådan upptagits i pantbrevet. Härmed har egentligen fastslagits inte bara omförmälda av beredningen lanserade låsta gränsdragning mellan borgenären och fastighetsägaren utan även de angivna normerna för den interna dispositionen av borgenärsskiktet för kapitalfordran och räntefordran. För full tydlighets vinnande finner utredningen dock, att särskilt bör klargöras att borgenärsskiktets räntedel inte må tas i anspråk för kapitalfordran. Å andra sidan har utredningen vid sina överväganden kommit fram till att en deklaration om räntedelens utnyttjande enbart för räntefordran vore alltför rigorös. Räntedelen bör rimligen få stå till förfogande jämväl för fordran å indrivningskostnader och andra jämförbara kostnader. Vad särskilt angår indrivningskostnader må erinras om att utredningen i annat sammanhang i viss mån uttalat sig till förmån för att pantbrevet inte skulle upptaga särskild förskrivning till säkerhet för dylika kostnader. Med denna inställning är det, till undvikande av att sådan särskild pantförskrivning tvärtom skulle direkt frammanas, givetvis nödvändigt att bereda indrivningskostnaderna täckning inom räntedelen. Beträffande »andra jämförbara kostnader» må framhållas att di-

verse borgenären åsamkade utgifter i panträttssammanhanget kan inbegripas under formuleringen. Utredningen har närmast haft i åtanke sådana utlägg för brandförsäkringspremier, som borgenär ibland kan nödgas ikläda sig. I förbigående kan anmärkas att skadestånd för förtida betalning inte torde äga samma aktualitet framdeles med hänsyn till den av utredningen föreslagna utformningen av 13 § i detta kapitel.

Förevarande andra stycke i 16 § har i utredningsförslaget redigerats i enlighet med vad nu utvecklasts.

I fråga om själva utbrytningsinstitutet innebär de i utredningsförslagets 26 kap. 12 och 13 §§ upptagna bestämmelserna ingen materiell ändring. Remisskritiken mot beredningsförslaget vände sig såvitt angår utbrytningen framför allt mot den ansenliga omgång, som förslagets reglering skulle medföra; den ovillkorliga rätten till utbrytning, såframt inte fastighetsägaren avfordrats omförmälda cessionsklausul i omslagsreversen, skulle föranleda att kreditinrättningarna hade att vid balkens ikraftträdande söka åstadkomma en annars inte nödvändig omskrivning av omslagsreverserna i äldre inteckningsförhållanden för att få dylik klausul inryckt och därmed förebygga utbrytningskrav. Utredningen måste erkänna det berättigade i remisskritiken på denna punkt. Obestridligt är att beredningsförslaget skulle i detta avseende vålla en besvärande vidlyftighet och en kännbar arbetsbelastning. Mot denna bakgrund har utredningen ansett sig böra förordna en helt förändrad övergångsregel beträffande ägarparten. Förändringen tar sikte på såväl de grundläggande civilrättsliga ägarpartsreglerna i 8 kap. som på själva utbrytningsreglerna, och den innebär att sagda regler skall skänkas giltighet å äldre inteckningar först sedan 20 år förflutit efter nya balkens ikraftträdande (se 24 § 9 i utredningens promulgationslagsförslag). Därmed torde nöjaktigt vara sörjt för att antydda besvärligheter inte skall behöva inställa sig. Under den sålunda utmätta, långa övergångstiden — hänsyn bör f. ö. tas jämväl till den dessförinnan förflutna faktiska övergångstid som sträcker sig från balkens promulgerande till dess ikraftträdande — måste rimligen i praktiskt taget nästan varje inteckningsförhållande ha yppats anledning att av annan orsak än den nu diskuterade verkställa omskrivning av omslagsreversen. Behovet av att införa cessionsklausul skulle alltså inte i sig framtinga dylik omskrivning. Ser man härefter till de panträttsförhållanden, som uppstår först efter nya balkens ikraftträdande, kan det ju tas för givet att kreditinstituten i allmänhet finner det vara förenligt med sina intressen att vid omslagsreversernas upprättande begagna formulär, vari cessionsklausul innefattas. Med avseende å de framtida förhållandena skulle därför antydda besvärligheter inte ha sin motsvarighet, något som inte heller gjorts gällande i remisskritiken. Vad utredningen nu uttalat om den förväntade användningen av cessionsklausuler i reversformulär bör inte tydas som att utredningen — i likhet med vissa remissinstanser — betraktar nyheterna i ägarpartskonstruktionen såsom utan nämnvärd praktisk betydelse. Det är sant, att förändringen i viss mån blir materiellrättsligt sett ganska begränsad i vad avser den av

kreditinstitutionerna bedrivna inteckningslånerörelsen, men att med hänsyn till sagda konstaterande helt förneka värdet av det nya betraktelsesättet vore inte försvarat. Utanför den av kreditinstituten bedrivna låneverksamheten kan den stärkta position för fastighetsägaren, som ytterst är reformens syftemål, visa sig ha en inte föraktlig betydelse.

17 §.

Paragrafen motsvarar med vissa jämkningar i terminologien 18 och 19 §§ i lagberedningens förslag. Hänvisningarna i 19 § i beredningens förslag till bestämmelserna om obligatorisk panträttsuppdelning vid fastighetsdelning har emellertid utelämnats, eftersom ifrågakvarande bestämmelser fått utgå ur jordabalksutredningens förslag.

18 och 19 §§.

Bortsett från vissa redaktionella jämkningar överensstämmer paragraferna med 20 och 21 §§ i lagberedningens förslag.

20 §.

Paragrafen motsvarar 22 § i lagberedningens förslag. Beredningens i första stycket upptagna hänvisningar till 20 §, 21 § första stycket resp. 21 § andra stycket har ersatts med hänvisningar till 18 §, 19 § första stycket resp. 19 § andra stycket. I lagrummets *andra stycke* har ett par obetydliga förändringar vidtagits.

21 §.

I detta lagrum, som i lagberedningsförslaget utgjorde 23 §, hänvisas beträffande ändring i pantbrevs ränta och förfallotid m. m. till 26 kap. och inte som i lagberedningsförslaget till 30 kap. Angående terminologien i fråga om dödning, se anmärkningen ovan vid 11 §.

22 §.

En mindre ändring har gjorts i andra stycket; eljest överensstämmer lagrummet helt med 24 § i beredningsförslaget.

23 §.

Paragrafen är identiskt överensstämmande med beredningsförslagets 25 §.

24 §.

Paragrafen har sin motsvarighet i 26 § i lagberedningens förslag.

Panträtt kan f. n. i vissa fall grundas på så sätt att särskild myndighet eller annan person träder i fastighetsägarens ställe och utfärdar den handling, som därefter intecknas. De fall, som här åsyftas, är dels att utmättningsman eller konkursförvaltare utfärdar ny inteckningshandling vid utbrytning av ägarpant, då denna utmätts eller då fastighetsägaren för-

satts i konkurs (27 § IF, jfr 30 kap. 18 § i lagberedningens förslag) och dels att länsstyrelse i samband med fördelning av brandskadeersättning utfärdar inteckningshandling (4 § i lag 8/4 1927 om inteckningshavares rätt till betalning ur ersättning som utgår på grund av brandförsäkringsavtal). Lagberedningen föreslog därutöver, att inskrivningsdomaren skulle utfärda pantbrev bl. a. i vissa lägen i samband med fastighetsdelning eller sammanläggning eller fastighets ingående i bruksenhet (30 kap. 15 och 16 §§ i lagberedningens förslag). Såsom en följd av att inställningen till de gemensamma panträtterna numera är en annan blir sistnämnda fall inte aktuella i utredningens förslag. Däremot bibehåller utredningen lagberedningens stadgande, att inskrivningsdomaren skall utfärda pantbrev när fråga är om panträtt som avses i jordabalksförslagets 4 kap. 27 § (se även 26 kap. 19 § i utredningens version av förslaget).

Panträtt grundas ju enligt jordabalksutredningens ståndpunkt därigenom att fastighetsägaren gör ansökan hos inskrivningsdomaren, som sedan utfärdar pantbrev och intecknar det (1 §). Utredningen har för de fall, om vilka här är fråga, inte ansett påkallat med undantag från regeln om inskrivningsdomaren såsom pantbrevsutfärdare. Den erforderliga aktiviteten från utmätningsmans, konkursförvaltares eller länsstyrelsens sida har sålunda ansetts böra få formen av panträttsansökan till inskrivningsdomaren. Utredningen får härvidlag hänvisa till 26 kap. 13 § samt också till förslaget till lag angående ändring i lagen om inteckningshavares rätt till betalning ur ersättning, som utgår på grund av brandförsäkringsavtal.

Det nu sagda har föranlett en däremot svarande jämkning i avfattningen av förevarande paragraf. Bl. a. märkes att likställigheten med ordningen beträffande ordinära panträtter skall inbegripa jämväl begagnande av panträttsansökningshandling.

25 §.

Paragrafen är likalydande med 27 § i lagberedningens förslag.

26 §.

Paragrafen motsvarar 32 § IF och upptager alltså regler om fördelning av ansvarigheten mellan samintecknade fastigheter.

Den nuvarande möjligheten att reglera fördelningen genom att i inteckningshandlingen utsätta visst värde å varje fastighet har utelämnats. Då denna möjlighet utnyttjats ytterst sparsamt,¹ har nämligen behov av densamma inte längre ansetts föreligga. Till frågan om huruvida övergångsordningar är erforderliga för sådana vid balkens ikraftträdande förekommande inteckningshandlingar, i vilka värdet å varje pantsatt fastighet utsatts, återkommer jordabalksutredningen i annat sammanhang.

Utredningens förslag beträffande industritillbehören kan, vid tillämpning av bestämmelserna i förevarande paragraf, synas skapa vissa problem. Förslaget innebär ju att till fastighet, varå bedrives industriell eller därmed

¹ Jfr Olivecrona, IF s. 70.

jämförlig verksamhet, skall såsom tillbehör föras praktiskt taget alla maskiner och utrustningsdetaljer, som användes i verksamheten. Skulle nu gemensam panträtt häfta vid fastigheter med så extensiv tillbehörskrets, uppkommer frågan, huruvida taxeringsvärdena på vanligt sätt kan användas vid fördelning av ansvarigheten. I de allmänna motiven till förslaget beträffande industritillbehören har utredningen låtit förstå, att den inte kan bedöma vilka återverkningar på fastighetstaxeringsvärdena ett genomförande av utredningsförslaget skulle få; utredningen har emellertid tillåtit sig förmoda att den vida industritillbehörsbestämningen inte skulle komma att åtföljas av en motsvarande utvidgning av taxeringsvärdena. Skulle nämnda förmodan visa sig vara riktig, kan naturligtvis ifrågasättas det lämpliga i att beträffande fastigheter med industriell verksamhet använda taxeringsvärdena såsom jämförelsetal vid fördelningen av ansvarigheten för gemensamma panträtter. Såsom utvecklats i annat sammanhang torde emellertid, med hänsyn bl. a. till utredningsförslagets begränsningar av möjligheten att låta grunda gemensam panträtt, samintecknade fastigheter i regel komma att vid exekutiva auktioner säljas tillsammans utan föregående särutrop. Bara undantagsvis lär man därför behöva räkna med att normerna om fördelning av ansvarigheten får reell betydelse. Och beträffande fall, där fördelningsnormerna skulle spela en viss roll, vore det visserligen beklagligt, om taxeringsvärdena inte inbegrepe kretsen av kanske mycket dyrbara industritillbehörsföremål utan bara grunden jämte byggnader. Förhållandet torde dock böra ses i belysning av fördelningsreglernas verkningar i övrigt. Sålunda må konstateras att vid tidpunkten för en exekutiv försäljning de taxeringsvärden, som skall begagnas, kan vara ganska föråldrade; det torde inte vara ovanligt att relationstalen har föga anknytning till det aktuella värdeförhållandet mellan fastigheterna. Mot den bakgrunden synes de konsekvenser av utredningens förslag beträffande industritillbehören, vilka här berörts, inte vara ägnade att ingiva alltför allvarliga betänkligheter. En annan sak är att olägenheterna skulle elimineras, därest fördelningsbestämmelserna kunde reformeras så, att fördelningen alltid bestämdes av aktuella värderelationer mellan fastigheterna (jfr första st. tredje p. i förevarande paragraf). Att upptaga en dylik reformfråga till prövning ligger emellertid utanför utredningens uppdrag; troligt är att lagberedningen inte kan undgå att pröva spörsmålet i samband med beredningens kommande översyn av reglerna om exekution i fast egendom.

Beträffande det alldeles speciella problemet om differentiering av mobila industritillbehörsföremål i exekutiva sammanhang hänvisas till 2 kap. 1 § jämte specialmotiv.

27 och 28 §§.

27 § motsvaras av 37 § 2 mom. IF, medan 28 § har sin motsvarighet i 37 § 3 mom. första stycket och 5 mom. IF.

Det nuvarande uttrycket i 37 § 2 mom. IF »sedan inteckning däri beviljades» har i 27 § ersatts med uttrycket »sedan den (= fastigheten) kom-

mit att häfta för panträtt». Sistnämnda formulering har ansetts mera adekvat.

I motsats till vad som är fallet i 37 § IF har uti de särskilda ansvarighetsbestämmelserna i 28 § inte beaktats den form för fastighetsdelning, som avsöndring utgör. Anledningen härtill är naturligen den, att nämnda delningsinstitut avlägsnats ur fastighetsbildningslagstiftningen och därför inte påkallar hänsyn i en ny jordabalk. Uppenbarligen existerar emellertid alltså panträtter, som just genom avsöndring blivit gemensamma, ehuru antalet säkerligen för varje år blir allt mindre. Att jordabalksutredningen inte beträffande dessa tänkt sig någon ändring av bestämmelserna om ansvarighetsfördelningen framgår av utredningens förslag till promulgationslag.

IF använder, när det gäller de fastighetsdelar som uppkommit genom avsöndring, i regel de gamla termerna stamfastighet och lägenhet. Motsvarande beteckningar i fall av avstyckning är stamfastighet och område. För jordabalksutredningen har det tett sig angeläget att även i den nya jordabalken med precisa termer åtskilja primäransvariga fastigheter från sådana, som har ett enbart subsidiärt ansvar. Såsom beteckning för de sistnämnda har lägenhet naturligen inte kunnat komma i fråga. Inte heller område har ansetts användbart med hänsyn till den innebörd, lagberedningen givit detta uttryck i 4 kap. 7 §. Vid sådant förhållande har utredningen fått nöja sig med att kalla fastigheter med enbart subsidiäransvar »avstyckade fastigheter». Såsom områden har utredningen likväl måst beteckna sådana tomter eller tomtdelar, som bildats av mark, samfälld för flera fastigheter, och som anses avstyckade enligt 1 kap. 3 § FBL.

I 28 § första stycket tredje punkten har ett förtydligande ansetts önskvärt. Den lagtext, som f. n. reglerar motsvarande situationer, använder nämligen på två ställen uttrycket »samma dag» utan att lägga enahanda innebörd i uttrycket. Utredningen har nu på det ena stället ersatt »samma dag» med »inskrivningsdag»; på det andra stället kvarstår uttrycket oförändrat och har där innebörden »kalenderdag».

29 §.

Förevarande paragraf, som innehåller bestämmelser om rätt att i en exekutiv auktion indraga med exekutionsobjektet samintecknade fastigheter, motsvaras av 35 § och 37 § 3 mom. andra stycket IF.

Jordabalksutredningen har i den grundläggande bestämmelsen i *första stycket* inte medtagit någon formulering, som motsvarar nuvarande uttryck i 35 § första stycket IF, att indragning av fastighet får äga rum »för utrönande huruvida sådan brist kan uppstå, som enligt 32 § andra stycket bör falla egendomen till last». Anledningen härtill är, att uttrycket förefaller ägnat att ingiva felaktiga föreställningar om indragningsrättens räckvidd. Till grund för indragningsrätten får anses ligga inte bara intresset att få eventuell brist i indragna fastigheter överförd till det ursprungliga exekutionsobjektet utan även intresset att uppnå bästa möjliga pris.

Ifrågavarande formulering i 35 § första stycket IF kan i direkt motsättning mot nyss redovisade tolkning av indragningsrätten ge intrycket, att indragning inte vore tillåten om brist av en eller annan anledning inte kunde överföras till den ursprungligen utmäta fastigheten.¹ Att nuvarande lagtext sålunda på sätt här antytts synes ha fått en alltför snäv formulering skulle i och för sig ha uppfordrat utredningen att söka åstadkomma en reviderad lydelse, som beredde utrymme för båda de syftemål, indragningsrätten hittills måste anses ha velat främja. Nu förhåller det sig emellertid så, att de förslag till reformering av postpositions-, relaxations- och uppdelningsinstitut, vilka utredningen framför, går ut på att det solidariska ansvaret mellan fastigheter, som alltjämt är underkastade betalningssamfundskap, inte skall kunna rubbas såsom en överskottskonsekvens av sagda instituts anlåtande. Ser man till relationen primärt ansvariga fastigheter sinsemellan, skulle härav följa att det fortsättningsvis inte skulle ligga makt uppå att möjliggöra indragningsrättens utnyttjande även för de fall, att brist inte kan överföras till den ursprungligen utmäta fastigheten; dylika fall skulle helt enkelt inte mera existera. Beträffande en speciell situation, som också de lege ferenda skulle äga aktualitet, har emellertid gällande regelutformning på ett alldeles oförtydligt sätt givit belägg för att indragning må ske just i intresse att nå ett fördelaktigare pris. Här åsyftas den i 37 § 3 mom. andra stycket IF upptagna bestämmelsen om möjlighet att indraga fastigheter, som har ett enbart subsidiärt ansvar. I det läge, som bestämmelsen avser, är indragningsrätten i själva verket exklusivt motiverad av syftemålet att åstadkomma ett bättre pris; ansvarar »lägenhet», vars indragande överväges, »först efter den egendom, vars särskilda försäljning blivit begärd», kan ju indragningen inte ha till funktion att utröna huruvida hos indragningslägenheten föreligger brist som skall falla det ursprungliga försäljningsobjektet till last. För den situation, som nu sist berörts, framträder alltså likvisst vikten av att ge lagregeln om indragningsrätten en ordalydelse, som tillåter indragning även då bristöverföring till det ursprungliga exekutionsobjektet är utesluten. Utredningen förordar därför en regelutformning av sådan innebörd.

Nuvarande särregel i 37 § 3 mom. andra stycket IF har uppenbarligen inte någon mission att fylla, när indragningsrättens räckvidd generellt förlänas den extensiva bestämning, som är innebörden av formuleringen i första stycket av förevarande paragraf i utredningens förslag. Särregeln i fråga har med hänsyn härtill fått utgå. Därav följer faktiskt en särskild vinning. På visst sätt skulle nämligen särregeln kunna ge anledning till missförstånd, närmare bestämt till uppfattningen att indragning av en enbart subsidiärt ansvarig fastighet vore kategoriskt bunden vid de utgångspunkter, regeln angiver. Klart torde emellertid vara att så inte ens f. n. är fallet. Sålunda vore det orimligt att betrakta indragningsmöjligheten såsom utesluten i ett läge, där det ursprungliga exekutionsobjektet utgöres av en enbart subsidiärt ansvarig fastighet och där intresse förefinnes att

¹ Se Olivecrona, Förfarandet s. 66 f.

vidga försäljningen till att omfatta — förutom den primärt ansvariga stamfastigheten — en annan enbart subsidiärt svarande fastighet, vilken i ansvarskedjan står före det ursprungliga exekutionsobjektet. Redan nu måste givetvis dylik indragning kunna åvägabringas, oaktat den inte låter sig inbegripas under ordalagen i 37 § 3 mom. andra stycket IF. Den situationsbild, dessa tecknar, är f. ö. alltför specifik inte bara i vad den framvisar indragningsobjektet såsom svarande först efter det ursprungliga exekutionsobjektet utan även i vad den utgår från att exekutionssökanden är någon som äger lika eller bättre rätt än innehavaren av den gemensamma panträtten; uti det nyss skisserade läge, varuti indragning utöver ramen i 37 § 3 mom. andra stycket IF må vara önskvärd, kan mycket väl tänkas att exekutionssökanden har sämre rätt än innehavaren av den gemensamma panträtten. Stödet för indragningsrätt utöver nyss angivna ram har hittilldags fått sökas i en analogisk tillämpning av 35 § IF. Genom att förslagets indragningsregel är i lika mån giltig beträffande alla slags under inteckningsansvaret inbegripna fastigheter — de enbart subsidiärt ansvariga likaväl som de övriga — kan även det här diskuterade indragningsfallet inrangeras inom lagregelns uttryckliga tillämpningsområde.

I förevarande paragrafs *tredje stycke* angives, liksom f. n. i 35 § andra stycket IF, vad som beträffande den exekutiva försäljningen blir konsekvensen av att indragningsrätten inte utnyttjas. Det nuvarande uttrycket, att innehavaren av den gemensamma panträtten ur köpeskillingen inte skall utfå »mer än det belopp varför egendomen ansvarar i förhållande till de andra egendomarna», är till sin innebörd tämligen svårtolkat. Utredningen har därför funnit angeläget att, utan att åsyfta någon materiell ändring, tydligare söka ange den konsekvens som här kommer i fråga. Därvid har utredningen inte ansett sig behöva uttryckligen nämna, att innehavaren av den gemensamma panträtten ur köpeskillingen för fastigheten, som säljes, skall utfå det belopp, för vilket denna svarar primärt. I stället har i den föreslagna formuleringen vikt lagts vid att subsidiäransvarigheten till viss del bortfaller, när indragning underlåtes. Detta uttryckes på det sättet, att innehavaren av den gemensamma panträtten inte ur köpeskillingen för fastighet, som säljes, kan utfå belopp, varför fastigheten enligt 26 § andra stycket eller 28 § svarar i förhållande till ännu inte försålda fastigheter.

30 och 31 §§.

Dessa båda paragrafer innehåller för gemensam panträtt nödvändiga särregler om verkan av exekution och expropriation eller annat sådant tvångsförvärv (jfr de allm. bestämmelserna i 18—20 §§). Det må påpekas att de i 19 § fastslagna verkningarna av expropriation och jämförbara tvångsförvärv (själva expropriationsobjektet totalbefrias från panträtten) inte ansetts kräva något särskilt stadgande i förevarande sammanhang.

Dispositionen av innehållet i förevarande båda paragrafer är den, att

verkningarna å den gemensamma panträtten behandlas, beträffande den i sammanhanget aktuella fastigheten i 30 § och beträffande övriga fastigheter i det samintecknade komplexet uti 31 §.

30 § första stycket motsvaras av 36 § 1 mom. första stycket IF, medan 31 § första stycket har sin motsvarighet i 36 § 1 mom. andra stycket IF. Jordabalksutredningen har i fråga om dessa bestämmelser inte vidtagit annat än redaktionella justeringar. Att utredningen utelämnat stadgandena om skyldighet att göra anteckning i inteckningsprotokollet har samband med att motsvarande skyldighet i jordabalksförslaget föreskrives i kapitlet om anteckning i grundbok (se 28 kap. 5 §).

30 § andra stycket saknar motsvarighet bland bestämmelserna om gemensamma panträtter i IF. Skälet härtill torde vara, att gällande allmänna reglering i 24 § IF är så beskaffad, att särreglering inte ansetts behövlig för gemensamma panträtter. När nu bestämmelser om gemensam panträtt skall infogas i jordabalksförslaget, måste emellertid betraktelsesättet härvidlag förändras; i visst hänseende blir det nämligen ofrånkomligt med en avvikande regelkonstruktion såvitt angår de gemensamma panträtterna. Vad som åsyftas är att lagberedningen beträffande de i 20 § (utredningsförslagets indelning) upptagna fallen av fördelning av nedsatta medel öppnat möjlighet för panthavare att, innan fördelningen ägt rum, avstå från sin rätt till betalning utan att beloppet avskrivs å panträtten. Beredningen behövde därvid inte annat än i övergångssammanhanget befatta sig med hur det nya stadgandet skulle verka i en situation, då den fastighet vari panträtt enligt stadgandet finge kvarstå vore gemensamt intecknad med annan fastighet. Det fanns enligt beredningen två vägar att göra det nya stadgandet tillämpligt även i fråga om gemensamma panträtter. Den ena innebar, att det belopp, som avståendet gällde, inte skulle framdeles vid exekutiv auktion få såsom brist överföras till övriga fastigheter; härom skulle anteckning verkställas å inteckningshandlingen.¹ Alternativet skulle vara, att innehavaren av gemensam panträtt under förutsättning av samtycke från rättsägare i övriga samintecknade fastigheter skulle få behålla panträtten orubbad, trots att han vid fördelningen kunnat lyfta betalning.² Beredningen ansåg sig emellertid inte för den övergångstid, under vilken gemensamma panträtter skulle kvarstå, böra förorda någondera av dessa båda utvägar. I stället föreslogs att den nya bestämmelsen om rätt för panthavare att utan inverkan å panträtten avstå från betalning inte alls skulle gälla gemensamma panträtter (26 § 12 i lagberedningens promulgationslagsförslag). Utredningen har för sin del att bedöma den föreliggande frågan utifrån det förhållandet, att gemensamma panträtter skall finnas kvar även i fortsättningen och inte bara under en kort övergångstid. Att låta den nya bestämmelsen utan vidare bli tillämplig också på gemensamma panträtter lär inte komma i fråga. Återstår för utredningen att pröva huruvida reformen i förening med sådana särregler, som lagberedningen diskuterat, ändå

¹ Se SOU 1960: 25 s. 223.

² SOU 1960: 26 s. 68.

kunde få omfatta gemensamma panträtter. Båda de av lagberedningen antydda lösningarna skulle emellertid enligt utredningen i alltför hög grad komplicera rättstillämpningen. Den lösning, som förutsätter medgivande från samtliga berörda rättsägare, torde väl dessutom vara sådan, att syftet med lagändringen i många fall inte skulle uppnås. Ehuru väl införstådd med att verkningarna av reformen därmed begränsas inte obetydligt, har utredningen följaktligen måst i förevarande sammanhang lämna de gemensamma panträtterna utanför.

Även 31 § *andra stycket första punkten* saknar motsvarighet bland IFs regler om gemensamma inteckningar. *Andra punkten* i stycket har däremot sin motsvarighet i 36 § 2 mom. IF; sistnämnda författningsrum innehåller f. ö. stadgande om skyldighet att verkställa anteckning i inteckningsprotokollet, vilket stadgande i jordabalksförslaget ersättes med bestämmelse i 28 kap. 5 §.

32 §.

I förevarande paragraf hänvisas beträffande gemensam panträtt, liksom i 21 § beträffande panträtt i allmänhet, till vissa bestämmelser i kapitlet om handläggning av panträttsärenden i balkförslagets avdelning om inskrivningsväsendet. Att hänvisningen varken här eller i 21 § omfattar postposition hör samman med att hänvisning om dylik åtgärd ges i kapitlet om företräde i rättsförvärv på grund av inskrivning (se 21 kap. 10 §).

9 KAP.

Om särskild rättighet till fast egendom

Förevarande kapitel innehåller 25 paragrafer och har därmed en paragraf mindre än motsvarande kapitel, 11 kap., i beredningsförslaget. Att jordabalksutredningen kunnat minska antalet paragrafer beror på att utredningen — till skillnad från lagberedningen — inte ansett sig behöva upptaga någon motsvarighet till den bestämmelse om fideikommissfastigheter, som ges i 1 kap. 9 § NJL. Den sedan länge aktuella frågan om fideikommissens avskaffande har nämligen numera kommit i ett nytt läge genom att Kungl. Maj:t i en till 1963 års riksdag överlämnad proposition framlagt förslag till lag om avveckling av fideikommiss.¹ Mot sagda bakgrund har utredningen för sin del ansett, att jordabalksförslaget varken här eller annorstädes bör fortsättningsvis upptaga några specialbestämmelser om fideikommissfastigheter, motsvarande dem som f. n. finnes i NJL. Rörande utredningens överväganden härvidlag må anföras följande.

Enligt 1 kap. 9 § NJL skall arrende- eller hyresavtal, vilket slutits beträffande sådan fideikommissfastighet som inte är att anse såsom huvudgård till fideikommiss, gälla jämväl i relation till annan innehavare av fideikom-

¹ Prop. 5/1963.

misset än upplåtaren; dock äger ny innehavare av fideikommisset under vissa, i lagrummet angivna förutsättningar uppsäga avtalet. Också i 2 kap. NJL finnes stadganden, som rör fideikommissfastigheter. Beträffande arrendetiden föreskrives sålunda i 2 § av nämnda kapitel, att upplåtelse på arrende må ske — utom för viss tid eller för arrendatorns livstid — även, där upplåtelsen angår bl. a. huvudgård till fideikommiss, för upplåtarens besittningstid. Och i den förteckning som i samma kapitels 49 § ges över arrendeupplåtelser, beträffande vilka särskilda, socialt inriktade bestämmelser skall tillämpas, upptages bl. a. gård, torp eller annan jordbrukslägenhet, som lyder under huvudgård och tillhör fideikommiss. De nu redovisade bestämmelserna har utan andra än redaktionellt betingade ändringar upptagits i lagberedningsförslaget; se 11 kap. 17 §, 12 kap. 2 § och 14 kap. 1 och 2 §§.

Enligt den framlagda propositionen skall fideikommiss i regel upphöra när den som vid lagens ikraftträdande är innehavare av fideikommisset avlider (3 §). Från denna regel ges emellertid några undantag (4—6 och 38 §§). I det betänkande, som ligger till grund för propositionen, har stor uppmärksamhet ägnats åt frågan huruvida avvecklingen påkallar, att särskilda åtgärder vidtages till fideikommissarrendatorernas skydd. Beträffande ifrågavarande spörsmål konstateras i propositionen att stadgandet i 1 kap. 9 § NJL i allmänhet inte längre blir tillämpligt, emedan fideikommissen i regel skall upphöra vid den nuvarande innehavarens frånfälle.¹ Den till grund för lagrummet liggande principen anses emellertid inte böra brytas. Följaktligen finnes i lagförslaget intagen en bestämmelse därom, att arrende- och hyresavtal beträffande sådan fideikommissfastighet, som inte är att anse såsom huvudgård, skall gälla jämväl mot den som förvärvar egendomen vid avvecklingen; efter mönster av regleringen i 1 kap. 9 § NJL har dock föreskrivits att dylikt avtal under vissa förutsättningar kan uppsägas (15 §). I övrigt har Kungl. Maj:t inte funnit behov av särskilda bestämmelser till fideikommissarrendatorernas skydd. Avvecklingslagen föreslås skola träda i kraft den 1 januari 1964.

Utredningen finner inte anledning vänta annat än att riksdagen skall komma att godtaga det framlagda lagförslaget. Följaktligen anser sig utredningen kunna utgå från att promulgation inom kort kommer att ske av en avvecklingslag, som i huvudsak överensstämmer med den Kungl. Maj:t föreslagit. Av vad som upptagits rörande lagförslaget framgår att stadgandet i 1 kap. 9 § NJL allttjämt under ett visst skede får en funktion att fylla, ehuru bara i de fåtaliga fall, då fideikommiss inte upphör i samband med att den, som är innehavare vid lagens ikraftträdande, avlider. Under dessa förhållanden har utredningen ansett, att stadgandet bör skänkas fortsatt tillämpning genom en övergångsbestämmelse; utredningen återkommer till frågan därom.

Beredningsförslagets bestämmelse i 11 kap. 17 § — alltså motsvarigheten till stadgandet i 1 kap. 9 § NJL — har sålunda fått utgå. I jordabalksförslagets motsvarigheter till de övriga bestämmelser i NJL, som i sam-

¹ Se uttalanden av dep.chefen, prop. 5/1963 s. 155.

manhanget är av intresse, har utredningen uteslutit befintliga uttalanden om fideikommiss. Även beträffande sistnämnda bestämmelser gäller att de — i den mån de alltså rör fideikommiss — måste övergångsvis få fortsatt giltighet; utredningen tillåter sig emellertid att också här hänvisa till promulgationslagsförslaget.

I utredningsförslaget har till följd av det anförda de nio sista paragraferna i förevarande kapitel blivit omnumrerade. Kapitlet skiljer sig eljest inte mycket från motsvarande kapitel i beredningsförslaget. Vissa jämkningar i bestämmelserna har dock varit nödvändiga. Härvidlag må hänvisas till vad som sägs vid resp. lagrum.

1 §.

I andra stycket av paragrafen, som motsvarar 11 kap. 1 § i beredningsförslaget, avser hänvisningen 10—19 kap. och inte, såsom tidigare, 12—22 kap.

3 §.

Eftersom de speciella tomträttsreglerna i utredningsförslaget ges i 15 kap. och inte, såsom tidigare, 17 kap., har hänvisningen i tredje stycket av förevarande paragraf — vilken motsvarar beredningsförslagets 11 kap. 3 § — måst ändras i enlighet härmed.

10 §.

Med jordabalksutredningens kapitelindelning talas det i första stycket av förevarande paragraf — motsvarande 11 kap. 10 § i beredningsförslaget — om 18 kap. och inte, såsom tidigare, 21 kap.

17 §.

Paragrafen är helt överensstämmande med 11 kap. 18 § i beredningsförslaget.

18 §.

Paragrafen har sin motsvarighet i beredningsförslagets 11 kap. 19 §. I första stycket hänvisas nu till 17 § och inte, som tidigare, 18 §.

19 §.

I paragrafen, som motsvarar 11 kap. 20 § i lagberedningsförslaget, beröres i utredningens redigering bestämmelserna i 17 § och inte, som i beredningens, 18 §.

20 §.

I paragrafen, som har sin motsvarighet i 11 kap. 21 § i beredningsförslaget, har såsom en följd av utredningens syn på panträttskonstituerandet viss överarbetning skett av första stycket. I utredningsförslaget talas sålunda om »panträtt som tillkommit efter ansökan av annan» och inte, så-

som tidigare, om »panträtt som utfästs av annan». Vidare har beredningens formulering »panträtt för vilken inteckning meddelats» utbytt mot »pant-rätt vilken grundats».

21 §.

Paragrafen motsvarar beredningsförslagets 11 kap. 22 §. I andra stycket andra punkten hänvisar utredningsförslaget till 20 § andra stycket; nämnda hänvisning avsåg i beredningsförslaget 21 § andra stycket.

22 §.

Denna paragraf är helt likalydande med 11 kap. 23 § i beredningsförslaget.

23 §.

I paragrafen, som motsvarar beredningsförslagets 11 kap. 24 §, har några jämkningar vidtagits. Första stycket hänvisar sålunda nu till 16, 18 och 19 kap. i stället för, såsom tidigare, 19, 21 och 22 kap. Andra styckets uttalande avsåg i beredningsförslaget både tomträtt och vattenfallsrätt; i utredningsförslaget har det inskränkts till att enbart avse tomträtt.

24 §.

Paragrafen motsvarar beredningsförslagets 11 kap. 25 §. Beredningens förklaring, att balkens nyttjanderättsbestämmelser inte skall avse »rätt till gravplats på kyrkogård eller annan allmän begravningsplats», har såsom en följd av ny lagstiftning ändrats till att gälla »gravrätt».¹

25 §.

Paragrafen överensstämmer helt med 11 kap. 26 § i lagberedningens förslag.

10 KAP.

Om jordbruksarrende i allmänhet

Kapitlet motsvaras av 12 kap. i lagberedningsförslaget. Paragrafindelningen är oförändrad men bestämmelserna har i någon mån jämkats. Beträffande de ändringar, utredningen vidtagit, må anföras följande.

Enligt 2 § första stycket finnes i vissa fall möjlighet att upplåta arrende för upplåtarens besittningstid; ett dylikt fall är enligt beredningsförslaget att upplåtelsen angår »huvudgård till fideikommiss». Under kapitelrubriken till 9 kap. har angivits att utredningen funnit sig kunna utgå från att fideikommissen genom särskild lagstiftning skall komma att avvecklas. Möjligheten att beträffande huvudgård till fideikommiss upplåta arrende

¹ Se prop. 141/1963.

för upplåtarens besittningstid har därför ansetts böra regleras i övergångssammanhanget. Utredningen har i sitt promulgationslagsförslag upptagit speciell föreskrift i ämnet, till vilken här må hänvisas.

I åtskilliga paragrafer har hänvisningar till andra lagrum jämkats. Sålunda hänvisas i utredningsförslaget, i 4 § till 9 kap. 3 § (tidigare 11 kap. 3 §), i 6 § *första stycket* till 11 kap. (tidigare 13 kap.), i 27 § *första punkten* till 9 kap. 20 § och 21 § andra stycket (tidigare 11 kap. 21 § och 22 § andra st.), i 27 § *andra punkten* till 9 kap. (tidigare 11 kap.), i 29 § *andra stycket* till 9 kap. (tidigare 11 kap.), i 30 § till 9 kap. 15 § (tidigare 11 kap. 15 §) samt i 32 § till 9 kap. 21 § andra stycket (tidigare 11 kap. 22 § andra st.).

Beträffande 31 § *första stycket* slutligen har beredningens uttryckssätt, att »intecknad panträtt fastställes till betalning», av utredningen ersatts med att »i pantbrev förskriven fordran fastställes till betalning»; tillika har utredningen utelämnat vad som i beredningsförslaget sägs om ränterätt och födoråd.

11 KAP.

Om arbetsavtal i samband med jordbruksarrende

I kapitlet, som motsvarar 13 kap. i beredningsförslaget, har utredningen inte vidtagit någon ändring.

12 KAP.

Särskilda bestämmelser om sociala arrenden

Förevarande kapitel motsvarar 14 kap. i beredningsförslaget. De i kapitlet givna bestämmelserna skulle enligt 1 § i nämnda förslag med ett undantag, 2 § *andra stycket* (jfrt med 12 § andra st.), tillämpas beträffande vissa arrendeupplåtelser av fideikommissfastigheter; sådan tillämpning skulle närmare bestämt komma i fråga om den arrenderade brukningsdelen understiger femtio hektar odlad jord och utgöres av gård, torp eller annan jordbrukslägenhet, som lyder under huvudgård och tillhör fideikommiss, dock i princip inte beträffande mindre brukningsdel, varå arrendatorn inte av jordbruket kan erhålla sin huvudsakliga bärning (2 § första st.). På skäl som angivits under kapitelrubriken till 9 kap. har emellertid utredningen ur jordabalksförslaget utmönstrat alla bestämmelser, som uttryckligen angår fideikommissfastigheter. Så har alltså skett även i förevarande sammanhang. Tydligt är dock att de särskilda bestämmelserna om sociala arrenden övergångsvis måste, i samma omfattning som hittills, kunna vinna tillämpning på arrendeupplåtelser av fideikommissfastigheter. Att utredningen hyser denna uppfattning utvisas av det överarbetade promulgationslagsförslaget, till vilket här må hänvisas.

I detta kapitel liksom i andra har det av naturliga skäl befunnits erforderligt att i flera paragrafer jämka vissa hänvisningar. Sålunda gäller att utredningsförslaget hänvisar, i

- 12 § *andra stycket* till 10 kap. 36 § (tidigare 12 kap. 36 §);
- 13 § *fjärde stycket* och 14 § *andra stycket* till 10 kap. 14 § *andra stycket* (tidigare 12 kap. 14 § *andra st.*);
- 19 § *andra stycket* till bl. a. ett antal paragrafer i 10 kap. (tidigare 12 kap.); samt
- 20 § *andra stycket* till 9—11 kap. (tidigare 11—13 kap.).

13 KAP.

Om lägenhetsarrende

Detta kapitel företer inte andra skiljaktigheter i jämförelse med beredningsförslagets motsvarande kapitel, 15 kap., än att vissa hänvisningar jämkats. Sålunda hänvisas nu, i 1 § *andra stycket* till ett antal paragrafer i 10 kap. (tidigare 12 kap.), i 1 § *tredje stycket* till 11 kap. (tidigare 13 kap.), i 3 § *första stycket* till 9 kap. (tidigare 11 kap.), i 4 § till 10 kap. 29 § *andra* och *tredje styckena* (tidigare 12 kap. 29 § *andra* och *tredje st.*) samt i 5 § till 10 kap. 36 och 37 §§ (tidigare 12 kap. 36 och 37 §§).

14 KAP.

Om hyra

Inte heller i förevarande kapitel, som motsvarar 16 kap. i beredningsförslaget, har utredningens överarbetning resulterat i annat än vissa jämkningar; i huvudsak har dessa föranletts av den kapitelindelning, som utredningen lanserar i sin version av jordabalksförslaget. De jämkningar, som i kapitlet kommit i fråga, är följande.

- Den inledande hänvisningen i 3 § avser i utredningsförslaget 9 kap. 3 § (11 kap. 3 § i beredningsförslaget);
- i 8 § *andra stycket* hänvisas nu till 10 kap. 9 § *andra stycket* (12 kap. 9 § *andra st.* i beredningsförslaget);
- 18 § *första punkten* innehåller hänvisningar, som i utredningsförslaget gäller 9 kap. 20 § och 21 § *andra stycket* (11 kap. 21 § och 22 § *andra st.* i beredningsförslaget);
- 18 § *andra punkten* upptager i utredningsförslaget hänvisning till 9 kap. (11 kap. i beredningsförslaget);
- enligt 21 § *femte stycket* skall beträffande hyresavtal tillämpas vissa regler i 11 kap. (13 kap. i beredningsförslaget);
- 28 § hänvisar i utredningens förslag, *första stycket* till 9 kap., *andra*

stycket till 10 kap. 29 § andra och tredje styckena samt *tredje stycket* till 10 kap. 30 § (11 kap., 12 kap. 29 § andra och tredje st. resp. 12 kap. 30 § i beredningsförslaget);

hänvisningen i 29 § avser nu 10 kap. 31 och 32 §§ (12 kap. 31 och 32 §§ i beredningsförslaget);

beträffande 30 § *första stycket* avser utredningsförslagets hänvisning 10 kap. 33 § (12 kap. 33 § i beredningsförslaget);

i 36 § hänvisas nu till 10 kap. 38 § (12 kap. 38 § i beredningsförslaget);

vad slutligen angår hänvisningen i 45 §, avser denna i utredningsförslaget 10 kap. 42 § (12 kap. 42 § i beredningsförslaget).

15 KAP.

Om tomträtt

I kapitlet, som motsvarar 17 kap. i beredningsförslaget, har vidtagits vissa smärre ändringar enligt följande.

Enligt 1 § *andra stycket första punkten* må i tomträtt tillskapas särskilt angivna sakrätter. Att utredningsförslaget här utelämnar ränterätt, födoråd och vattenfallsrätt har sin givna förklaring; får dessa rättigheter inte upplåtas i fast egendom, bör de inte heller få upplåtas i tomträtt. I lagrummet har vidare beredningsförslagets uttryck »utfästas panträtt» utbytt mot »grundas panträtt».

Också i 5 och 6 §§ har lagberedningsförslagets formuleringar beträffande panträttskonstituerandet fått lämna plats för utredningsförslagets »panträtt grundas» resp. »låta grunda panträtt». I den sistnämnda paragrafen, som bl. a. innehåller förbud mot vissa inskränkningar i tomträtts-havarens rätt att förfoga över tomträten, har dessutom »ränterätt» och »födoråd» bortfallit i utredningsförslaget.

I 7 § har beredningens formulering »utfästelse eller upplåtelse av rättighet» av utredningen ersatts med »tillkomsten av rättighet».

15 § *andra stycket* hänvisar nu till 10 kap. 38 § mot tidigare 12 kap. 38 §.

I 19 § *första stycket* har vidtagits en ändring, liknande den i 7 §. Beredningsförslagets »utfästa eller upplåtna rättigheter» har sålunda i utredningsförslaget utbytt mot »tillkomna rättigheter».

Den av utredningen introducerade panträttsterminologien har även framtingat omformuleringar i 20 § *andra stycket*. Medan lagrummet i beredningsförslaget inleddes med »Besväras tomträten av beviljad eller sökt inskrivning av panträtt», har sålunda i utredningsförslaget använts formuleringen »Besväras tomträten av panträtt eller har panträttsansökan förklarats vilande». I samma stycke av paragrafen har f. ö. beredningsförslagets särskilda omnämmanden av »ränterätt» och »födoråd» fått bortfalla.

16 KAP.

Om servitut

Kapitlet skiljer sig från beredningsförslaget motsvarande kapitel, 19 kap., bara beträffande en paragraf. I anledning av uttalanden vid remissbehandlingen har jordabalksutredningen sålunda vidtagit viss ändring i 3 § *andra stycket*. Härom må anföras följande.

Nämnda lagrum innebär enligt beredningsförslaget bl. a. förbud mot upplåtelse av rätt till bete såsom servitutsrätt, i den mån dylik upplåtelse inte sker enligt ägofredslagen. Såsom utvisas av remissammanställningen har två remissinstanser, lantmäteristyrelsen och kammarkollegiet, ifrågasatt lämpligheten av förbudet såvitt det avser upplåtelse av rätt till renbete. Kollegiet har för sin del gjort gällande, att renbetesservituten inte bör förbjudas, eftersom de olägenheter från skogsvårdssynpunkt, vilka motiverat ett avvisande i princip av det konventionella betesservitutet, inte uppkommer i lika hög grad genom renbete.

Utredningen finner anledning beakta vad sålunda uttalats rörande upplåtelse av renbetesservitut. Det principiella förbudet mot upplåtelse av betesservitut har därför uppmjukats i utredningsförslaget; utredningen medger sålunda undantag från förbudet inte bara när det gäller upplåtelse enligt ägofredslagen utan också beträffande sådana som avser renbete. I lagtexten har den ändrade inställningen fått komma till uttryck på det sättet, att beredningens formulering »ej må därutöver sådant servitut upplåtas» utbytt mot »därutöver må betesservitut upplåtas allenast beträffande renbete».

Anledning att av hänsyn till förekommande renbetesservitut återinföra sådana för betesservitut avpassade särbestämmelser, vilka finnes i ServL men inte upptogs i beredningsförslaget,¹ torde inte föreligga.

17 KAP.

Om rätt till andel i samfällt strömfall

Kapitlet är till alla delar likalydande med motsvarande kapitel, 20 kap., i beredningsförslaget.

18 KAP.

Om rätt till elektrisk kraft eller annan sådan nyttighet

I förevarande kapitel, som motsvarar 21 kap. i lagberedningsförslaget, har jordabalksutredningens verksamhet inte satt andra spår än att hän-

¹ Se SOU 1960: 25 s. 383 f.

visningarna i några paragrafer jämkats. De ändringar, utredningen sålunda vidtagit, är följande.

2 § *andra stycket* hänvisar nu till vissa paragrafer i 16 kap. i stället för, såsom i beredningsförslaget, 19 kap.

I 3 § talas i utredningsförslaget om stadgandet i 9 kap. 3 § i stället för, såsom tidigare, 11 kap. 3 §.

Paragrafhänvisningarna i 10 § och 11 § *andra stycket* avser i utredningsförslaget 10 kap. 29 § och inte, som i beredningsförslaget, 12 kap. 29 §.

19 KAP.

Om samfällighetsrätt och samfällighetsavtal

Även beträffande detta kapitel, motsvarande 22 kap. i beredningsförslaget, inskränker sig jordabalksutredningens översyn till att hänvisningarna i några paragrafer jämkats. I 2 § *andra och tredje styckena* liksom i 12 § hänvisas sålunda till paragrafer i servitutskapitlet; eftersom ifrågasvarande kapitel enligt utredningens indelning har nummer 16 och inte, som enligt lagberedningens, nummer 19, har ändring måst vidtagas i enlighet härmed.

20 KAP.

Om hävd till fast egendom

Kapitlet överensstämmer helt med beredningsförslagets 23 kap.

21 KAP.

Om företräde i rättsförvärv på grund av inskrivning

I kapitlet, som motsvarar 24 kap. i beredningsförslaget, är paragrafindelningen oförändrad.

1 §.

Definitionen i paragrafens första stycke rörande vad som i kapitlet skall förstås med rättsförvärv har jordabalksutredningen måst ändra. Sålunda talas i utredningsförslaget om förvärv som »sker genom» och inte, såsom tidigare, »grundar sig å» överlåtelse eller upplåtelse. Angående panträttsförvärv har utredningen stannat vid formuleringen »som hänför sig till en beträffande sådan (= fast) egendom upprättad panträttsansökningshandling». Slutligen har vad som i beredningsförslaget sägs om ränterätt och födoråd fått utgå.

2 §.

I paragrafen har vidtagits sådana ändringar att lagrummets uttalanden om innebörden av företräde bättre anknyter till utredningsförslagets formuleringar i 1 §; vidare har beredningsförslagets omnämmande, att de konkurrerande förvärven rör »fast egendom», såsom obehövt utelämnats.

4 §.

Vill man skänka den rätta belysningen åt förevarande paragrafs funktion, torde det ha sitt värde att gripa tillbaka på de elementära prioritets-sammanhangen. Utgångspunkten bör i så fall vara vad som gäller om företrädet i relationen mellan två eller flera oinskrivna rättsförvärv.

Den princip, som i större eller mindre utsträckning avgör konkurrensen mellan oinskrivna rättsförvärv, är att det äldre förvärvet har prioritet framför det yngre. Till alldeles klart uttryck har principen kommit enbart såvitt angår det inbördes förhållandet mellan flera s. k. särskilda rättigheter; se 9 kap. 18 §. Beträffande de s. k. mellanrättigheterna (förköpsrätt och återköpsrätt) kan 21 kap. 8 § sägas avspegla, att principen tillmättes visst avseende på den interna ordningsföljden, oaktat dessa rättigheter i likhet med panträtten egentligen inte konstitueras förrän i och med inskrivningen. Och flera oinskrivna äganderättsförvärv emellan gör sig väl samma grundsats gällande, ehuru den därvidlag är av underordnat intresse med hänsyn till det obligatoriska lagfarandet. När mot varandra ställes rättsförvärv av olika kategorier, blir det alltmera tveksamt i vilken mån ifrågavarande princip verkligen erkännes. Om ett konfliktförhållande mellan särskild rättighet och mellanrättighet över huvud taget låter sig tänkas, kunde väl innehållet i 21 kap. 8 § även för dylikt fall tyckas ge viss vägledning om hur man hade att betrakta företrädesläget på det stadium, då ingendera upplåtelsen ännu blivit föremål för inskrivningsansökan. Med tanke på inskrivningens roll för mellanrättighets konstituerande torde dock lagrummet bereda ett tvelaktigt stöd för bedömningen härav. Att ett äldre oinskrivet äganderättsförvärv står sig gentemot en yngre oinskriven upplåtelse av särskild rättighet och (i om möjligt än högre grad) mot en yngre oinskriven mellanrättighet lär utan vidare kunna påstås (jfr ånyo 21 kap. 8 §). I det motsatta läget, att upplåtelsen är äldre och äganderättsförvärvet alltså yngre, röner principen emellertid genast inskränkning (jfr 21 kap. 8 §); beträffande en upplåtelse av särskild rättighet gäller att den enbart under de i 9 kap. 8—11 §§ angivna förutsättningarna står sig gentemot en yngre överlåtelse, och oinskriven mellanrättighets förmåga att hävda sig mot en yngre överlåtelse skulle väl på antydda skäl vara än mindre.

Som synes blir kartläggningen av prioritetsläget i ett skede, när inskrivningen ännu inte kommit in i bilden, i vidsträckt omfattning både osäker, artificiell och meningslös, men principen om tillkomstancienniteten såsom företrädesskapande faktor skyntar likväl såsom en ovedersäglig bakgrund till de ur praktisk synvinkel avsevärt mera väsentliga normerna om inskrivningens betydelse för företrädet. Huvudnormen möter i 21 kap. 3 § och in-

nebär som bekant, att inskrivning, som sökes för ett rättsförvärv, förlänar företräde åt detta framför förvärv, för vilket inskrivning då inte blivit sökt. Effekten av normen är naturligtvis inte på något sätt uppseendeväckande, om den gynnar det äldre rättsförvärvet; regeln bekräftar därvid det företräde, som skulle ha förelegat redan i kraft av antydda anciennitetsprincip. Av verkligt intresse blir normen, då den favoriserar det yngre förvärvet; man konfronteras då med den omkastande verkan, som inskrivningen kan utöva i prioritetshänseendet.

Ett litet påpekande bör här göras till förhinderande av att 3 § feltolkas. Sedan ett rättsförvärv kommit att genom inskrivningsansökan erhålla företräde enligt paragrafen, gäller företrädet även för successorer i rättigheten oavsett om eller när dessa själva sökt inskrivning. Skulle företrädet ha tillkommit ett yngre rättsförvärv framför ett äldre, får således det äldre förvärvet inte någon ny chans genom att succession sker i det yngre förvärvet.

Förevarande 4 § är ett rent komplement till den viktiga normen i 3 §, och dess exklusiva funktion är att i vissa avseenden korrigera normen i vad denna medfört berörda omkastning av det så att säga ursprungliga, d. v. s. före inskrivningsstadiet gällande, företrädesläget. Betonandet av att det är uteslutande däri förevarande lagrum har sin uppgift kan inte anses vara likgiltigt. Ifrågavarande inriktning måste i alla enskildheter prägla regelgestaltningen; lagrummet får med andra ord inte i något sammanhang tillåtas föranleda, att normen i 3 § skjutes åt sidan, när den knäsat det äldre rättsförvärvets prioritet.

På sistnämnda punkt skulle viss kritik kunna anföras mot beredningsförslagets utformning av förevarande paragraf. I vart fall är ordalydelsen delvis så vag, att den lämnar visst utrymme för en tolkning, enligt vilken resultatet av företrädeskorrigeringen kunde gå ut över ett rättsförvärv, som vore äldre än det konkurrerande förvärvet. Bristen på pregnans i formuleringen visar sig emellertid också i andra hänseenden och försvårar allmänt en mera exakt förståelse av regelinnebörden. Av dessa skäl torde en omarbetning av paragrafen vara tämligen ofrånkomlig, och jordabalksutredningen har ansett sig böra ta tillfället i akt att framlägga förslag till en sådan. Syftet har därvid — i enlighet med vad nyss åberopats rörande den nuvarande formuleringens brister — varit att åstadkomma klarhet och precision i bestämmingarna.

Såsom ett första led i dessa strävanden har skett en uppspaltning av regeltexterna, så att denna från varandra särhåller skilda konkurrensfall. I den nya redaktionen behandlas sålunda till en början konkurrens mellan två eller flera äganderättsförvärv, tvesalafallen (första st.). Sedan regleras motsättningen mellan äganderättsförvärv och rättighetsförvärv (andra st.). Till sist möter behandlingen av förhållandet mellan de s. k. särskilda rättigheterna inbördes (tredje st.); i och med att födorådet utmönstrats saknas praktiskt behov av att ägna uppmärksamhet åt konkurrens mellan rättigheter tillhörande olika kategorier.

Ovan har gjorts ett påpekande om den rätta tolkningen av 3 §. Ett korresponderande tolkningsuttalande med avseende å 4 § är på sin plats i detta allmänna sammanhang. Som framgått innebär ju 4 §, att det på 3 § grundade företrädet för ett yngre rättsförvärv kan i efterhand angripas. Men angreppet måste då riktas just mot det förvärv, vartill den inskrivningsansökan hänförde sig som en gång etablerade företrädet; det är om detta förvärv 3 § talar, inte om eventuella successorers. Att angreppet för sin framgång kan bli beroende av att eventuella successorer befinnes ha varit i ond tro (varom mera nedan) står inte i motsägelse till vad nu betonats. Och det gör naturligtvis inte heller den omständigheten, att eventuell successor komme att vara svarande i den process, vari striden utspelas; den faktiska effekten av att angreppet lyckas träffar förstås den aktuella »arvtagaren» till det angripna rättsförvärvet.

Uti anslutning till de närmare stadgandena skall nu lämnas vissa kommentarer till dessas innebörd, varvid givetvis också kommer att framhållas vilka avvikelser som skett från beredningsförslaget.

Första stycket. I fråga om tvesala kan bara en enda grund åberopas för att eliminera det företräde, som det yngre förvärvet vunnit enligt 3 §, nämligen att förvärvaren och eventuell successor varit i ond tro rörande det äldre förvärvet. Huruvida beredningsförslaget såsom elimineringsgrund betraktade även den omständigheten, att det yngre förvärvet skett under förbehåll om det äldre förvärvets bestånd, må vara osagt; regelavfattningen ger inte något entydigt besked i spörsmålet. Hur därmed än må ha förhållit sig finnes det enligt utredningens bedömning inte något berättigande för att i denna konkurrenssituation beakta existensen av förbehåll. Utan vidare kan bortses från förbehåll i en belägenhet, då full identitet råder mellan objekten för de båda konkurrerande förvärven; har t. ex. viss fastighet i sin helhet överlåtits till X, kan man ju inte tänka sig att överlåtaren senare till Y överlåter fastigheten och därvid förbehåller beståndet av överlåtelsen till X. Vad som möjligen förtjänar diskuteras är huruvida lagstiftaren skulle behöva ta hänsyn till den situationen, att den äldre överlåtelsen till X avsett allenast del av fastighet och att fastigheten sedan överlättes till Y med förbehåll för den äldre delöverlåtelsens bestånd. Vid närmare påseende står det emellertid klart, att sistnämnda situation inte utgör någon tvesala. Förbehållet reducerar i själva verket den yngre överlåtelsen till Y till att omfatta endast den efter den äldre överlåtelsen till X återstående delen. Någon konkurrens mellan förvärven är således inte för handen — dessa avser skilda objekt — och att det yngre förvärvet föranlett lagfartsansökan först reser inte hinder mot att det äldre lagfares. Ett annat förhållande, helt vid sidan av det diskuterade, är att fastighetsdelning kan för såväl Y som X vara ett rekvisit för fångets giltighet och därmed för lagfartsansökningens beviljande (se 4 kap. 7 och 8 §§).

Beträffande ond tro såsom ägnad att eliminera företrädet enligt 3 § skulle förutsättningen som sagt vara, att inte bara förvärvaren utan tillika eventuell successor ägt eller bort äga kännedom om det tidigare förvärvet. Det-

samma föreskrevs i beredningsförslaget. Succession, som skett först sedan i grundbok antecknats att talan om bättre rätt till egendomen inletts, får varken enligt beredningsförslaget eller utredningens förslag någon relevant inverkan å det materiella läget. Av 22 kap. 12 § i utredningsförslaget (25 kap. 12 § i beredningsförslaget) framgår nämligen att successorn i dylikt fall presumeras vara i ond tro rörande det äldre förvärvet; skulle den ursprunglige förvärvaren vara i ond tro rörande det äldre förvärvets tillkomst, kan hans onda tro inte repareras av successorns goda tro.

Förevarande regel tar alltså, såvitt angår successionsfallet, sikte på ett läge, där den, som genom sin lagfartsansökan grundat det yngre rättsförvärvets företräde enligt 3 § (Y¹), varit i ond tro angående X:s förvärv samt där en successor (Y² eller Y³ eller Y⁴ etc.) numera är i Y¹:s ställe såsom faktisk innehavare av den äganderätt, som må ha grundats genom Y¹:s förvärv. Huruvida jämväl successorn eller successorerna eller någon eller några av dem sökt lagfart är som framgått utan materiellträttslig relevans; det rättsförvärv, som skall angripas med stöd av förevarande regel, är likväl Y¹:s. I processuellt hänseende kan det däremot ha sin betydelse, att successor sökt lagfart. För det fortsatta resonemanget må utväljas ett kasuistiskt exempel, som karakteriseras av att Y² sökt lagfart men att den aktuella rättsinnehavaren Y³ ännu inte ingivit någon lagfartsansökan. Processuellt ligger det då så till, att den, som gjort det äldre förvärvet (X), kan rikta sin talan om bättre rätt till egendomen antingen mot Y³ i dennes egenskap av aktuell rättsinnehavare (något som följer av ordinära rättegångsbestämmelser) eller också mot Y². Sistnämnda möjlighet är en konsekvens av det speciella legitimationsstadgande rörande talan om bättre rätt till fast egendom, vilket återfinnes i jordabalksförslaget (se 22 kap. 13 § i utredningsförslaget och 25 kap. 13 § i beredningsförslaget; jfr 18 § 2 mom. IF). Legitimationsstadgandet innebär, att talan må med laga verkan riktas mot den, för vilken senast lagfart beviljats eller sökts, även om denne före talans väckande överlätit egendomen; det tillfogas att den, å vilken egendomen sålunda överlätits, i rättegången skall äga samma ställning som om överlåtelsen skett under rättegången. Sistnämnda deklaration anspelar på att den, som blivit successor under rättegång, är enligt allmänna processregler rättskraftigt bunden av domen mot den instämde samt vidare på att dylik successor kan beredas befogenhet att inträda i målet i svarandens ställe eller i vart fall kan uppträda som intervenient. Den motivering, som föreligger för det speciella legitimationsstadgandet i 22 kap. 13 §, skall inte utvecklas i detta sammanhang; därvidlag får hänvisas till vad lagberedningen anförde till förmån för stadgandet. Om uppmärksamheten nu i stället återföres till det konkreta exemplet med X, Y¹, Y² och Y³, må konstateras att X således kan stämma vilkendera av Y² och Y³ han finner för gott. Mot vem han än riktar sin talan, blir konsekvensen av förevarande ondtrosregel, att X måste bevisa ond tro såväl hos Y¹ som hos Y² och Y³. Riktas talan mot Y², blir Y³ visserligen rättskraftigt bunden av domen, men detta behöver inte skada en Y³, som varit i god tro rörande X:s förvärv, eftersom domen mot

Y² då rimligen kan förväntas gå ut på att käromålet ogillas. Utgången skulle med andra ord bli densamma som om X valt att enligt ordinära processnormer vända sin talan mot Y³. Och för fullständighetens skull må till sist än en gång erinras om 22 kap. 12 §, som förhindrar hänsynstagande till god tro hos den, som först under rättegången kommit att genom vidareöverlåtelse bli Y¹:s rättsinnehavare (Y⁴). Synnerligen betydelsefullt är samspelet mellan det speciella legitimationsstadgandet (22 kap. 13 §) å ena sidan samt å den andra sidan de materiellrättsliga föreskrifterna om att successors goda tro inverkar (21 kap. 4 § första st.) men att den, som blivit successor först efter rättegångens inledande, presumeras vara i ond tro (22 kap. 12 §). Det är detta samspel som förhindrar att det speciella legitimationsstadgandet får effekt på annat område än som åsyftats, nämligen å det strikt processuella gebitet.

Skulle Y¹ ha varit i god tro, är saken därmed avgjord; hänsynstagande till Y²:s och senare successors eventuellt onda tro kommer då inte i fråga. Detta förhållande klargör i sin mån hur väsentligt det är att iakttaga, att det är Y¹:s förvärv som under alla förhållanden skall angripas, inte successors även om denne själv sökt lagfart. Skulle Y²:s förvärv, om det blivit föremål för lagfartsansökan, kunna angripas med stöd av 4 §, skulle en ond-troende Y², som vore successor i den godtroende Y¹:s rätt, åtnjuta trygghet så länge han inte sökt lagfart men, när han ingivit sin lagfartsansökan, kunna berövas sin rätt. En dylik inskrivningsverkan vore naturligtvis orimlig.

Andra stycket första punkten. Rörande konkurrensen mellan äganderättsförvärv och rättighetsförvärv utpekas här — liksom i motsvarande regel uti beredningsförslaget — två omständigheter som är i stånd att eliminera det företräde, som det yngre förvärvet vunnit enligt 3 §. Från dens sida, som gjort det äldre förvärvet, kan åberopas dels att det yngre förvärvet skett under förbehåll om det äldre förvärvets bestånd, dels att förvärvaren varit i ond tro beträffande det äldre förvärvet. Tydligt är att elimineringsgrunderna i fråga inte är likvärdigt tillämpliga. Ondtrosgrunden kan uppenbarligen göras gällande, oavsett huruvida äganderättsförvärvet är det äldre eller rättighetsförvärvet skedde först. Däremot kan förbehållsgrunden svårigen appliceras på annan motsatsställning än äldre rättighetsförvärv kontra yngre äganderättsförvärv. Det rör sig ju om förbehåll angående det äldre förvärvets »bestånd», och i den omvända situationen äldre äganderättsförvärv kontra yngre rättighetsförvärv är det under inga förhållanden själva existensen, »beståndet», av äganderättsförvärvet vilken står på spel; företrädeskonfliktens utgång får betydelse enbart för spörsmålet, huruvida äganderättsförvärvaren skall behöva tåla det onus, som rättigheten utgör. I lagtexten bör följaktligen markeras den differentiering, som härvidlag råder mellan de båda elimineringsgrunderna, något som ej skedde i beredningsförslaget. Det må tilläggas, att vid tillkomsten av ett yngre rättighetsförvärv måhända kan — åtminstone teoretiskt — tänkas ett slags förbehåll om det äldre äganderättsförvärvet. Men sistnämnda förbehåll skulle, där det verkligen förekomme, få ses som en avisering om att det bleve beroende på

äganderättsförvärvaren huruvida rättighetsförvärvet skulle tillåtas bestå; förbehållets uppgift skulle alltså helt enkelt vara att försätta rättighetsförvärvaren i ond tro angående äganderättsförvärvet, och sagda förbehållssituation hör därför hemma bland ondtrosfallen.

Först skall nu skärskådas den konkurrenssituation, där såväl förbehållsgrunden som ondtrorsgrunden äger tillämpning, d. v. s. motsatsställningen äldre rättighetsförvärv kontra yngre äganderättsförvärv.

En blick på beredningsförslagets reglering av denna konkurrenssituation ger vid handen, att viss hänsyn togs till huruvida successor i äganderättsförvärvet varit i ond eller god tro rörande det äldre rättighetsförvärvet. Beträffande den direkta ondtrorsgrunden lämnade formuleringen klart besked om att det i fall av succession inte räckte med att påvisa ond tro hos den ursprunglige äganderättsförvärvaren; även successorns onda tro måste styrkas. Måhända bör dock beredningsförslagets avfattning i denna del läsas som att rättighetsförvärvaren (x), fastän han fått rättighetens bestånd förbehållet mot den ursprunglige äganderättsförvärvaren (Y^1), ändå skulle nödgas bevisa, att också eventuell successor i äganderättsförvärvet (Y^2 ; kanske jämväl Y^3 , Y^4 etc., men här talas för enkelhetens skulle bara om Y^2) ägt eller bort äga kännedom om rättighetsförvärvet. Skulle detta ha varit innebörden av beredningsförslaget, var ståndpunkten ohållbar. Förbehållet till förmån för x — vare sig det var av konserverande eller konstituerande art — tryggar definitivt rättighetens bestånd mot Y^1 . I detta fall blir inte alls fråga om behov för x att genom process mot fastighetsägaren hävda rättigheten. När x begär inskrivning av sin rättighet, utgör det faktum, att lagfart beviljats eller sökts för Y^1 , inte någon anledning för inskrivningsdomaren att hänvisa x till rättegång. Ser man till relationen mellan x och fastighetsägaren, föreligger alls intet hinder att bifalla x:s inskrivningsansökan, och signifikativt är att jordabalksförslaget (27 kap. 1 § andra st. i utredningens version och 31 kap. 1 § andra st. i beredningens) beträffande de s. k. mellanrättigheterna inför en ordning, enligt vilken lagfartsansökningen för Y^1 automatiskt anses innefatta begäran om inskrivning av x:s rättighetsförvärv. Hur Y^2 :s goda tro tekniskt skulle kunna beaktas i en belägenhet som den nu skisserade ter sig f. ö. svårförståeligt. Sedan x fått sin inskrivning, skulle denne i allmänhet inte ha skäl att ta initiativet till process. Ville man bereda verkan åt Y^2 :s goda tro, skulle detta alltså förutsätta, att Y^2 skulle stämma x. Rättegången med stöd av förevarande lagrum skulle med andra ord avses utmynna i att den, som så att säga ärvt det yngre rättsförvärvet, ernådde att den skulle få vika, som gjort det äldre förvärvet och till på köpet fått sitt anciennitetsföreträde framför det yngre förvärvet säkrat genom ett därmed korresponderande inskrivningsföreträde enligt 3 §. Det lär inte behöva närmare förklaras, att en sådan konsekvens av förevarande paragraf skulle stå i flagrant oförenlighet med paragrafens inledningsvis belysta funktion, som ju tvärtom är att till det äldre rättsförvärvets favör avvända den omkastande effekt vilken kan bli följden av 3 §. På grund av vad nu anförts kan det enligt utredningens bedömande inte

finnas något som helst utrymme för att, när förbehållsgrunden är aktuell, skänka betydelse åt eventuell god tro hos successor i äganderättsförvärvet.

Annorlunda är bakgrunden för ett hänsynstagande till successor i äganderättsförvärvet (Y^2 ; jfr anmärkningen vid det förra exempelfallet), när rättighetshavaren (x) vid hävdandet av sitt förvärv gentemot den, som genom sin lagfartsansökan grundat äganderättsförvärvets företräde enligt 3 § (Y^1), är hänvisad till att åberopa ondtrorsgrunden. I och för sig torde det inte kunna förnekas, att ett beaktande av Y^2 's goda tro är lika starkt motiverat i detta fall som i tvesalafallen (se första st.). Att det processuella läget här avviker från det i tvesalafallen — det speciella legitimationsstadgandet i 22 kap. 13 § är inte tillämpligt i detta fall utan x måste instämma den aktuella fastighetsägaren Y^2 — är likgiltigt vid övervägandet av det berättigade i att tillmäta avseende åt Y^2 's goda tro. Ändå har utredningen ansett sig nödsakad att uppgiva beredningsförslagets på denna punkt fullt oförtydbara stadgande om att x har att påvisa ond tro inte bara hos Y^1 utan också hos Y^2 . Skälet härtill är, att stadgandet inte låter sig inpassas i jordabalksförslagets allmänna system i hithörande sammanhang. Härom får utredningen anföra följande. Självfallet kan man i konkurrenssituationen äldre rättighetsförvärv kontra yngre äganderättsförvärv lika litet som i tvesalafallsituationen skänka beaktande åt god tro hos successor, som gjort sitt äganderättsförvärv först under rättegången; en annan hållning skulle ju radikalt reducera x 's utsikter att vinna processen. En tröskel liknande den, som i tvesalafallen utesluter hänsyn till den vilken först under rättegången förvärvar egendomen, vore således ofrånkomlig. Men nu är att märka att omförmälda regeln i 22 kap. 12 §, som bl. a. i tvesalafallen äger angivna tröskelfunktion, inte har giltighet å rättighetshavares här ifrågasvarande talan angående rättighetens bestånd. Regeln vilar, såsom förut redovisats, på att anteckning om rättegångens inledande verkställdes i grundboken; sedan anteckning skett, presumeras successorn i äganderättsförvärvet vara i ond tro angående det förhållande, som framgår av anteckningen. Att utvidga presumptionsregeln i 22 kap. 12 § till att avse talan av den art, x skulle som synes förutsätta, att en korresponderande anteckningsskyldighet föreskrevs. Därhän vill utredningen inte sträcka sig i sitt förslag. Logiken skulle nämligen i så fall fordra, att hela mångfalden av jämförbara rättegångar rörande begränsade sakrätter finge föranleda grundboksanteckning, inte bara som enligt beredningsförslaget talan angående äganderätt till egendomen. Ett sådant resultat med vad det innebure av ökad arbetsbörda för inskrivningsmyndigheten och grundböckernas belamrande vore inte försvarbart. Även beträffande de fall, där rättighetsförvärvaren åberopar ondtrorsgrunden till eliminering av äganderättsförvärvarens företräde, finner utredningen fördensskull att hänsynstagande till huruvida successor i äganderättsförvärvet ägt eller bort äga kännedom om rättighetsförvärvet måste förklaras vara ovidkommande.

Var Y^1 i ond tro men Y^2 i god tro, kan Y^2 i enlighet med vad förut poängterats inte hävda sin ställning mot x genom att själv söka lagfart. Även om

han så gör, är det ju mot Y¹:s äganderättsförvärv x skall rikta sitt angrepp, och vinner rättigheten företräde gentemot Y¹:s förvärv, får den företräde också framför Y²:s. Angående den situationen, att Y¹ var i god tro men Y² i ond tro, må hänvisas till vad som anmärkts rörande motsvarande läge vid tvesala; Y² är då under alla förhållanden garderad gentemot rättigheten.

Detta om den i andra stycket första punkten intagna regleringen rörande motsatsställningen äldre rättighetsförvärv kontra yngre äganderättsförvärv. Ett komplement till sagda reglering möter i andra stycket andra punkten, som angår speciellt förhållandet mellan äldre rättighetsförvärv avseende s. k. särskild rättighet och yngre äganderättsförvärv. Komplementbestämmelsens stora vikt är självklar med tanke på de s. k. särskilda rättigheternas rangställning bland rättighetsupplåtelseerna.

Förevarande första punkt i andra stycket behandlar emellertid, som förut framgått, också motsatsställningen äldre äganderättsförvärv kontra yngre rättighetsförvärv. Konkurrenssituationen i fråga har redan berörts i det föregående, varvid klargjorts att i densamma kan enligt utredningsförslaget tillämpas allenast ondrosgrunden och sålunda inte förbehållsgrunden. Något hänsynstagande till eventuell god tro hos successor i det yngre förvärvet, alltså i rättighetsförvärvet, förekommer inte i denna konkurrenssituation; härvidlag råder överensstämmelse mellan utredningsförslaget och beredningsförslaget. Angående konkurrenssituationen i fråga är väl i övrigt inte så mycket att säga. Kanske må dock anmärkas att den inte kan förmodas vara tillnärmelsevis så frekvent som motsatsställningen äldre rättighetsförvärv kontra yngre äganderättsförvärv. För att ett äldre äganderättsförvärv skall konkurrera med ett yngre rättighetsförvärv, erfordras ju att rättighetsupplåtelsen verkställts av den, som redan överlåtit egendomen. I sin tur förutsätter väl ett sådant skeende bedrägligt uppsåt hos upplåtaren, såvida denne inte vid upplåtelsen — på sätt ovan antytts — i form av ett slags förbehåll uttryckligen aviserar om att han inte längre är fastighetsägare och att upplåtelsens bestånd därför blir beroende av ratihabition från den nye fastighetsägarens sida.

Andra stycket andra punkten. Motsvarande föreskrift fanns uti beredningsförslaget i 24 kap. 4 § andra stycket. Förutom att föreskriften blivit i utredningsförslaget placeringsmässigt ansluten till den övriga regleringen av förhållandet mellan upplåtelse och överlåtelse — sagda reglering finnes ju i första punkten — har en omformulering verkställts, syftande till att tydligare framhäva det sakliga sammanhanget med vad första punkten stadgar. Om detta sammanhang skall följande nämnas.

Enligt nuvarande regler kan en rättighet av den kategori, som i jordabalksförslaget betecknas särskilda rättigheter, t. ex. en nyttjanderätt, bestå mot ny ägare till fastigheten, om rättigheten förbehållits vid äganderättsöverlåtelsen. I vissa fall kan skriftligt avtal i förening med rättighetens faktiska ianspråktagande (arrende- eller hyresobjektets tillträdande) förhjälpa rättighetshavaren till att få rättigheten respekterad av den nye ägaren. Vad angår upplåtelse av rätt till elektrisk kraft är själva det skriftliga avtalet till-

räckligt för åstadkommandet av denna verkan. Dessutom får förstås inskrivning till följd, att rättighetens fortbestånd säkras. Också enligt jordabalksförslaget (9 kap. enligt utredningens indelning, 11 kap. enligt beredningens) skall inskrivning, förbehåll och i vissa situationer skriftligt avtal i förening med besittningstagande eller rent av redan det skriftliga avtalet vara ägnat att låta särskild rättighet bestå mot ny fastighetsägare (se 9 kap. 8 och 10 §§). Utöver parallellerna i gällande rätt innefattar jordabalksförslaget sedan en bestämmelse, enligt vilken också det förhållandet, att nye ägaren vid överlåtelsen ägt eller bort äga kännedom om upplåtelsen, får åberopas som grund för rättighetens bestånd (9 kap. 11 §).

Beredningsförslagets motsvarighet till förevarande regel i andra styckets andra punkt utsade, att vad i förslagets 11 kap. var stadgat om att särskild rättighet är gällande framför överlåtelse av fast egendom skulle äga tillämpning utan hinder av att nye ägaren sökt lagfart. Innebörden var alltså, att i motsatsställningen äldre rättighetsförvärv kontra yngre äganderättsförvärv inte bara de ordinära grunderna för eliminerandet av äganderättsförvärvets företräde enligt 3 § — d. v. s. ond tro hos äganderättsförvärvaren och rättighetens förbehållande — skulle få åberopas; när rättighetsförvärvet avsåge särskild rättighet, skulle såsom likvärdiga elimineringsgrunder få betraktas de omständigheter, vilka enligt beredningsförslagets 11 kap. 8, 10 och 11 §§ komme rättigheten att gälla framför det yngre äganderättsförvärvet. Efter som emellertid ett par av dessa omständigheter — förbehåll och ond tro — är identiska med nyssnämnda ordinära elimineringsgrunder, bör enligt utredningens uppfattning eftersträvas ett tydligare uttryck för vad man vill deklarera. Den klaraste formuleringen torde vinnas, därest det föreskrives att, om tidigare upplåtelse av särskild rättighet enligt vad i 9 kap. är stadgat skulle gälla framför senare överlåtelse, rättigheten skall även i andra fall än som framgått av innehållet i andra styckets första punkt äga bestånd utan hinder av att nye ägaren sökt lagfart. Förevarande regel har avfattats i enlighet därmed.

Vilka elimineringsgrunder tillhandahåller då förevarande regel vid sidan av de i andra stycket första punkten upptagna? Från det fall, att rättigheten inskrivits, skall naturligtvis här bortses; skulle inskrivningen ha ernåtts före äganderättsförvärvets inskrivning (vilket är vad som åsyftas i 9 kap. 8 §), föreligger en situation, som saknar intresse i samband med 21 kap. 4 §. Kvar står då dels det fall, att rättighetshavaren kan åberopa skriftligt avtal i förening med besittningstagande, dels det fall, som skriftlig upplåtelse av rätt till elektrisk kraft representerar. I det förra avseendet må hänvisas till 9 kap. 10 § första stycket, vari stadgas att, även om förbehåll angående rättigheten inte skett, mot nye ägaren skall gälla skriftligt avtal, såvida detta rör upplåtelse av arrende- eller hyresrätt eller i 18 kap. avsedd rätt till annan nyttighet än elektrisk kraft och tillträdet ägde rum eller tillhandahållandet av nyttigheten tog sin början före överlåtelsen; är dessa betingelser uppfyllda, kan alltså den omständigheten, att nye ägaren före rättighetshavaren sökt inskrivning och därmed fått det företräde som huvudnormen i 21 kap.

3 § ger, inte hindra rättighetens fulla giltighet mot nye ägaren. Rättighets-havaren kan trots nye ägarens äldre lagfartsansökan erhålla inskrivning av rättigheten och får oinskränkt utöva denna. Vad nu sagts om rättighet, som jämlikt 9 kap. 10 § första stycket gäller framför överlåtelse, har i samma mån tillämpning beträffande blotta upplåtelsen av elektrisk kraft; se därom närmare 9 kap. 8 § andra stycket.

Tredje stycket. Referensen till vad som skall gälla om motsatsställningen äldre rättighetsförvärv kontra yngre äganderättsförvärv ådagalägger, att både förbehållsgrunden och ondtrösgrunden får återopas till eliminerande av det företräde, som det yngre rättsförvärvet kunnat grunda å 21 kap. 3 §.

6 §.

I paragrafen har utredningen ersatt beredningsförslagets formulering »när ansökan om in-teckning gjordes» med »när pan-trättsansökningshand-lingen ingavs». Med omgestaltningen av pantbrevsutfärdandet har vidare ansetts mera förenligt att låta lagtexten beskriva andrahandspanthavaren som »den till vilken pantbrevet sedermera överlåtits» i stället för, såsom i beredningsförslaget, med orden »den till vilken pantbrevet därefter över-låtits».

7 §.

Beredningsförslagets uttryckssätt »Är in-teckning sökt för pant-rätt som utfästs» har i utredningsförslaget ersatts med »Har ingi-vits pan-trättsansökningshandling som upprättats». Vidare har den äldre formuleringen »när ansökan om in-teckning gjordes samt om pantbrevet därefter överlåtits» utbytt mot »när ansökningshandlingen ingavs samt om pantbrevet sedermera överlåtits».

8 §.

I paragrafen, som tillsammans med den närmast följande, bestämmer företrädet mellan rättsförvärv, för vilka inskrivning sökes å samma inskrivningsdag, har jordabalksutredningen i visst hänseende modifierat vad lagberedningen föreslog. Utredningen har sålunda till regeln i första stycket, att förvärven — om de inte avser pan-trätt — skall äga företräde efter den tidsföljd i vilken de ägt rum, fogat en undantagsbestämmelse för det fall att upplåtelse av särskild rättighet i fast egendom konkurrerar med senare överlåtelse av egendomen. Undantagsbestämmelsen innebär att utredningsförslaget — till skillnad från beredningsförslaget — för den nämnda konkurrenssituationen bryter principen om företräde efter anciennitet och bi-behåller den företrädesordning, som anvisas av nu gällande företrädesregler. Beträffande de överväganden, som ligger till grund för utredningsförslaget och som föranlett att utredningen i detta sammanhang inte velat biträda lagberedningens avvikelse från gällande rätt, må anföras följande.

Frågan om hur företrädet skall bestämmas, när inskrivning samtidigt sökes för upplåtelse av nyttjanderätt eller annan därmed likställd rättighet och

senare överlåtelse av äganderätt, har i olika lagstiftningssammanhang varit föremål för uppmärksamhet. Såsom utvisas av en redogörelse i motiven till 24 kap. i beredningsförslaget har bestämmelsen i 16 kap. 15 § JB, att »köp bryter legostämma», spelat en väsentlig roll för de vid skilda tillfällen framlagda lagförslagen i ämnet.¹ Ehuru nämnda bestämmelse numera upphävts, kan den principiella inställning, som kommer till uttryck i densamma, sägas ligga till grund för de företrädesregler, som i detta sammanhang är av intresse i gällande rätt. Också beredningsförslagets regler i 11 kap. — vilka såvitt nu är i fråga upptagits oförändrade i 9 kap. av utredningsförslaget — kan sägas grunda sig på samma principiella uppfattning om företrädesordningen mellan upplåtelse av särskild rättighet och senare överlåtelse. Enligt bestämmelserna i kapitlet är sålunda upplåtelsen inte gällande mot den, till vilken fastighetsägaren överlätit fastigheten, annat än i vissa, speciellt angivna fall. I huvudsak avser dessa att rättigheten förbehållits vid överlåtelsen, att rättigheten upplåtits genom skriftligt avtal (rätt till elektrisk kraft), att rättigheten upplåtits skriftligen och dessutom faktiskt tagits i anspråk (arrenderätt, hyresrätt eller rätt till annan nyttighet än elektrisk kraft), samt slutligen att nye ägaren vid överlåtelsen ägt eller bort äga kännedom om upplåtelsen (se 9 kap. 8, 10 och 11 §§ i utredningsförslaget); härom må f. ö. hänvisas till vad som noterats i anslutning till 4 § i förevarande kapitel. Kan rättighetshavaren till sitt fredande inte åberopa någon av dessa speciella grunder, skall han alltså vika för den som med äganderätt förvärvat fastigheten. Emellertid har innehavaren av en särskild rättighet, som upplåtits genom skriftlig handling, enligt jordabalksförslaget — liksom enligt gällande rätt — ytterligare en möjlighet att få sin rättighet att äga bestånd; han kan nämligen söka inskrivning, innan förvärvaren av fastigheten söker lagfart, och på så sätt vinna företräde (21 kap. 3 § i utredningsförslaget). Den ursprungliga företrädesordningen kan sålunda komma att omkastas med tillämpning av den allmänna principen, att inskrivning som sökes för ett förvärv medför företräde framför förvärv för vilket inskrivning då inte blivit sökt. Denna omständighet, att det på ursprungsstadiet föreliggande prioritetsläget kan komma att omkastas genom inskrivningsansökan, är inte unik för den konkurrenssituation, om vilken här är fråga; utredningen får hänvisa till specialmotiven till 21 kap. 4 §, i vilket sammanhang företeelsen som sådan ingående behandlats. Inskrivningsansökan synes dock böra vara utan betydelse för bestämmandet av företrädesordningen för det fall, att inskrivning sökes samtidigt för två konkurrerande förvärv. I dylika lägen torde — såväl i den ena som den andra konkurrenssituationen — företrädet böra avgöras efter den prioritetsordning som ursprungligen gällt. Till förmån för att någondera inskrivningsansökningen skulle i detta fall få utlösa en omkastande verkan kan nämligen inte alls åberopas de skäl, vilka rättfärdigar en sådan verkan; ser man till den av konkurrenterna, vilken på ursprungsstadiet åtnjtit prioritet, finner man ju, att han genom att lika skyndsamt som konkurrenten vända sig till inskrivningsmyndigheten gjort allt vad rim-

¹ SOU 1960: 25 s. 531 f.

ligen kan begäras för att försvara sitt företräde. Eftersom konkurrens mellan upplåtelse av särskild rättighet och senare överlåtelse inte på ursprungssta-
diets bestämmes av ancienniteten utan av regleringen i 9 kap. och den till
grund för densamma liggande principen, att »köp bryter legostämman», tor-
de följaktligen vid samtidiga inskrivningsansökningar överlåtelsen böra ges
företräde framför upplåtelsen, för såvitt inte enligt någon av de speciella
grunderna uti samma reglering i 9 kap. upplåtelsen äger bestånd. Vål kunde
det ha tett sig logiskt att låta den tillagda särbestämmelsen hänföra sig inte
bara till konkurrens mellan upplåtelse av särskild rättighet och senare över-
låtelse utan också till konkurrensförhållandet upplåtelse av s. k. mellan-
rättighet (enligt utredningsförslaget förköpsrätt och återköpsrätt) kontra
senare överlåtelse; såsom uttalats vid 21 kap. 4 § lär väl i de ursprungliga
prioritetssammanhangen en äldre mellanrättighet hävda sig sämre än en
äldre särskild rättighet gentemot en yngre överlåtelse. Jordabalksutred-
ningen har emellertid inte ansett det vara praktiskt nödvändigt att ge sär-
bestämmelsen en sådan räckvidd.

Lagberedningen uttalade i det nyss återopade sammanhanget, att till för-
mån för beredningsförslaget kunde anföras en speciell omständighet.¹ Det
beredningen åsyftade var, att någon motsvarighet beträffande särskild rät-
tighet till de bestämmelser, som förordats i beredningsförslaget rörande ogul-
den köpeskilling (se 24 kap. 9 §, motsvarande 21 kap. 9 § i utredningsförsla-
get), inte skulle erfordras. Ett bibehållande av överlåtelsens företräde fram-
för upplåtelsen vid samtidiga ansökningar syntes däremot enligt lagbered-
ningen nödvändigöra en anordning liknande den beträffande ogulden köpe-
skilling. Jordabalksutredningen delar inte sistnämnda uppfattning. Såvitt ut-
redningen kan bedöma grundar sig nämligen beredningsförslagets speciella
arrangemang för ogulden köpeskilling på betydligt starkare skäl än dem,
vilka kan återopas till förmån för en motsvarande anordning beträffande så-
dana särskilda rättigheter som förbehållits eller upplåtits i samband med en
överlåtelse. Att märka är ju att panträtt inte kommer till stånd förrän in-
skrivningsdomaren utfärdar pantbrev och inskriver det (se 8 kap. 1 § i ut-
redningsförslaget); för att panträtten skall gälla framför en överlåtelse krä-
ves sålunda ofrånkomligen inskrivning. Beträffande de särskilda rättigheter-
na däremot är läget ett annat genom de förut berörda, i 9 kap. upptagna reg-
lerna om rättighetsupplåtelsers giltighet mot den som förvärvat fastigheten.
Inte minst torde den i beredningsförslaget upptagna ondrosregeln (se 9 kap.
11 § i utredningsförslaget) böra uppmärksammas i detta sammanhang. An-
märkas må ock att man beträffande ogulden köpeskilling har att i annan
omfattning än beträffande sådana särskilda rättigheter, om vilka nu är
fråga, beakta också konkurrerande begränsade sakrätter. Utredningen anser
på grund av det nu anförda, att den undantagsbestämmelse utredningen
upptagit i förevarande paragraf inte oundgängligen, såsom ett komplement,
kräver ett speciellt arrangemang, motsvarande lagberedningsförslagets an-
ordning för ogulden köpeskilling; något dylikt regelarrangemang har där-
för inte upptagits i utredningsförslaget.

¹ Se SOU 1960: 25 s. 533.

9 §.

I paragrafen har den terminologi, utredningen lanserar beträffande pant-rätt, föranlett en inte obetydlig revision av lagtexten. De ändringar, som vidtagits, är följande.

Beredningsförslagets uttryckssätt i *första stycket* »inteckning för pant-rätt» har ersatts med »panträtt»; vad angår avfattningen »inskrivning för annat förvärv som ej avser panträtt» har ordet annat fått utgå. I samma stycke har vidare den äldre formuleringen »panträtt som utfästs för ogulden köpeskilling» utbytt mot »panträtt som avser ogulden köpeskilling».

Två formuleringar i *andra stycket* har utbytt. Beredningsförslagets »panträtter för vilka inteckning sökes» och »panträtt som utfästs» har så-lunda i utredningsförslaget ersatts med »panträtter vilka sökas» resp. »panträtt som tillkommit efter ansökan».

I *tredje stycket* har beredningsförslagets uttryckssätt »beslut varigenom inteckning beviljas» i det överarbetade förslaget ersatts med »beslutet om panträttens grundande».

10 §.

Hänvisningarna i paragrafen har jämkats; i båda styckena hänvisas nu till 26 och 27 kap. (tidigare 30 och 31 kap.). I andra stycket har dessutom, i överensstämmelse med utredningens förslag att i lagtexten begagna uttrycket »postposition» (se 26 kap. 14 § i utredningsförslaget), detta uttryck fått ersätta beredningsförslagets omskrivning »rättighets nedsättning efter annan inskriven rättighet».

12 §.

Eftersom utredningen utmönstrar instituten ränterätt och födoråd, har beredningsförslagets första stycke 3, som gav regler uteslutande om nämnda båda institut, utelämnats i utredningsförslaget.

22 KAP.

Om godtrosvärv på grund av inskrivning och betydelsen av inskrivning i vissa andra fall

1 §.

I paragrafen, som motsvarar 25 kap. 1 § i beredningsförslaget, har tredje styckets hänvisning jämkats till att avse 21 kap. (tidigare 24 kap.).

2 §.

Paragrafen, som har sin motsvarighet i beredningsförslagets 25 kap. 2 §, ger regler innebärande att panträttsförvärv i god tro är skyddat mot brist, som hänför sig till den åtkomst för vederbörande fastighetsägare, varifrån rättighetshavaren härleder sin rätt. Av utredningens reformerade ordning för pantbrevens utfärdande har följt att utformningen av paragrafen i någon mån måst ändras. Det väsentliga momentet för godtrosvärvets erkännan-

de, nämligen att lagfart beviljats pantbrevsutfärdaren, har sålunda i utredningsförslaget fått avse »lagfart för panträttssökanden», d. v. s. alltid fastighetsägaren. Vidare har beredningsförslagets formulering »på grund av pantbrev in-teckning beviljad» i utredningsförslaget ersatts med »panträtt grundad». Slutligen har uttryckssättet »när ansökan om in-teckning gjordes eller den till vilken pantbrevet därefter överlåtits» i utredningsförslaget utbyttis mot »när panträttsansökningshandlingen ingavs eller den till vilken pantbrevet sedermera överlåtits» (jfr ändring vid 21 kap. 7 § i utredningsförslaget).

4 §.

Paragrafen motsvarar 25 kap. 4 § i beredningsförslaget, som angav att panträttsförvärv i vissa fall är skyddat, även om pantbrevet vidlådes av brist. Genom att ordningen för pantbrevsutfärdandet ändras i utredningsförslaget blir utredningens betraktelsesätt något annorlunda än beredningens vid prövningen av vilka brister som i förevarande sammanhang måste beaktas. I och med att inskrivningsdomaren har att utfärda pantbrevet, torde sålunda risken för att någon brist skall hänföra sig till denna handling vara ytterst begränsad (se vidare de allm. motiven i avsnittet om pantbrevets form och utfärdande). Utredningen har dock i sitt förslag trots allt beaktat eventualiteten av att förfalskade pantbrev kan komma att utsläppas på lånemarknaden. Vad som emellertid framför allt tilldrager sig utredningens uppmärksamhet är risken för att inskrivningsdomaren skall utfärda pantbrev och in-teckna detsamma på grund av en panträttsansökningshandling, som är förfalskad eller eljest ogiltig mot fastighetsägaren. Det torde vara på sådant sätt tillkomna pantbrev som i praktiken, med utredningens ordning för panträttskonstituerandet, förtjänar den största uppmärksamheten i sammanhanget. Regleringen i förevarande paragraf sådan denna utformats i utredningsförslaget får därför sin främsta faktiska betydelse med avseende på fall, då panträtt tillkommit trots att brist av något slag vidlådit panträttsansökningshandlingen.

Mot bakgrunden av redovisade allmänna överväganden skall härefter närmare angivas i vilka hänseenden utredningsförslaget skiljer sig från beredningsförslaget.

I *första stycket* har beredningsförslagets inledande bisats »Sedan in-teckning skett på grund av pantbrev» utelämnats såsom obehövlig. Samtidigt har imperfektformen i satsen »att pantbrevet var ogiltigt» ersatts med presensform.

Att utredningens inställning är en annan än beredningens beträffande frågan vilka brister som i förevarande sammanhang skall beaktas framträder i *andra stycket*. I utredningsförslaget uttalas här att fastighetsägaren må, utan hinder av vad som i första stycket är stadgat, invända, att »pantbrevet eller panträttsansökningshandlingen förfalskats eller att mot ansökningshandlingen förekommer» annan ogiltighet av viss beskaffenhet.

Tredje stycket har av utredningen enbart underkastats viss redaktionell jämkning.

9 §.

Paragrafen motsvarar 25 kap. 9 § i beredningsförslaget. Hänvisningen avser i utredningsförslaget 23 kap. 23—25 §§ (tidigare 27 kap. 23—25 §§).

14 §.

Denna paragraf har sin motsvarighet i beredningsförslagets 25 kap. 14 §. I första stycket har utredningen utelämnat vad som i beredningsförslaget sägs om att betalningssökandet på grund av pantbrev skall göras »ur fast egendom» och vidare också uttalandena om ränterätt och födoråd. Andra styckets hänvisning avser i utredningsförslaget 15 kap. 10 eller 18 § (tidigare 17 kap. 10 eller 18 §).

23 KAP.

Om inskrivning i allmänhet

Jordabalksutredningens överarbetning av lagberedningens jordabalksförslag har vad angår förevarande kapitel — som motsvarar 27 kap. i nämnda förslag — resulterat i en hel del ändringar av lagtexten. Den textrevision, utredningen åstadkommit, kan redovisas sålunda.

1 §.

Såsom exempel på inskrivningsärendet anges i *första stycket* av beredningsförslaget »inteckning i grundbok»; uppenbarligen är det själva panträttskonstituerandet som beredningen här åsyftat. För utredningen är emellertid inteckningen, alltså pantbrevets inskrivande i grundbok, bara ett av de båda momenten vid panträttskonstituerandet. Det andra momentet föregår inteckningen och består i inskrivningsdomarens utfärdande av pantbrevet. I utredningsförslaget uttryckes panträttsstillskapandet så, att »pant-rätt grundas».

Det anförda har föranlett, att beredningsförslagets exemplifiering av olika inskrivningsärenden måst omformuleras. I stället för beredningens »ärenden angående lagfart, inteckning eller annan inskrivning i grundbok» begagnas sålunda i utredningens förslag uttryckssättet »lagfartsärenden, panträttsärenden och ärenden angående inskrivning av rättighetsupplåtelse i grundbok».

2 §.

I *första och fjärde styckena* har beredningsförslagets omnämnande av »vattenfallsrättsbok» fått utgå. Likaså har *tredje stycket andra punkten* med dess föreskrifter om dylik bok fått utgå.

Andra styckets uppräkningslista av ärenden som skall upptagas i fastighetsbok har förändrats i två hänseenden; dels har »ärenden angående inteckning» utbytt mot »ärenden angående panträtt» och dels har »ärenden angående ränterätt och födoråd» utelämnats.

I *tredje stycket första punkten*, som redovisar de ärenden som skall upptagas i tomträttsbok, har vidtagits ändringar av samma slag som i andra stycket.

9 §.

I paragrafen har utredningen utelämnat ett särskilt omnämnande av vattenfallsrätten.

18 §.

Utredningen har tagit tillfället i akt att söka förtydliga bestämmelsen i förevarande paragraf. För att bättre markera att ett beslut, som införts i grundbok, just därmed fått sin slutliga avfattning (se 23 kap. 8 § i utredningsförslaget) har beredningens uttryckssätt »dessförinnan skall inskrivningen vara verkställd» ersatts med »är fråga om inskrivning skall denna vara verkställd».

22 §.

En vidtagen ändring är uteslutande av redaktionell natur.

23 och 24 §§.

Hänvisningarna i 23 § och 24 § andra stycket har jämkats; nu hänvisas till 22 kap. 6 § första stycket i stället för, såsom i beredningsförslaget, 25 kap. 6 § första stycket.

25 §.

I *andra stycket* har en omformulering ägt rum, då beredningsförslagets »sökt inteckning för panträtt» inte harmonierar med utredningens panträttsterminologi. Ehuru textrevisionen blivit tämligen vidlyftig, har utredningen — vilket kanske bör understrykas — inte velat ge stadgandet annan innebörd än den lagberedningen inlade. I stycket har vidare utelämnats vad som i beredningsförslaget sägs om vattenfallsrätt.

Tredje stycket hänvisar i utredningsförslaget till 22 kap. 6 och 8 §§ (tidigare 25 kap. 6 och 8 §§).

24 KAP.

Om lagfart

De ändringar, jordabalksutredningen vidtagit i förevarande kapitel, som motsvarar 28 kap. i beredningsförslaget, är obetydliga. I 9 § 6 har en jämkning skett; utredningsförslaget hänvisar nämligen till 21 kap. 3 och 8 §§ och inte, som beredningsförslaget, 24 kap. 3 och 8 §§. Beträffande 20 § gäller att utredningen utbytt formuleringen »utfästa eller upplåta rättighet» mot »låta grunda panträtt eller upplåta annan rättighet». I samma paragraf har vidare beredningsförslagets uttryckssätt »genom annans på testamente grundade rätt» ersatts med »genom annans på testamente stödda rätt».

25 KAP.

Om inskrivning av tomträtt

Beslutet att i jordabalksförslaget utmönstra institutet vattenfallsrätt (se härom de allm. motiven) har satt kraftiga spår i förevarande kapitel, som motsvarar 29 kap. i beredningsförslaget. Regleringen i kapitlet avser nu — som kapitelrubriken utvisar — inte längre inskrivning av vattenfallsrätt utan enbart inskrivning av tomträtt. Två paragrafer i beredningsförslaget — 9 och 11 §§ — har utelämnats i utredningens förslag; stadgandena i paragraferna i fråga tog nämligen sikte uteslutande på vattenfallsrättsinstitutet. Antalet paragrafer uppgår sålunda nu till sammanlagt nio. Beträffande de av utredningen vidtagna ändringarna må i övrigt anmärkas följande.

2 §.

I paragrafen, som motsvarar 29 kap. 2 § i beredningsförslaget, hänvisas vid 2 till bestämmelser i 15 kap. (tidigare 17 kap.).

5 §.

Andra stycket av paragrafen — motsvarande beredningsförslagets 29 kap. 5 § — hänvisar nu till 24 kap. 11 § första stycket (tidigare 28 kap. 11 § första st.).

7 §.

Paragrafen har sin motsvarighet i beredningsförslagets 29 kap. 7 §. I första stycket hänvisas nu till 15 kap. 21 § (tidigare 17 kap. 21 §). Beredningens formulering i andra stycket »inskrivning för panträtt som avser ogulden köpeskilling eller för annan rättighet än panträtt» har utredningen ersatt med »panträtt för ogulden köpeskilling eller inskrivning för annan rättighet än panträtt».

8 §.

I denna paragraf (beredningsförslagets 29 kap. 8 §) har hänvisningarna i såväl första som andra stycket jämkats. Utredningsförslaget hänvisar sålunda till 15 kap. 19 § resp. 15 kap. 22 § (tidigare 17 kap. 19 § resp. 17 kap. 22 §).

9 §.

Paragrafen motsvarar 29 kap. 10 § i beredningsförslaget. Hänvisningarna har jämkats. Nu hänvisas sålunda till 24 kap., 15 kap. 9 § första stycket resp. 24 kap. 19 § andra stycket (tidigare 28 kap., 17 kap. 9 § första st. resp. 28 kap. 19 § andra st.).

Om handläggning av panträttsärenden

Förevarande kapitel, som i anslutning till den i 8 kap. 1 § inrymda grundregeln om pantbrevsinskrivningens (inteckningens) avgörande betydelse för panträkten meddelar de närmare inskrivningsrättsliga bestämmelserna, motsvarar 30 kap. i lagberedningens förslag. Att jordabalksutredningen ersatt lagberedningens kapitelrubrik »Om inteckning» med »Om handläggning av panträttsärenden» hör samman med förhållanden, som berörts inledningsvis i specialmotiven till 8 kap.; utredningen får hänvisa till sina uttalanden i det sammanhanget. Också i fråga om underrubrikerna har ändringar företagits. Medan lagberedningen rubricerade sina två kapitelavsnitt »Om inteckning i fast egendom» och »Om inteckning i tomträtt och vattenfallsrätt», har utredningen betitlat motsvarande avsnitt »Allmänna bestämmelser» och »Särskilda bestämmelser beträffande tomträtt». Följdriktigheten har påfordrat en kommensurabel överskrift över 20 §; denna har erhållit formuleringen »Särskilda bestämmelser om panträtt enligt 4 kap. 27 §».

Utredningen upptager i sin version av kapitlet 20 paragrafer och har därmed tre paragrafer mindre än motsvarande kapitel i lagberedningsförslaget. Förändringarna äger mera samband med den nya inställningen till gemensamma panträtt än med den föreslagna nyordningen beträffande pantbrevets form och utfärdande. Visserligen har föreskriften i 1 § i beredningens förslag, att den som vill ha inteckning skall ingiva pantbrevet, fått utgå på grund av förändringarna i sistnämnda avseende; utredningens motsvarighet till föreskriften i fråga ingår uti 8 kap. 1 §. Sagda decimering av paragrafbeståndet uppväges emellertid av att utredningen — utan direkt parallell i lagberedningsförslaget — upptagit en bestämmelse i 7 § av innehåll, att inskrivningsdomaren skall utfärda pantbrev och inteckna detsamma, om hinder som tidigare i kapitlet omförmäls inte föreligger mot bifall till panträttsansökan.

Beträffande den revision, som sammanhänger med den ändrade inställningen till gemensam panträtt, gäller att vissa paragrafer i lagberedningsförslaget fått bortfalla, nämligen 8, 14, 15 och 16 §§; i dessa paragrafer gavs inskrivningsrättsliga regler om uppdelning av panträtt i samband med fastighetsdelning samt vidare bestämmelser om utbyte av pantbrev sedan dylik uppdelning ägt rum, bruksenhet bildats eller fastigheter sammanlagts. Hos utredningen har å andra sidan tillkommit bestämmelser om gemensam panträtt; dessa är framför allt upptagna i två paragrafer, vilka behandlar, den ena relaxation (17 §) och den andra uppdelning (18 §).

Av rent redaktionella skäl har utredningsförslagets motsvarighet till 11 § i beredningsförslaget sammanförts med det nästföregående lagrummet (se 9 § i utredningsförslaget).

1 §.

Paragrafen, som motsvarar 30 kap. 2 § i lagberedningens förslag, klargör att inskrivningsdomaren i ärende om panträttsgrundande omedelbart skall avslå panträttsansökan, om det är uppenbart att panträttsansökningshandlingen inte må leda till att panträtt grundas (jfr *p. 10*). Regleringen är så till vida lik lagberedningens att först ges exempel på nio kasuistiskt präglade avslagsfall och därefter upptages en generellt utformad supplerande bestämmelse. Vad angår den närmare textutformningen har denna emellertid måst ändras i åtskilliga hänseenden. I huvudsak har ändringarna inneburit, att lagberedningens begrepp utfästelse och vad därmed hör samman utbytt mot de begreppsbeteckningar, som i resp. sammanhang ansetts vara bäst förenliga med reformen beträffande pantbrevets form och utfärdande. Ut *punkt 1* har sålunda »pantbrevet» utbytt mot »panträttsansökningshandlingen», medan i *punkt 3* uttrycket »panträtt ej må utfästas» ersatts med uttrycket »panträtt ej må grundas». *Punkt 5* talar i utredningens version om »panträttssökanden» i stället för om »den som utfärdat pantbrevet», och *punkt 8* berör det förhållandet, att »panträttsansökningshandlingen upprättats» i stället för som tidigare att »pantbrevet utfärdats». »Pantbrevets utfärdare» i lagberedningsförslagets *punkter 6 och 7* motsvaras i utredningsförslaget av »panträttssökanden».

Vad speciellt gäller *punkt 2*, som i lagberedningens förslag stadgade omedelbart avslag för det fall, att föreskrifterna i 8 kap. 2—6 §§ inte iakttagits, har denna helt omformulerats. Rörande bakgrunden härtill må anföras följande. Bestämmelserna i utredningsförslaget om panträtt i område eller andel av fastighet, 8 kap. 2 §, samt om gemensam panträtt, 8 kap. 3 §, ger — låt vara delvis på ett medelbart sätt — anvisning om vissa normer för utformningen av panträttsansökningshandlingen. En omedelbar regel om ansökningshandlingens innehåll upptages i 8 kap. 4 § så till vida att där föreskrives att fastighetsägarens underskrift på handlingen skall i allmänhet vara bevittnad; i samma paragraf hänvisas vidare till administrativa regler om ansökningshandlingens innehåll och upprättande. Ser man å andra sidan till stadgandena i 8 kap. 5 §, kan man väl där sluta sig till vissa uppgifter, som kan eller får lämnas i ansökningsdokumentet; stadgandenas betydelse för den närmare utformningen av ansökningshandlingen torde emellertid i huvudsak komma att framträda i samband med den administrativa reglering, vilken beröres i den närmast föregående paragrafen. Bestämmelserna i 8 kap. 6 § har — med inskrivningsdomaren såsom pantbrevsutfärdare — blivit helt utan betydelse i förevarande sammanhang. Det nu sagda har föranlett, att förevarande punkt ändrats så, att panträttsansökan omedelbart skall avslås, »om panträttsansökningshandlingen utformats i strid med innehållet i 8 kap. 2—4 §§».

2 §.

Paragrafen motsvarar 30 kap. 3 § i lagberedningens förslag. Vidtagna ändringar är uteslutande redaktionella.

3—6 §§.

Dessa paragrafer motsvarar 30 kap. 4—7 §§ i lagberedningens förslag och upptager följaktligen bestämmelser om de hinder, som skall föranleda att panträttsansökan förklaras vilande. Bestämmelserna har överarbetats för att harmoniera med den nya ordningen beträffande pantbrevets form och utfärdande. Jordabalksutredningens terminologi, innebärande i huvudsak att till inskrivningsmyndigheten ingives en av fastighetsägaren »upprättad pant-rättsansökningshandling» och att inskrivningsdomaren »grundar panträtt», har sålunda i samtliga paragrafer fått ersätta sådana uttryckssätt i lagberedningsförslaget, vilka blivit förlegade till följd av omförmälda nyordning.

I 4 § framträder denna särskilt därigenom, att här beröres det fall att talan väckts angående »ingivarens befogenhet att göra panträttsansökningshandlingen gällande». »Ingivaren» har utredningen nödgats uppställa vid sidan av »panträttssökanden». Den sistnämnde är nämligen i utredningsförslaget alltid identisk med fastighetsägaren, också i det fall att någon utan fastighetsägarens bemyndigande ingivit ansökningsdokumentet till inskrivningsmyndigheten. Huruvida en utmätningsman, en konkursförvaltare eller en länsstyrelse, vilka alla i vissa lägen har att upprätta panträttsansökningshandlingar och ingiva dessa till inskrivningsmyndigheten, skall betraktas såsom panträttssökande eller såsom ingivare är en fråga som må lämnas öppen; i sammanhanget må ock erinras om sådana ansökningar som avses i 4 kap. 27 §. Hos lagberedningen kunde »sökanden» vara både den som utfärdat pantbrevet, alltså fastighetsägaren, och annan person — exempelvis en borgenär — till vilken det ointecknade pantbrevet överlämnats.

Hänvisningarna i 4 och 6 §§ är jämkade. Ut i 4 § första stycket hänvisas nu till 23 kap. 16 § mot tidigare till 27 kap. 16 §, medan 4 § andra stycket hänvisar till 24 kap. 11 § i stället för som tidigare till 28 kap. 11 §. I 6 § första stycket hänvisas till 3 § mot till 4 § enligt formuleringen i lagberedningsförslaget.

7 §.

Den elementära regeln i 8 kap. 1 §, att panträtten kommer till stånd genom att inskrivningsdomaren utfärdar pantbrev och intecknar det, har inte ansetts onödiggöra bestämmelsen i förevarande paragraf, vilken givetvis saknar motsvarighet i lagberedningsförslaget. Bestämmelsen, som konstaterar inskrivningsdomarens skyldighet att, när hinder mot bifall till panträttsansökan provas inte föreligga, utfärda pantbrev och inteckna det-samma, bör finnas med på sin så att säga kronologiska plats i beskrivningen av skeendet i ärende om panträttsgrundande.

8 §.

Paragrafen motsvarar 30 kap. 9 § i lagberedningsförslaget.

Några smärre jämkningar har vidtagits i *första stycket*. Till en början må härvidlag noteras att »sökanden» ersatts med »panträttssökanden» och »panträttens intecknande» med »panträttens grundande»; se i bådadera hän-

seendena *första punkten*. I *andra punkten* använde lagberedningsförslaget formuleringen »även om det ej angivits i beslutet». Rent språkligt framgick inte klart vilket beslut som åsyftades, men ur det sakliga sammanhanget kunde härledas att med »beslutet» avsågs det »beslut varigenom in-teckning beviljas» (jfr ordalagen i beredningsförslagets 24 kap. 9 § tredje st.). Att tala om beslut i förevarande sammanhang är emellertid att i viss mån röra sig med en abstraktion. Något formligt beslut skulle i vart fall inte med lagberedningsförslagets regelgestaltning komma till stånd i samband med panträttsgrundandet. En införelse skulle ske i fastighetsboken; det var allt. I lagberedningsförslagets 27 kap. 8 § gavs belägg för att det var denna införelse som i förevarande och jämförelse regel-formuleringar avsågs med hän-syftningen å »beslutet»; lagrummet föreskrev att, »då enligt vad därom är stadgat beslut i inskrivningsärende skall införas i grundbok, skall beslutet anses ha det innehåll som framgår av boken». Det kan tilläggas, att nämnda föreskrift också den begagnar sig av en fiktion, när den talar om att »beslut» införas i grundbok; beviset å panthandlingen måste betraktas som en sekundär företeelse, d. v. s. en avspegling av anteckningen i grundboken. Däremot skulle man mot bakgrunden av utredningens regelarrange-mang kunna tala om ett verkligt formalbeslut såsom resultatet av inskrivningsdomarens prövning i ärende om panträttsgrundande; här åsyftas det av inskrivningsdomaren utfärdade pantbrevet. Emellertid vill utredningen naturligtvis upprätthålla nyss refererade föreskrift i lagberedningsförslagets 27 kap. 8 §; i utredningens lagtextversion återfinnes den i 23 kap. 8 §. Också med utredningens betraktelsesätt är det alltså grundboken som har exklusiv relevans, när det gäller att bedöma den rättsliga innebörden av inskrivnings-åtgärd. En hänvisning till pantbrevet kan följaktligen inte träda i stället för lagberedningsförslagets förevarande hänvisning till »beslutet». Inte hel-ler torde det vara tillrådligt att för den önskvärda konkretionens vinnande sätta in ordet grundboken i stället för »beslutet». Referensen till »beslut» i betydelsen av den relevanta innebörden utav avgörande i inskrivningsären-de (= vad grundboken utvisar) går igen i flera sammanhang, och en justering på förevarande punkt skulle därför påfordra motsvarande ingrepp på andra ställen. Utredningen har bl. a. med hänsyn härtill avstått från en dy-lik ändring. För att ge »beslutet» ett tydligare korrelerat har emellertid i första punkten orden »i samband med» utbytts mot »i beslutet om».

Andra stycket är oförändrat sånär som att »inskrivningsbeslutet» ersatts med »beslutet om panträttens grundande»; sistnämnda uttryck är mera förenligt med vad som faktiskt stadgas i utredningsförslagets 21 kap. 9 § tredje stycket och överensstämmer under alla förhållanden bättre med utredningens allmänna terminologi. I sammanhanget må f. ö. hänvisas till vad som anmärkts i anslutning till 8 kap. 5 § första stycket tredje punkten.

9 §.

Första stycket motsvarar 30 kap. 10 § i lagberedningens förslag. Lagbe-redningens inledande ord »Är i in-tecknat pantbrev ränta ej utfäst» har av

jordabalksutredningen ersatts med »Är ränta ej upptagen i pantbrev». I övrigt är paragrafen oförändrad utom vad avser sista punkten. Här innebär sålunda utredningsförslaget, att beträffande påskriften skall i tillämpliga delar gälla vad i 8 kap. är stadgat, inte om »pantbrev» som hos lagberedningen utan i stället om »panträttsansökningshandling». Att hänvisningen gäller 8 kap. 4 § och särskilt stadgandet, att fastighetsägarens underskrift i regel skall vara bevitnad, torde vara tydligt. Hänvisningen omfattar emellertid också de bestämmelser om panträttsansökningshandlingens innehåll och upprättande, vilka skall utfärdas i administrativ ordning.

I *andra stycket* återfinnes beredningsförslagets stadgande i 30 kap. 11 § första stycket. Ifrågavarande bestämmelse har nämligen ansetts kunna överflyttas till förevarande paragraf, sedan beredningsförslagets föreskrifter i 30 kap. 11 § andra stycket, som gav inskrivningsmässig reglering rörande anteckningsärenden i anledning av 8 kap. 13 § i beredningsförslaget, fått utgå; se därom närmare vid 8 kap. 13 § i utredningsförslaget.

10 §.

I paragrafen, som motsvarar 30 kap. 12 § i lagberedningsförslaget, ges regler om utbyte av pantbrev, för vilken inskrivningsåtgärd jordabalksutredningen i lagtexten begagnar termen utbyte. Beredningens förslag i denna del innebar en utvidgning av utbytesinstitutet i jämförelse med gällande rätt. Medan IF bara tillåter utbyte av en inteckningshandling mot en eller flera andra, föreslog beredningen att också flera pantbrev skulle få utbytas mot ett eller flera andra.

Med bibehållande av lagberedningsförslagets möjligheter till utbyte har utredningen nu förändrat den ordning, i vilken ett utbyte skall verkställas. Förändringen har närmast framtingats av de nya reglerna beträffande pantbrevets form och utfärdande.

För det första må i detta hänseende beaktas att det eller de pantbrev, som skall sättas i stället för det eller de utbytta, i fortsättningen uppenbarligen skall utfärdas av inskrivningsdomaren. Beredningens föreskrift, att alla pantbrev skall ingivas i ärendet, måste följaktligen begränsas till att avse det eller de pantbrev, som skall utbytas.

I fråga om fastighetsägarens roll i utbytesärendet må följande synpunkter utvecklas. Beredningen upptog i sitt förslag inte någon motsvarighet till det nuvarande stadgandet att, om fastighetsägaren inte själv är sökande, det måste visas att han samtyckt till utbytet. Kravet på samtycke ansågs nämligen överflödigt med hänsyn till den ovillkorliga förutsättningen för utbytet, att fastighetsägaren utfärdat det eller de pantbrev, som skulle inbytas. Med inskrivningsdomaren såsom pantbrevsutfärdare är visserligen läget därvidlag förändrat. Även för utredningen ter det sig emellertid ofrånkomligt att viss medverkan från fastighetsägarens sida avkräves. Såsom underlag för det eller de nya pantbreven bör fastighetsägaren nämligen ha att upprätta vederbörlig panträttsansökningshandling. Ur en dylik handling inhämtas lättast och bäst vad som skall gälla i fråga om de nya pantbreven

(jfr t. ex. bestämmande av förmånsrättsordning enligt 11 §). Mot bakgrunden av den roll, fastighetsägaren sålunda under alla förhållanden skulle spela i sammanhanget, har utredningen ansett det vara lagtekniskt mest lämpligt att förbehålla honom det formella initiativet till utbyte. Fastighetsägaren blir i fråga om utbyte, likaväl som beträffande panträttsgrundande, sökanden i ärendet (jfr ägarpantutbrytning). Naturligtvis står detta arrangemang inte i motsatsställning till att borgenär tar det faktiska initiativet till utbytet; i praktiken är väl borgenären merendels den som framdriver åtgärden. Är fastighetsägaren inte själv innehavare av det eller de gamla pantbrev, är ju åtgärdens genomförande f. ö. helt beroende av borgenärens medgivande. Procedurmässigt skulle det väl kunna tänkas bli vanligt att fastighetsägaren i panträttsansökningshandlingen nominerar borgenären såsom ingivare i utbytesärendet.

I förevarande paragrafs *första stycke* har utredningens nu redovisade inställning kommit till det uttrycket, att fastighetsägaren förklaras berättigad att med ingivande av ett eller flera pantbrev erhålla det eller dem utbytta mot ett eller flera nya. Vidare heter det i sammanhanget, att såsom underlag för det eller de nya pantbrev skall upprättas panträttsansökningshandling.

Bortsett från en mindre jämkning av redaktionell art är *andra stycket* likalydande med avfattningen i beredningsförslaget.

För att åvägabringa de i andra stycket uppställda förutsättningarna för samtidigt utbyte av flera pantbrev kan ibland en postposition vara erforderlig. Önskvärdheten av dylik åtgärd kan framträda inte minst med avseende å mellanliggande rättighet av annan karaktär än pant rätt. Givetvis vore det en fördel, om postpositionen och utbytet kunde inskrivningstekniskt verkställas inom ramen för ett och samma ärende. Vid utarbetandet av de nödvändiga administrativa kompletteringsstadgandena rörande inskrivningsverksamheten torde därför böra övervägas huruvida inte en kombination av utbyte och postposition borde vara tillåten.

11 §.

Paragrafen är likalydande med 30 kap. 13 § i lagberedningens förslag utom så till vida att hänvisningen i sista punkten till 9 § första stycket ersatts med hänvisning till 8 §; i samband därmed har vidtagits en obetydlig redaktionell jämkning. Även om lagtexten sålunda är praktiskt taget oförändrad, har dock innebörden av lagrummet i visst hänseende förändrats i utredningsförslaget i jämförelse med beredningsförslaget. Vad som åsyftas är att den »sökande», om vilken talas i paragrafen, såsom en följd av utredningsförslagets lagtekniska konstruktion av utbyte (se närmast föregående paragraf jämte motiv) alltid blir fastighetsägaren och aldrig borgenär eller annan person.

12 §.

Bestämmelserna i förevarande paragraf, som motsvarar dem i 30 kap. 17 § i lagberedningens förslag, är förändrade till en början i så måtto att enligt utredningsförslaget erhålles utbrytning av ägarpant, inte »genom in-

teckning av nytt pantbrev» utan »genom att inskrivningsdomaren, med pant-rättsansökningshandling såsom underlag, utfärdar och intecknar nytt pantbrev»; se därom *första stycket*, av vilket också framgår, att lagtexten nämner ordet utbrytning såsom särskilt begrepp för utbrytning av ägarpant.

Vidare har tillagts ett *tredje stycke*, vari fastslås att utbyte av det gamla pantbrevet är obligatoriskt vid utbrytning. Angående skälen härför får hänvisas till de allmänna motiven för reformerna beträffande pantbrevets form och utfärdande. Att även utbytesåtgärden skall ske på fastighetsägarens be-kostnad torde framgå utan uttryckligt stadgande.

13 §.

Paragrafen, som motsvarar 30 kap. 18 § i lagberedningsförslaget, uppvi-sar avvikelser från sagda lagrum i två hänseenden. Lagberedningens hän-visning i första punkten till 17 §, vilken skulle ha motsvarats av en referens till utredningsförslagets 13 §, har med hänsyn till den införda termen ut-brytning ansetts onödig. Föreskriften, att utmättningsman och konkursför-valtare i de fall, om vilka i paragrafen är fråga, skall upprätta nya pant-brev, har ersatts av en motsvarande uppfordran till dem att upprätta pant-rättsansökningshandling. Utredningen har i detta sammanhang lika litet som i något annat velat göra undantag från regeln om inskrivningsdomaren så-som pantbrevsutfärdare (jfr specialmotiven till 8 kap. 24 §).

14 §.

Paragrafen, som motsvarar 30 kap. 19 § i lagberedningsförslaget, inne-håller regler om postposition.

I *första och andra styckena* har uttrycket postposition upptagits i lagtex-ten; i första stycket har vidare gjorts ett obetydligt redaktionellt förtydli-gande, i det att »beslutet» försetts med komplementet »om postpositionen» (jfr i sammanhanget vad som i anslutning till 8 § första st. anmärkts rö-rande motsvarande fråga).

Tredje stycket, som är helt nytt, ger tillägsregler för fall, då nedsätt-ningen avser gemensam panträtt. Att postpositionen i dessa fall inte under några förhållanden får medföra rubbning av det solidariska betalningsan-svaret har utvecklats i de allmänna motiven. I övrigt må här hänvisas till vad vid 16 § sägs om relaxation. Liksom med avseende å relaxation i enbart subsidiäransvarig fastighet har beträffande postposition i dylik fastighet ansetts påkallat med uttryckliga och fullständiga föreskrifter om vilka av-kall som göres från kravet på medgivanden; såvitt angår postposition skulle här jämväl kunna anses vara fråga om en saklig avvikelse från gällande rätt (bestämmelsen i 37 § 4 mom. första st. IF, att ägaren av fastighet, som sva-rar endast subsidiärt, inte behöver samtycka till åtgärden, gäller egentligen inte beträffande postposition).¹

¹ Jfr Olivecrona, IF s. 87.

15 §.

I denna paragraf, som är en motsvarighet till 30 kap. 20 § i lagberedningens förslag, ges bestämmelser om dödning av panträtt helt eller till viss del av beloppet.

Uti *första stycket första punkten* talas inte längre, såsom i lagberedningsförslaget, om »inteckning» utan om »panträtt», varjämte tillagts orden »av sitt belopp». Sistnämnda bestämning har föranletts därav, att man i och med bibehållandet av institutet gemensam panträtt måste liksom f. n. anlita två olika former av dödning av panträtt, nämligen dels den i förevarande paragraf behandlade beloppsdödningen, total eller partiell, och dels i fråga om gemensam panträtt den formen av partiell dödning att någon eller några av de besvärade fastigheterna befrias från att tillhöra pantobjektet (se i sistnämnda avseende reglerna om relaxation i 16 §). Beträffande kravet på fastighetsägarens medgivande till dödningen har i *andra punkten* såvitt angår gemensam panträtt upptagits ett modifierande stadgande. Uti gällande rätt saknas tydlig bestämmelse om att i fråga om detta slags panträtt medgivande inte erfordras från ägare av en enbart subsidiäransvarig fastighet, trots att sådan fastighetsägare inte kan ha någon ägarpant (att bestämmelsen i 37 § 4 mom. första st. IF verkligen skulle avse även partiell beloppsdödning och inte bara relaxation må anses tvivelaktigt). Utredningen har ansett lämpligt att i lagtexten uttryckligen ange, att i överensstämmelse med nuvarande praxis¹ medgivande från dylik fastighetsägare inte erfordras i de dödningsärenden, varom här är fråga. Slutligen skall beträffande första stycket i förevarande paragraf anmärkas att detsamma försetts med en *tredje punkt*, vari fastslås att utbyte av det gamla pantbrevet är obligatoriskt vid partiell dödning. Härom får hänvisas till de allmänna motiven för reformerna beträffande pantbrevets form och utfärdande liksom även till parallellstadgandet i 12 § tredje stycket (ang. obligatoriskt utbyte vid utbrytning).

Andra stycket hänvisar i utredningsförslaget till 12 § andra stycket och inte som i lagberedningsförslaget till 17 § andra stycket. I sammanhanget har jämväl vidtagits ett par andra redaktionella jämkningar.

Tredje stycket är helt oförändrat.

16 §.

Bestämmelserna i paragrafen rör relaxation (av gemensam panträtt) och motsvarar närmast 33 § samt 37 § 4 och 6 mom. IF.

I *första stycket första punkten* anges innebörden av den dödningsåtgärd, om vilken här är fråga, samtidigt som termen relaxation lanseras i lagtexten. Beträffande skälen för att relaxation tillåtes bara med oförändrat betalningsansvar för övriga fastigheter såsom effekt må hänvisas till de allmänna motiven rörande gemensam panträtt. Uti första styckets *fjärde punkt* har fylligare än vad som skett i 37 § 4 mom. första stycket IF angivits vilka avkall som vid relaxation i en enbart subsidiäransvarig fastighet göres från

¹ Se Olivecrona, IF s. 62.

orulinära krav på medgivanden. Klart har utsagts att i detta fall samtycke är överflödigt bl. a. från rättsinnehavarna i stamfastigheten; varken dess ägare eller de, som däri har begränsad sakrätt, behöver avfordras samtycke. Beträffande stamfastighetsägaren skulle det enda tänkbara motivet för ett krav på medgivande ha samband med dennes eventuella ägarpantsintresse. Emellertid synes ägarpant inte under några som helst förhållanden kunna avse annan fastighet än sådan, som har primärt ansvar.¹

Möjligheten att döda en inteckning enligt 37 § 4 mom. andra stycket IF genom ett förfarande med inteckningshandlings uppvisande inför annan inskrivningsmyndighet än den, varunder fastigheten lyder, har säkerligen ytterst sällan kommit till användning och har inte ansetts behöva bibehållas. Anmärkas kan f. ö. att det nuvarande uppvisningsförfarandet enligt ett uttalande i förarbetena inte skulle få användas då fråga vore om relaxation med förbehåll.²

I 33 § IF omtalas såsom en parallell till relaxation och postposition det fallet, att innehavare av gemensam inteckning låtit denna förfalla. Att jordabalksförslaget inte behöver befatta sig med situationer, då inteckningar förfaller, är emellertid tydligt; dessa situationer har framför allt samband med det för länge sedan avskaffade förnyelseinstitutet. Promulgationslagens utformning innebär att ändring inte sker i det rättsläge, som inträtt genom att äldre gemensamma inteckningar förfallit i vissa fastigheter.

Vid relaxation med förbehåll kräves f. n. enligt uttryckligt stadgande i 33 § IF att samtycke lämnas inte bara av vissa fastighetsägare och inteckningshavare utan även av innehavare av sådana tysta förmånsrätter, som omförmäles i 11 kap. 2 § JB och därtill anknyttande föreskrifter i IF. Lagberedningens ståndpunkt till nämnda förmånsrätter är som bekant, att nya dylika inte skall få tillskapas (se motiven till 24 kap. i beredningens förslag). Bestämmelsen i 33 § IF om samtycke av dem, vilka innehar tysta förmånsrätter, bör följaktligen inte överföras till förevarande paragraf. I övergångssammanhanget finner utredningen det inte vara erforderligt med någon bestämmelse utöver vad som upptagits i lagberedningens promulgationslagsförslag. Jämlikt 8 § i nämnda lagförslag skall tysta förmånsrätter, som existerar vid jordabalkens ikraftträdande, bestå även fortsättningsvis. Av 53 § i samma lagförslag framgår vidare att äldre förfaranderegler skall tillämpas på sådana förmånsrätter; detta innebär t. ex. att vid relaxation samtycke skall inhämtas av innehavare av tyst förmånsrätt enligt 33 § IF.

Andra stycket innehåller den särregel för relaxation i gatumark, som utredningen på skäl som utvecklats i de allmänna motiven ansett motiverad. Anmärkas må att det i fråga om bevisningen bara kräves sannolika skäl för att gatumarkscmrådets värde inte före avskiljandet uppgår till mer än två procent av stamfastighetens värde; full bevisning är alltså inte nödvändig. I tveksamma fall torde inskrivningsdomaren lämpligen böra anlita sakkunniga eller eljest föranstalta om särskild utredning (jfr 23 kap. 4 § andra

¹ Se Hypoteksbudsmännens förhandlingar 1917 s. 29 ff, Lamm, Inteckning s. 42 f, Olivecrona, IF s. 83; se även SvJT rf 25/1926.

² Se NJA II 1909 nr 7 s. 12.

st. i utredningens förslag och motiven till 30 kap. 14 § i lagberedningens förslag). Att inte ens panthavarens samtycke erfordras för relaxationens genomförande beror naturligtvis därpå att åtgärden enligt det betraktelsesätt, som ligger till grund för stadgandet, inte påverkar pantens värde. I överensstämmelse härmed förutsättes att inte heller skall behövas bevis om relaxationsbeslutet å pantbrevet. Bestämmelsen tar givetvis närmast sikte på fall, då gatumarksområdet avskilts från sin stamfastighet efter den nya jordabalkens ikraftträdande. Formuleringen hindrar emellertid inte, att bestämmelsen tillämpas även med avseende å fall, där avskiljandet skett före ikraftträdandet; lika litet är i sammanhanget relevant vid vilken tidpunkt förvärvet ägde rum.

I de allmänna motiven har utredningen uttalat, att med det förändrade ställningstagandet till de gemensamma panträtterna lagen den 18 oktober 1907 angående ryttare-, soldat- och båtsmanstorps befriande från ansvar för in-teckningar i stamfastigheten liksom också lagen den 29 maj 1931 om avstyckat eller avsöndrat områdes befriande i vissa fall från ansvar för in-teckningar i stamfastighet allttjämt har en funktion att fylla. Med tanke särskilt på 1931 års lag har i förevarande paragrafs *tredje stycke* upptagits en allmän erinran, motsvarande den som f. n. finnes i 37 § 6 mom. IF, om relaxationsbestämmelser vid sidan av jordabalken.

17 §.

Paragrafen motsvarar 34 § IF och behandlar alltså uppdelningsinstitutet. De överväganden, som ligger till grund för den nya utformningen av institutet, har utförligt redovisats i de allmänna motiven.

Av beskrivningen på uppdelningsinstitutet i *första stycket* framgår bl. a. att uppdelning, lika litet som relaxation och postposition, upphäver principen om den subsidiära solidariteten i betalningsansvaret. Om resultatet av uppdelningen innebär att flera fastigheter häftar gemensamt för panträtt, skall sålunda fastigheterna alltid vara sinsemellan till fullo ansvariga för panträttens hela belopp. Den enskilda fastighetens ansvarighetsposition kan naturligtvis vara antingen av det slag, som omförmäles i 8 kap. 26 § andra stycket, eller av den karaktär, varom sägs i 8 kap. 28 §.

I första stycket tredje punkten ges bestämmelse om inskrivningsreglering i vissa fall då särskilda panträtter efter uppdelning kommer att vila å fastighet, som bildats genom avstyckning från mark, gemensam för flera fastigheter. Jordabalksutredningen kan beträffande bestämmelsen, som i sak överensstämmer med ett stadgande i 8 kap. 17 § tredje stycket i lagberedningens förslag, hänvisa till beredningens uttalanden i motiven till nämnda stadgande.

I *andra och tredje styckena* behandlas förfarandet i uppdelningsärenden. Om inte frivillig överenskommelse på förhand träffats mellan sakägarna och erforderliga medgivanden alltså företes, skall inskrivningsdomaren utsätta förhandling. Därvid uppkommer åtskilliga problem av processuell karaktär. Dessa bör i stor utsträckning kunna lösas med utnyttjande av tvistemålsreg-

lerna i RB, vilka vid behandlingen av inskrivningsärenden är subsidiärt tillämpliga (se 23 kap. 4 § andra st. i utredningens förslag). Ett av dessa problem — där ledning dock kanske inte bör hämtas i RB utan snarare i lagen om handläggning av domstolsärenden — rör frågan om sakägares utvaro från förhandling. Utredningen anser, att inskrivningsdomaren fritt bör få bedöma det lämpligaste tillvägagångssättet när någon sakägare uteblivit. Uppenbarligen möter inte hinder att de tillstädeskomna träffar preliminär överenskommelse om uppdelning och att man i efterhand söker inhämta den eller de uteblivnas godkännande; i dylikt fall bör dock viss frist härför utsättas, så att en klar utgångspunkt erbjuder sig för den tidrymd, inom vilken inskrivningsdomarens förslag skall föreligga. Beträffande rättegångskostnaderna blir bestämmelserna i 18 kap. RB tillämpliga. Detta innebär att, om överenskommelse träffas beträffande uppdelningen, kostnadsfrågan närmast torde bli att bedöma enligt kostnadsreglerna vid förlikning (18 kap. 5 § tredje st. RB). Därest sakägarna emellertid inte skulle komma överens, finge väl sökanden närmast vara att anse såsom tappande och kostnadsfrågan i första hand bedömas enligt 18 kap. 1 § RB.

Hinder möter inte mot att låta en uppdelning kombineras med ett eller flera utbyten. Huruvida i så fall bör inskrivningstekniskt anses vara fråga om mer än ett ärende lämnar utredningen därhän i sammanhanget. Spörsmålet kan lämpligen regleras på administrativ väg; härvidlag får hänvisas till vad som vid 10 § andra stycket i detta kapitel uttalats om kombinationen av utbyte och postposition. En uppdelning innebär ju i så måtto alltid ett utbyte, att proceduren resulterar i det gamla pantbrevets ersättande med ett eller flera nya. Ville man emellertid inom ramen för ett och samma inskrivningsärende ernå inte bara en uppdelning av pantobjektet utan därjämte även — vad den eller de nya pantobjekten beträffar — en klyvning av panträtten uti flera panträtter eller ett sammanförande av flera panträtter till en enda, vore det naturligtvis fördelaktigt om så kunde få ske genom ett på det önskade slutresultatet direkt inriktat förfarande.

I stället för de nuvarande bestämmelserna i 34 § första stycket IF rörande sökandens skyldighet att i uppdelningsärendet ingiva nya inteckningshandlingar, har i förevarande paragrafs *fjärde stycke* upptagits en erinran om att de allmänna reglerna angående utfärdande av nya pantbrev skall gälla.

34 § tredje stycket IF stadgar att, om uppdelning vidtagits utan samtycke av den, som personligen svarar för den fordran, för vilken den gemensamma inteckningen fastställts, vederbörande är fri från sin ansvarighet om fordringen till följd av uppdelningen inte kan uttagas ur fastigheterna. Bestämmelser av liknande slag avseende bl. a. dödning och postposition är f. n. upptagna i 29 § IF. Sistnämnda bestämmelser har lagberedningen, med beaktande av panträttens nya konstruktion, inte låtit få någon motsvarighet i sitt förslag; i stället har beredningen i 8 kap. 25 § (8 kap. 23 § i utredningens förslag) upptagit en hänvisning till allmänna bestämmelser om vårdnadsplikt för innehavare av lös pant. Utredningen finner för sin del inte erforderligt att upptaga någon bestämmelse motsvarande den i 34 § tredje

stycket IF. Även vid uppdelning får en panthavare sålunda bedöma situationen utifrån den allmänna vårdnadsskyldigheten i fråga om lös pant.

18 §.

I paragrafen, som motsvarar 30 kap. 21 § i lagberedningens förslag och följaktligen reglerar rätten att i fastighetsboken få innehav av pantbrev antecknat, har några mindre ändringar vidtagits. I jordabalksutredningens version — se *första stycket* — särhålls sålunda fall, då innehavsanteckningen gäller pantbrev, från fall, då fråga är om bevis, att panträttsansökan förklarats vilande; lagberedningen sammanhöll i sin utformning av paragrafen dessa båda typer av fall. Vidare har utredningen i samma stycke (andra p.) utbytt orden »den där panträtten är intecknad» mot »den där pantbrevet är utfärdat».

19 §.

Förevarande paragraf, som motsvarar 30 kap. 22 § i beredningsförslaget, reglerar den panträtt för fordran på köpeskillings återbärande, som en köpare skall erhålla enligt 4 kap. 27 §, då talan om hävande eller återgång av köpet bifallits. Paragrafen anknyter till de ordinära bestämmelserna i kapitlet men föreskriver undantag från och kompletteringar av dessa. Vid utredningens överväganden kring stadgandena i lagrummet har det befunnits ändamålsenligt att också låta denna typ av panträtt sökas under iakttagande av viss form; enligt beredningsförslaget kunde panträtt, som avses i 4 kap. 27 §, sökas formlöst. Såsom utvisas av *första stycket* skall enligt utredningsförslaget panträtten sökas genom ingivande av en panträttsansökningshandling, som upprättats av köparen. De bestämmelser, vilka stycket undantager från tillämpning, utslöts också av lagberedningen. Denna undantog därutöver några stadganden, nämligen beredningsförslagets 1 §, 2 § 1 samt 2 § 2; att utredningen härutinnan avvikit från beredningsförslaget torde inte tarva någon kommentar.

Beträffande de särskilda föreskrifter, som enligt *andra stycket* skall iakttagas i fråga om den nu aktuella panträttstypen vid tillämpningen av bestämmelserna i förevarande kapitel, må anmärkas följande. Oaktat det är köparen som har att upprätta ansökningshandlingen, är det lagtekniskt nödvändigt att anse säljaren såsom panträttssökande (jfr beredningsförslagets 3 in fine); föreskrift härom ges under 1. Stadgandena under 2 och 3 i utredningsförslaget (motsvarande 1 och 4 i beredningsförslaget) är enbart redaktionellt bearbetade. I beredningsförslaget föreskrevs under 2 att stadgandet i 30 kap. 8 § skulle tillämpas också för det fall, att en talan enligt 4 kap. 27 § avser två eller flera fastigheter, för vilka köpeskillingen är gemensam; utredningen har låtit sagda föreskrift utgå såsom obehövlig. Likaså har utredningen utelämnat en bestämmelse vid 3 i beredningsförslaget, att vad som föreskrivits om pantbrev skulle, innan pantbrev utfärdats, avse den rätt som enligt 4 kap. 27 § tillkommer köparen.

Till regeln i *tredje stycket*, att inskrivningsdomaren skall utfärda pantbrev, har fogats bestämmelse om att pantbrevet skall intecknas.

Också andra ändringar har vidtagits i paragrafen; dessa är uteslutande redaktionella.

20 §.

Paragrafen, som har sin motsvarighet i 30 kap. 23 § i lagberedningens förslag, fastslår i vilken omfattning reglerna om panträtt i fast egendom skall tillämpas även beträffande panträtt i tomträtt; i beredningsförslaget handlade lagrummet dessutom om panträtt i vattenfallsrätt.

Gällande rätt tillåter inte, att gemensam panträtt meddelas i tomträtt (2 § lag 5/6 1953 om inteckning i tomträtt och vattenfallsrätt). Någon ändring härutinnan synes inte vara motiverad av att jordabalksutredningen nu upphäver lagberedningens förslag till förbud mot gemensam panträtt i fast egendom.

De justeringar, utredningen vidtagit i paragrafen, har i huvudsak samband med den omredigering av förevarande kapitel, som redovisats i det föregående. Sålunda är de lagrum, till vilka i inledningen hänvisas, delvis andra än de som var upptagna i lagberedningens förslag; hänvisningarna i sistnämnda förslag till 1—6 §§, 7 § andra stycket samt 9—13 och 17—22 §§ har ersatts med hänvisningar till 1—5 §§, 6 § andra stycket, 7—13 §§, 14 § första och andra styckena samt 15, 18 och 19 §§. Vidare har upptagits ytterligare en grund för omedelbart avslag av panträttsansökan, nämligen att ansökningen avser gemensam panträtt. Återstående ändringar är av redaktionell natur.

27 KAP.

Om inskrivning av förköpsrätt eller återköpsrätt eller av annan särskild rättighet än tomträtt

Beredningsförslagets motsvarighet till förevarande kapitel, 31 kap., hade rubriken »Om inskrivning av annan rättighet än tomträtt, vattenfallsrätt eller panträtt». Med utredningens panträttsterminologi passar rubriken mindre väl; en omformulering av densamma var sålunda önskvärd. Genom att utredningen utmönstrar tre rättsinstitut (ränterätt, födoråd och vattenfallsrätt) erbjuder sig en möjlighet att — utan att bli alltför vidlyftig — i rubriken positivt ange kapitlets innehåll. Att utredningen tagit fasta på denna möjlighet utvisas av den nya rubriceringen.

Två paragrafer i beredningsförslaget — 6 och 7 §§ — saknar motsvarighet i utredningens förslag. Regleringen i nämnda paragrafer avsåg nämligen uteslutande ränterätt och födoråd, och den är följaktligen inte längre av intresse. I övrigt må beträffande utredningsförslaget anmärkas följande.

1 §.

I paragrafen, som motsvarar beredningsförslagets 31 kap. 1 §, har utelämnats vad som i nämnda förslag sägs om ränterätt, födoråd och vattenfallsrätt.

2 §.

Paragrafen har sin motsvarighet i beredningsförslagets 31 kap. 2 §. Utredningen har uteslutit vad som i beredningsförslaget sägs vid 4 om vattenfallsrätt och vid 9 om ränterätt och födoråd. Dessutom har utredningen vid 8 ändrat »inteckning» till »panträtt».

4 §.

I första stycket av paragrafen, som motsvarar beredningsförslagets 31 kap. 4 §, hänvisas nu till bestämmelserna i 26 kap. 3 och 4 §§ (tidigare 30 kap. 4 och 5 §§). Vidare har ordet inteckning i samma stycke utbytt mot ordet panträtt.

6 §.

Paragrafen motsvarar beredningsförslagets 31 kap. 8 §. Utredningen hänvisar i paragrafen till 25 kap. 7 § andra stycket (tidigare 29 kap. 7 § andra st.).

7 och 8 §§.

Paragraferna är likalydande med sina motsvarigheter i beredningsförslaget, 7 § med 31 kap. 9 § och 8 § med 31 kap. 10 §, utom så till vida att beträffande inskrivningsåtgärden i 7 § introduceras termen postposition.

9 §.

Denna paragraf har samma innehåll som 31 kap. 11 § i beredningsförslaget. Utredningsförslagets hänvisning till 21 kap. 13 § motsvarar beredningsförslagets hänvisning till 24 kap. 13 §.

10 §.

Vad som i beredningsförslagets motsvarighet till förevarande paragraf, 31 kap. 12 §, sägs om vattenfallsrätt har fått utgå. Vidare har hänvisningarna i paragrafen jämkats; utredningsförslaget förklarar att bestämmelserna i 1—5 och 7—9 §§ skall äga motsvarande tillämpning beträffande inskrivning i tomträtt (tidigare 1—7 och 9—11 §§).

28 KAP.

Om anteckning i grundbok

Förevarande kapitel överensstämmer i huvudsak med beredningsförslagets 33 kap. Paragrafindelningen är oförändrad, och vidare är tre paragrafer — 2, 4 och 6 §§ — ordagrant överflyttade från beredningsförslaget till utredningsförslaget. I 1 och 3 §§ har smärre jämkningar vidtagits; i den förra paragrafen har hänvisningen till 27 kap. 23 § ersatts med hänvisning till 23 kap. 23 §, och i den senare paragrafen har andra styckets uttalande

om tomträtt och vattenfallsrätt inskränkts till att enbart avse tomträtt. De ändringar, jordabalksutredningen vidtagit i 5 §, är förtjänta av något större uppmärksamhet; härom må anföras följande.

Uppräkningen i 5 § första stycket av vissa från anteckningssynpunkt relevanta paragrafer har naturligtvis i utredningsförslaget måst ges annat utseende än tidigare. De bestämmelser, till vilka stycket hänvisar, är emellertid alltså desamma som i beredningsförslaget; dock saknas förstås motsvarigheter till de paragrafer i beredningens förslag, som avsåg instituten ränterätt, födoråd, vattenfallsrätt och registrerad bruksenhet.

I 5 § andra stycket första punkten har vad som i beredningsförslaget sägs om vattenfallsrätt fått utgå. Utredningen har vidare i samma punkt ersatt uttryckssättet »inskriven fordran fastställts» med »i pantbrev förskriven fordran fastställts».

Beträffande den anteckningsskyldighet för inskrivningsdomaren, vilken regleras i 5 § andra stycket andra punkten, har vad som i beredningsförslaget sägs om ränterätt utelämnats i utredningsförslaget. Samtidigt har emellertid ifrågavarande punkt kompletterats med stadgande, att anteckning skall göras jämväl beträffande exekutiv försäljning eller därmed jämförlig åtgärds inverkan å fastighets ansvar för gemensam pantträtt. Kompletteringen innebär att i jordabalksförslaget upptages föreskrift om anteckningsskyldighet liknande dem som f. n. finnes i 36 § 1 mom. andra stycket och 2 mom. IF. I ett hänseende skiljer sig utredningsförslagets bestämmelse från dem i gällande rätt; medan anteckning skall göras enligt nyssnämnda bestämmelser i IF, då köpeskillingsfördelningen godkänts eller vunnit laga kraft, innebär utredningsförslaget att anteckning skall ske då fördelningsslängd, som utvisar förhållandet, kommit inskrivningsdomaren till handa. Utredningens inställning till frågan om tidpunkten för anteckningens verkställande kan emellertid sägas i realiteten avvika från gällande rätt bara när fråga är om exekutiv försäljnings verkningar (36 § 1 mom. andra st. IF); beträffande de situationer som åsyftas i 36 § 2 mom. IF underrättas nämligen inskrivningsdomaren författningsenligt först sedan en fördelning vunnit laga kraft (se t. ex. 168 § 2 mom. UL, 58 § andra st. ExL).¹ Beträffande den inverkan, som exekutiv försäljning av en fastighet, vilken häftar för gemensam pantträtt, åstadkommer å övriga gemensamt pantsatta fastigheter, torde det bli till fördel att anteckning verkställs omedelbart; en ytterligare effekt av reformen blir att anteckningen sker ex officio och inte, som f. n., på begäran av rättsägare.² Uppenbarligen måste emellertid sörjas för att vid ändring av fördelningen efter klagan till högre instans ny anmälan kommer till stånd; resultatet av sistnämnda anmälan skall förstås bli, att inskrivningsdomaren verkställer en korrigerande anteckning i grundboken.

¹ Jfr Lamm, Inteckning s. 168 f.

² Jfr Olivecrona, IF s. 129.

IX. MOTIV TILL FÖRSLAGET TILL LAG OM INFÖRANDE AV NYA JORDABALKEN

Den omständigheten, att jordabalksförslaget spänner över så vida områden, får ofrånkomligen till följd, att den till förslaget anknyttande övergångsregleringen blir tämligen vidlyftig. Lagberedningens förslag till promulgationslag upptog inte mindre än 55 paragrafer. Åtskilliga stadganden i förslaget hade emellertid samband med beredningens förbud mot gemensam panträtt. Vid jordabalksutredningens överarbetning av beredningens lagförslag har dessa och vissa andra bestämmelser kunnat utgå; samtidigt har emellertid vissa stadganden tillkommit. I utredningens version upptager lagförslaget sammanlagt 44 paragrafer.

Utredningen har inte haft anledning att rubba den redaktionella indelningen av övergångsreglerna. Alltjämt är sålunda dispositionen den, att ett antal allmänna bestämmelser inleder och att därefter följer speciella övergångsbestämmelser med avseende å särskilda avsnitt i balken. Sagda speciella övergångsbestämmelser anknyter — i saklig överensstämmelse med uppställningen uti beredningens motsvarande stadganden — först till 1—3 kap., sedan till 4—22 kap. och slutligen till 23—28 kap. i utredningens jordabalksförslag. Också avslutningen av promulgationslagsförslaget är densamma i utredningens version som i beredningens; utredningen har sålunda bibehållit beredningens slutstadgande, att Kungl. Maj:t meddelar de ytterligare bestämmelser som erfordras för övergången till nya balken.

Utredningens reviderande verksamhet visar sig redan i det första avsnittet med allmänna övergångsbestämmelser. En av lagberedningens paragrafer i detta avsnitt har fått utgå till följd av den ändrade inställningen till institutet gemensam panträtt. Utredningen åsyftar beredningsförslagets 13 § i vilket lagrum gavs en hänvisning rörande lagen den 18 oktober 1907 angående ryttare-, soldat- och båtsmanstorps befriande i vissa fall från ansvar för inteckningar i stamfastigheten och lagen den 29 maj 1931 om avstyckat eller avsöndrat områdes befriande från ansvar för inteckning i stamfastighet (se vidare under 2 § här nedan). Men också andra paragrafer i det allmänna avsnittet har bortfallit. I anledning av vissa påpekanden i kammarkollegiets remissyttrande har sålunda förenklingar vidtagits beträffande de av lagberedningen upptagna övergångsreglerna om legala lösningsrätter av äldre ursprung. Utredningsförslaget ger inte — i motsats till beredningsförslaget som hade stadganden därom i 5 och 6 §§ — föreskrifter om viderboendes och nabos lösningsrätt. Till följd härav och då utredningen till en enda paragraf sammanfört erforderliga bestämmelser om lösningsrätt till byggnad å ofri grund, vilka bestämmelser upptogs i 4 och 6 §§

i beredningsförslaget, har alltså i stället för dettas 4—6 §§ trätt enbart en paragraf i utredningsförslaget, 4 §. Vidare saknas i utredningens förslag motsvarighet till beredningsförslagets 7 §. I nämnda paragraf hade lagberedningen upptagit särskilda bestämmelser till bevarande av vissa Danviks hospital och Lunds domkyrka tillförsäkrade avgiftsrätter. Behov av dessa bestämmelser föreligger emellertid inte längre. Utredningen vill härom anföra följande.

Kungl. Maj:t har enligt kungörelse den 25 maj 1962 förordnat, att skyldighet att vid förvärv av jord, som tillhört Danviks hospital, utgiva rekognitionsavgift till hospitalet inte skall föreligga beträffande fång, för vilket fångeshandling upprättats den 1 januari 1963 eller senare.¹ Förordnandet har samband med en vederbörligen godkänd överenskommelse, som träffats mellan stiftelsen Danviks hospital och Nacka stad, innebärande bl. a., att stiftelsen fr. o. m. den 1 januari 1963 för all framtid avstår från rätten till rekognitionsavgift beträffande fastigheter belägna i Nacka stad. Stiftelsen har vidare i annat sammanhang förklarat, att den fr. o. m. nämnda dag för all framtid avstår jämväl från sin rätt att uttaga rekognitionsavgift vid försäljning av övriga, utanför Nacka stad belägna rekognitionsavgiftspliktiga fastigheter. Genom överenskommelsen och stiftelsens förklaring, att den avstår från rekognitionsavgifter beträffande fastigheter utanför Nacka stad, torde numera samtliga dylika avgifter till hospitalet kunna anses avvecklade.²

Också erkänslan eller avgifterna till Lunds domkyrka synes faktiskt vara att betrakta som numera avvecklade. I kammarkollegiets remissyttrande är sålunda upplyst att viss överenskommelse träffats i augusti 1948 mellan kollegiet efter vederbörligt bemyndigande från Kungl. Maj:t, å ena, och domkyrkorådet för domkyrkan, å andra sidan. Överenskommelsen innebär bl. a., att domkyrkans rätt till ifrågavarande erkänsla inte vidare skall göras gällande samt att sålunda i avseende å vederbörande fastigheter varken skall fordras erläggande av erkänsla vid framdeles skeende försäljningar eller utkrävas ännu inte erlagd erkänsla för försäljningar, som redan ägt rum.

Beträffande avsnittet med allmänna bestämmelser har emellertid i utredningsförslaget även tillkommit några stadganden. Ett av dessa rör avkomsträtt enligt 54 § IF (8 §) och ett annat rör vattenfallsrätt enligt NJL (11 §). Det är här fråga om att ge äldre upplåtelser av de båda rättighetstyperna möjlighet att leva vidare också efter nya balkens ikraftträdande; genom utredningens åtgärd att ur jordabalksförslaget utmönstra dels ränterätt och födoråd, vilka institut enligt beredningen skulle utgöra moderniserade motsvarigheter till avkomsträtten, och dels vattenfallsrätt förhindras ju nya sådana rättighetsupplåtelser. Ett tredje i utredningsförslaget tillkommet stadgande förklarar, att i fråga om arrende- och hyresavtal beträffande sådan fideikommissfastighet, som inte är att anse såsom huvudgård till fidei-

¹ SFS 370/1962.

² Se prop. 160/1962.

kommiss, skall fortfarande 1 kap. 9 § NJL gälla (10 §). Samtidigt som beredningens motsvarighet till sagda lagrum i NJL (11 kap. 17 § i beredningens jordabalksförslag) fått utgå i utredningens jordabalksförslag, har det nämligen ansetts motiverat med ett övergångsarrangemang (jfr 32 § i förevarande promulgationslagsförslag).

Det avsnitt, som innehåller särskilda övergångsbestämmelser med avseende å 1—3 kap. nya balken, avviker inte från beredningens version vad beträffar antalet paragrafer. Dock har ifrågavarande bestämmelser, som ju bl. a. berör reglerna om fastighetstillbehör, i vissa hänseenden måst ges en annan utformning än tidigare.

Nästföljande avsnitt, det som upptager särskilda övergångsbestämmelser med avseende å resterande kapitel i första avdelningen av nya balken, uppvisar både beträffande det materiella innehållet och den yttre formen stora avvikelser från beredningsförslaget. Sistnämnda förslag upptager här 33 paragrafer (19—51 §§), medan utredningsförslaget bara har 22 (18—39 §§). Den kraftiga decimeringen av antalet paragrafer beror givetvis framför allt på den ändrade inställningen till institutet gemensam panträtt och vad därmed äger samband. Sålunda har beredningsförslagets bestämmelser i 30—32 §§, vilkas uppgift var att åstadkomma en avveckling, 30 § av in-teckningar i andel av fastighet samt 31 och 32 §§ av gemensamma in-teckningar, inte fått någon motsvarighet i utredningsförslaget. Inte heller har stadgan-dena i beredningsförslagets 33—36 §§ överflyttats till utredningsförslaget. Ifrågavarande stadganden rörde äldre avkomsträtter och hade i huvudsak till ändamål att avveckla avkomsträtter, som medförde rätt till betalning ur fastighet; en dylik avveckling var nödvändig, om beredningen skulle nå sitt syfte att i princip avskaffa ekonomisk ansvarsgemenskap fastigheter emellan. Fyra paragrafer i beredningsförslaget, nämligen 48—51 §§, hade samband med beredningens substitut för de gemensamma in-teckningarna, alltså registrerad bruksenhet; också dessa paragrafer har förstås bortfallit i ut-redningsförslaget. Vidare gäller att två paragrafer utan samband med den ändrade inställningen till institutet gemensam panträtt fått utgå i detta av-snitt av utredningsförslaget. Den ena av dessa båda paragrafer, 23 § i bered-ningsförslaget, har utmönstrats såsom en följd av att utredningen, som bi-behåller beredningens speciella anteckningsförfarande till skydd för äldre sämjelotter, liberaliserat formerna kring detsamma (se därom i resp. sam-manhang). Den andra uteslutna paragrafen, 41 § i beredningsförslaget, hade till syfte att i vissa hänseenden beträffande äldre vattenfallsrätt åstad-komma en övergång till de nya reglerna i 18 kap. av beredningens jorda-balksförslag; såsom nyss erinrats innebär utredningens jordabalksförslag att vattenfallsrätten slopats. I det nu aktuella avsnittet har emellertid i ut-redningsförslaget även tillkommit två paragrafer. Av dessa innehåller den ena (25 §) de övergångsanordningar, som ansetts nödvändiga vid ett ge-nomförande av föreslagna begränsningar i möjligheten att tillskapa gemen-sam panträtt (8 kap. 3 § i utredningens jordabalksförslag). Den andra tillagda paragrafen (32 §) upptager vissa övergångsbestämmelser rörande fideikommissfastigheter.

I avsnittet med bestämmelser om förfarandet i inskrivningsärende har i utredningsförslaget tillkommit en paragraf (42 §). Denna har till uppgift att låta ett enligt äldre lag tillkommet inteckningsmedgivande leda till pant-rättsgrundande också efter nya balkens ikraftträdande.

1 §.

Paragrafen överensstämmer helt med beredningsförslagets 1 §.

2 §.

Paragrafen motsvarar 2 § i beredningsförslaget. I uppräknningen av författningar, som upphäves i och med den nya jordabalkens ikraftträdande, är det två lagar som fått utgå i jämförelse med beredningens förslag. Dessa är lagen den 18 oktober 1907 angående ryttare-, soldat- och båtsmanstörps befriande i vissa fall från ansvar för inteckningar i stamfastigheten och lagen den 29 maj 1931 om avstyckat eller avsöndrat områdes befriande från ansvar för inteckning i stamfastighet. Som uttalats i de allmänna motiven har nämligen med den ändrade inställningen till de gemensamma panträtterna anledning bortfallit att slopa sagda båda lagar.

De författningar, som enligt förevarande paragraf upphäves, skall i vissa fall äga tillämpning också efter ikraftträdandet av den nya balken. Denna modifikation i upphävandeförklaringen markeras liksom i beredningens version genom uttrycket, att författningarna upphäves »med den begränsning som följer av vad här nedan stadgas».

Just nyssnämnda båda lagar av 1907 och 1931 tillhörde den grupp av författningar, som enligt beredningsförslaget skulle tillämpas också fortsättningsvis. Under den tid av tio år, som beredningen uppställde för avveckling av äldre gemensamma inteckningar, skulle sålunda ärenden kunna anhängiggöras enligt nämnda lagar (se 13 § och 31 § andra st. sista p. i lagberedningens promulgationslagsförslag). Ifrågavarande bestämmelser rörande lagarnas fortsatta giltighet saknas givetvis i utredningens förslag.

En annan författning, för vilken modifikationen i förevarande paragraf innebar giltighet också efter den nya balkens ikraftträdande, var enligt beredningsförslaget förordningen den 16 juni 1875 angående upphörande av hembudsskyldighet. Den fortsatta tillämpningen av nämnda förordning blir genom utredningens överarbetning av övergångsreglerna om äldre lösningsrätter (se vid 4 § här nedan) något annorlunda i utredningens förslag än i beredningens. Att modifikationsstadgandet också beträffande den fortsatta tillämpningen av andra författningar får ändrad innebörd utvisas av några av de justeringar i lagberedningens övergångsbestämmelser, som utredningens vidtagit och som redovisas i det följande.

3 §.

Bestämmelserna är identiska med dem, som upptogs i första och tredje styckena uti beredningsförslagets 3 §. Andra stycket i sagda paragraf med dess hänvisning till nya balkens regler om ränterätt och födöråd har —

som följd av dessa instituts utmönstrande ur jordabalksförslaget — fått bortfalla (jfr 8 §).

4 §.

Såsom antytts redan inledningsvis i dessa motiv upptogs i beredningsförslagets 4—6 §§ särskilda övergångsbestämmelser för sådana lösningsrätter i JB, som alltjämt ansågs vara av någon betydelse. Sålunda gavs regler om att markägare fortfarande skulle vara bibehållen vid rätten att, jämlikt 4 kap. 6 §, lösa till sig byggnad å ofri tomt för att därigenom bringa besittningsrätt till tomten att upphöra (4 och 6 §§). Vidare stadgades att också annan lösningsrätt än den nämnda skulle få utövas i den mån överlåtelsen, som grundade lösningsrätten, ägt rum före balkens ikraftträdande (5 och 6 §§). Motivuttalanden utvisar att vad lagberedningen här hade i åtanke var viderboendes och nabos lösningsrätt enligt 7 kap. JB.

Lagberedningen synes ha varit väl medveten om att JB:s lösningsrätt för viderboende och nabo numera inte har någon praktisk betydelse;¹ beredningen har sålunda funnit berättigad anledning inte föreligga att genom särskilda övergångsbestämmelser möjliggöra lösningsrätternas utövande vid försäljningar efter balkens ikraftträdande. Å andra sidan har beredningen av försiktighetsskäl ansett sig inte kunna helt bortse från möjligheten, att lösningsrätt av detta slag undantagsvis kunde vara vid liv; i vad lösningsrätten kan hänföras till överlåtelse, som ägt rum före balkens ikraftträdande, har beredningen velat bereda den skydd. Emellertid har kammarkollegiet i sitt remissutlåtande gjort gällande, att man i övergångssammanhanget inte på något sätt behöver ta hänsyn till ifrågavarande lösningsrätter. Utredningen har för sin del inte anledning att invända gentemot kollegiets uppfattning. Genom att utesluta övergångsbestämmelserna rörande dessa lösningsrätter främjas ju i någon liten mån det i sig beaktansvärda önskemålet, att regleringen i promulgationslagen inte skall bli alltför omfattande.

I fråga om den tid, inom vilken lösningsrätt till byggnad å ofri tomt skall utövas, skilde lagberedningen på fall, då överlåtelsen skett efter nya balkens ikraftträdande, och fall, då överlåtelsen skett före. Bara för de sistnämnda fallen skulle alltjämt gälla vad därom vore föreskrivet i omförmälda förordning av år 1875 angående upphörande av hembudsskyldighet (6 § andra st. i beredningsförslaget). Beträffande de fall åter, då överlåtelsen skett efter nya balkens ikraftträdande, föreskrevs att stadgandena i 5 kap. 14 § nya balken skulle iakttagas (6 § första st. i beredningens promulgationslagsförslag). Nämnda hänvisning innebar, att någon tidsgräns inte sattes för anställande av talan om lösningsrätts utövande, för så vida inte köpare eller säljare anmälde köpet för den lösningsberättigade; i dylika fall hade denne att inom en månad efter det anmälan skett väcka talan om lösningsrättens utövande.

Kammarkollegiet har anfört betänkligheter mot den föreslagna regle-

¹ Jfr Undén II: 1 s. 143 f.

ringen, och har särskilt framhållit, att det vore stötande, om den, som inköpte en tomt utan att dess egenskap av ofri vore känd och därför saknade anledning att anmäla förvärvet för lösningsberättigad, skulle lång tid efteråt kunna ställas inför krav på tomtens inlösen (ang. kollegiets uttalanden se vidare remissöversikten). Utredningen vill härtill genmäla, att en yttersta tidsgräns för markägarens möjlighet att väcka talan om lösningsrättens utövande i en situation som den av kollegiet tecknade får anses möta i bestämmelserna om hävd till fast egendom;¹ i jordabalksförslaget är vid förvärv i god tro hävdetiden bestämd till tio år (se 20 kap. 2 § i utredningens jordabalksförslag motsvarande 23 kap. 2 § i beredningens). Vidare vill utredningen anföra att, om — såsom f. n. — lagfarten bildar utgångspunkt för den tid, inom vilken talan måste väckas, rättsförlust kan tänkas uppkomma för den lösningsberättigade genom att denne förblir ovetande om försäljningen. Emellertid är att beakta att det i regel är städer som är ägare av »ofri-tomt-mark» och att städerna bör kunna vidtaga särskilda åtgärder för att övervaka försäljningar av tomterna. Tydligt är därför att det i förevarande sammanhang finnes skäl att ta större hänsyn till köparen än till den lösningsberättigade markägaren. Trots att det torde vara tämligen ovanligt, att köpare är okunniga om den ofria karaktären hos förvärvad mark, har utredningen under dessa förhållanden stannat vid att beträffande det nu aktuella spörsmålet, med ändring av beredningsförslaget, bibehålla den hittills gällande ordningen.

I enlighet med vad nu anförts upptages i förevarande paragraf att JB:s lösningsrätt till ofri tomt alltjämt skall äga tillämpning (första p.), att i fråga om tid för lösningsrättens utövande fortfarande skall gälla vad därom är föreskrivet i 1875 års förordning angående upphörande av hembudsskyldighet (andra p.), samt att — i saklig överensstämmelse med lagberedningens förslag — talan om utövande av lösningsrätten skall av rätten anmälas till inskrivningsdomaren och av denne antecknas i grundbok enligt vad för liknande fall är föreskrivet i nya balken (tredje p.).

5 §.

Paragrafen, som motsvarar 8 § i beredningsförslaget, ger fortsatt giltighet åt sådan förmånsrätt, som enligt 11 kap. 2 § JB och därtill anknyttande föreskrifter i IF tillkommer rättighetshavare, där egendomen överlåtits före nya balkens ikraftträdande. Beträffande bestämmelsen i *första stycket första punkten*, att rättighetshavaren, för att vara bibehållen vid sin rätt, skall söka inskrivning inom viss tid från det nye ägaren sökt lagfart å sitt fång, kunde det tyckas som att jordabalksutredningen skulle ha anledning att ändra beredningsförslaget såvitt angår panträtt för ogulden köpeskilling. Utredningen åsyftar möjligheten att låta det panträttsgrundande, om vilket här är fråga, inordnas under de nya former för panträttsetablerande, som utredningen introducerar. Inskrivningsdomaren skulle med andra ord ha att utfärda standardiserade pantbrev också beträffande panträtt för ogul-

¹ Se härom SOU 1960: 26 s. 29.

den köpeskilling, härrörande från överlåtelse som ägt rum före nya balkens ikraftträdande. Arrangemanget i fråga skulle passa särskilt väl för det fall, att sökanden inte kunde presteras någon fordringshandling, på vilken inskrivningsdomaren kan anbringa bevis om panträttsgrundandet. Emellertid torde övervägande skäl tala för att bibehålla den äldre ordningen i det nu aktuella sammanhanget; tveksamt vore exempelvis om inskrivningsdomaren tillräckligt tydligt kunde på pantbrevet markera dettas speciella karaktär. Ändring av det nu diskuterade slaget har följaktligen inte vidtagits vare sig i förevarande lagrum eller i det som allmänt angiver vilka förfaranderegler som skall tillämpas i ärenden angående inskrivning av »äldre» rättigheter (41 § i utredningsförslaget motsvarande beredningsförslaget 53 §; observera i sammanhanget bestämmningen i 18 § andra st. i utredningsförslaget, motsvarande 19 § andra st. i beredningsförslaget, varigenom just klargöres att en före nya balkens ikraftträdande uppkommen panträtt för ogulden köpeskilling alltid utgör ett »äldre rättsförhållande»).

I *första stycket andra punkten* upptog beredningsförslaget en erinran om att på annan plats i promulgationslagen funnes ett för köpeskillingsinteckningar betydelsefullt stadgande om anteckningsskyldighet av visst slag. Det åsyftade stadgandet (46 § tredje st. i beredningens promulgationslagsförslag, som i utredningens förslag motsvaras av 38 § tredje st.) föreskrev, att den speciella förmånsrättsställningen enligt äldre lag för att bli bevarad beträffande sådan panträtt för ogulden köpeskilling, som vilar på äldre överlåtelse men intecknas först efter nya balkens ikraftträdande, måste antecknas i fastighetsboken. Däremot uppställde beredningsförslaget inte krav på grundboksanteckning beträffande sådan panträtt för ogulden köpeskilling, som intecknats före nya balkens ikraftträdande utan att dylik anmärkning gjorts. Under ett tidigare skede av arbetet med jordabalksrevisionen hade beredningen visserligen tänkt sig ett särskilt preklusionsstadgande angående dessa panträtter; enligt planerna skulle för den speciella förmånsrättens bibehållande stipuleras att anteckning påkallats inom viss tid efter balkens ikraftträdande. I slutskedet av sitt arbete avvisade beredningen dock tanken på ett dylikt stadgande; till förmån för den definitiva ståndpunkten åberopades framför allt att den diskuterade preklusionspåföljden i alltför hög grad skulle äventyra redan vunna rättigheter.¹

Såsom framgår av redogörelse i annat sammanhang (se remissöversikten såvitt den rör yttrandena över 8 kap. 4 § i jordabalksförslaget) har åtskilliga remissinstanser uttalat sitt missnöje över att lagberedningen inte vidhållit tanken på den särskilda preklusionsbestämmelsen. De betänkligheter ur fastighetskreditgivningens synvinkel, som remissorganen härvidlag framfört, anser utredningen för sin del så välgrundade, att den funnit anledning att upptaga förevarande spörsmål till ny prövning.

Lagberedningen synes ha ansett, att det förekommer ett tämligen betydande antal »anonyma» köpeskillingsinteckningar på lånemarknaden. Utredningen vill för sin del godtaga denna bedömning bara såvitt avser in-

¹ Se SOU 1960: 25 s. 541 f.

teckningar av ålderdomligt ursprung. Såvitt utredningen kan förstå torde nämligen antalet anonyma köpeskillingsinteckningar av yngre datum vara relativt ringa. Skälet härtill skulle vara, att det väl numera närmast är av förbiseende, som man underlåter att i inteckningsreversen och i inteckningsärendet uppgiva fordringens speciella karaktär.¹ Beträffande de anonyma köpeskillingsinteckningarna av ålderdomligt ursprung torde vidare kunna antagas att de i allmänhet blivit inlösta i sitt ursprungliga fordringsförhållande; därest dessa inteckningar f. n. utnyttjas som säkerhet, torde det sålunda vara fråga om helt ordinära gäldförbindelser. Huruvida inteckningarna i sistnämnda situationer skall principiellt anses alltjämt bibehållna vid den förmånsrätt, som tillkommer ogulden köpeskillingsinteckning, måste anses tveksamt.² Oavsett huru härmed förhåller sig, föreligger dock knappast anledning att i detta sammanhang ta hänsyn till berörda ålderdomliga fordringsförhållanden, eftersom de aktuella kreditgivarna inte i praktiken torde annat än undantagsvis ha räknat med den speciella förmånsrättsställningen. Det nu anförda ger enligt utredningen vid handen, att den av beredningen framförda argumentationen mot ett preklusionsstadgande inte är övertygande. Fastmer finner utredningen, att eventuella farhågor för att en eller annan panthavare såsom en följd av ett dylikt stadgande skulle lida rättsförlust är så ringa, att de av hänsyn till allmän trygghet inom fastighetskreditväsendet måste ge vika.

På anförda skäl har utredningen, i anslutning till den förutnämnda erinringen om viss anteckningsskyldighet, upptagit ett preklusionsstadgande rörande anonyma köpeskillingsinteckningar. Stadgandet har formulerats så, att panthavaren i och för förmånsrättens bibehållande skall senast ett år efter balkens ikraftträdande hos inskrivningsdomaren ansöka om införande i grundbok av anmärkning om den speciella förmånsrätten. Det må understrykas, att ansökan bara kan göras av panthavare och alltså formellt inte av fastighetsägaren. Inskrivningsdomaren behöver emellertid inte pröva, huruvida ansökan gjorts av den ursprunglige köpeskillingsborgenären. Den prövning, att panträkten verkligen avser ogulden köpeskillning, som inskrivningsdomaren har att verkställa, innebär ju inte att frågan om panträttens speciella förmånsrätt slutligt avgjorts. Huruvida speciell förmånsrätt skall tillkomma en panträtt, beträffande vilken anmärkning i grundbok införts efter ansökan av annan panthavare än den ursprunglige köpeskillingsborgenären, är sålunda en fråga som i ett senare sammanhang kan bli materiellträttsligt prövad.

Angående preklusionsstadgandet i *andra stycket* kunde det möjligen göras gällande, att detta bort få utgå med hänsyn till att gemensam panträtt nu skall bibehållas. En sådan åsikt skulle stödja sig på uppfattningen, att enda grunden för stadgandet varit nödvändigheten att förhindra uppkomsten av gemensamma panträtter efter den allmänna övergångsfrist, som beredningen uppställt i övergångsbestämmelserna (se särskilt 30—32 §§ i be-

¹ Jfr JR Karlgrens särskilda uttalande i NJA 1951 s. 779.

² Jfr ånyo JR Karlgrens särskilda uttalande i det anmärkta rättsfallet från 1951.

redningsförslaget). Uppenbarligen har nämnda förhållande bidragit till stadgandets tillkomst, men det kan vara tveksamt i vilken utsträckning. Lagberedningen har nämligen utöver ifrågavarande skäl också åberopat, att det rent principiellt vore betänkligt med en möjlighet att när som helst under en obegränsad framtid, också om vederbörande inte ens sökt in-teckning för sin fordran, få göra anspråk på den speciella förmånsrätten.¹ Utredningen delar ifrågavarande principiella betänkligheter och finner förden-skull, att stadgandet alltjämt har en funktion att fylla. Anledning att be-stämma fristen till annan tid än tio år synes enligt utredningen inte före-ligga.

6 §.

I paragrafen har utan ändring upptagits beredningsförslagets bestäm-melser i 9 §.

7 §.

Paragrafen, som motsvarar 10 § i beredningsförslaget, skänker fortsatt tillämpning åt 16 kap. och 17 kap. 1, 2 och 5 §§ JB beträffande stadgad åborätt och vissa andra ständiga eller s. k. perpetuella besittningsrätter.

Lagberedningen har utgått från att de ständiga besittningsrätter, som i förevarande sammanhang är aktuella, regelmässigt upplåtits av kronan och har begränsat tillämpningsområdet för övergångsregeln i lagrummet i enlighet härmed. Kammarkollegiet har emellertid i sitt remissutlåtande gjort gällande, att det undantagsvis förekommer äldre ständiga besittningsrätter, som inte är upplåtna av kronan. I anledning av kollegiets påpekande har orden »av kronan upplåten» utelämnats i utredningsförslaget; övergångs-regeln kommer därigenom att omfatta också eventuellt kvarvarande, av en-skilda upplåtna ständiga besittningsrätter.

8 §.

Utredningens utmönstrande av instituten ränterätt och födoråd ur jorda-balksförslaget innebär, att rättighet av denna beskaffenhet fortsättningsvis inte skall få upplåtas; såsom utvisas av de allmänna motiven till balkför-slaget finner utredningen däremot inte skäl föreslå någon rubbning av äldre rättighet av motsvarande slag. Genom förevarande paragraf — till vilken beredningens promulgationslagsförslag naturligen saknar motsvarighet — förklaras därför att å rätt till avkomst eller annan förmån, som upplåtits med stöd av 54 § IF, skall också efter balkens ikraftträdande äldre lag gälla.

9 §.

Paragrafen är helt överensstämmande med beredningsförslagets 11 §.

10 §.

På skäl, som utredningen redovisat i specialmotiven till 9 kap. av jorda-balksförslaget, har det ansetts påkallat att skänka stadgandena i 1 kap. 9 §

¹ Se SOU 1960: 25 s. 542 ff.

NJL fortsatt tillämpning genom en övergångsbestämmelse. Den tänkta bestämmelsen har upptagits i förevarande lagrum. Beträffande bestämmelsens räckvidd må påpekas att genom denna den fortsatta tillämpligheten av 1 kap. 9 § NJL kan komma att avse inte bara arrende- eller hyresavtal, som slutits före nya balkens ikraftträdande, utan också dylika avtal, som träffats först efter nämnda tidpunkt.

11 §.

Enligt jordabalksutredningens förslag skall upplåtelse av vattenfallsrätt inte längre få äga rum. Sådana vattenfallsrätter, som eventuellt existerar vid balkens ikraftträdande, bör emellertid — såsom uttalats i de allmänna motiven till jordabalksförslaget — tillåtas fortleva. Genom förevarande paragraf har utredningen garanterat ifrågavarande rättigheters fortbestånd.

12—14 §§.

Dessa paragrafer är helt identiska med vissa lagrum i beredningsförslaget; 12 § motsvarar 12 § i beredningsförslaget, medan 13 och 14 §§ motsvarar 14 resp. 15 § i beredningsförslaget.

15 §.

Jordabalksutredningens förslag till reformering av bestämmelserna rörande industritillbehör påkallar i övergångssammanhanget betydande uppmärksamhet. I förevarande paragraf, som motsvarar 16 § i beredningsförslaget, har upptagits särskilda övergångsstadganden till de nya bestämmelserna. Angående de överväganden, på vilka regleringen i lagrummet stöder sig, må anmärkas följande.

Beredningens jordabalksförslag avgränsade industritillbehörskretsen på ett helt annat sätt än vad utredningen föreslår i sitt förslag. I förhållande till nu gällande regler kan skillnaden uttryckas sålunda att, medan beredningens jordabalksförslag kraftigt inskränkte tillbehörskategorien, utredningens tillbehörsbestämning är synnerligen extensiv; i princip alla inventarier, som å eller i anslutning till fastigheten användes i industrirörelsen, blir att betrakta såsom tillbehör. En följd av det anförda är, att betraktelsesättet i övergångssammanhanget blir väsentligt annorlunda för utredningen än för beredningen. Övergångsanordningarna i beredningens promulgationslagsförslag tog sikte på att under viss tidsfrist till skydd för panträtt, som tillkommit före nya balkens ikraftträdande, bevara panträttens anknytning till nuvarande bestämning av tillbehörsbegreppet. I utredningens förslag är det i stället fråga om hänsynstaganden till äldre förlagsinteckning, d. v. s. till sådan inteckning som vid sin tillkomst haft nuvarande vida krets av föremål (både anläggnings- och omsättningstillgångar) till objekt.

I paragrafens *första stycke* har utredningen nu såsom huvudregel föreskrivit, att beträffande fastighet, varå vid nya balkens ikraftträdande finnes fabrik eller annan lokal för industriell eller därmed jämförlig verksamhet,

skall under tio år efter ikraftträdandet äldre lag gälla i tillbehörshänseende. Av ordalydelsen framgår att under huvudregeln inte inbegripes fastighet, där industrirörelsen igångsättes och fabrikslokalerna iordningställes först efter balkens ikraftträdande. Eftersom äldre förlagsinteckning inte kan förekomma i en dylik situation, möter ju inte hinder att i tillbehörshänseende följa de nya bestämmelserna. Det är emellertid inte endast i den nu angivna situationen som en efter balkens ikraftträdande beviljad förlagsinteckning bör såsom objekt äga bara egendom utanför utredningens vida industritillbehörssram. I själva verket förutsätter utredningen, att samtliga förlagsinteckningar, som beviljas efter balkens ikraftträdande, skall häfta vid på dylikt sätt bestämd förlagsegendom. Då den härför erforderliga föreskriften hör hemma inom förlagsintekningslagstiftningen, framlägger utredningen inte något eget lagtextförslag (jfr de i avsnittet om utredningens arbetsområden gjorda uttalandena rörande samordningen med förlagsintekningsreglerna). Fördelen med ett övergångsarrangemang av angivet slag är att detta finge enkla och rediga konsekvenser; bl. a. skulle en eljest nödvändig kommunikation mellan fastighetsboks- och förlagsintekningsmyndigheter kunna undvikas. Att under en övergångstid förlagsinteckningar med objekt av inbördes varierande extension — alltså dels med den äldre, vida bestämningen av förlagsegendomen och dels med den yngre och trängre — kunde komma att existera jämsides synes inte behöva vålla olägenheter. Sådana skulle inte heller behöva föranledas av den omständigheten, att en fastighetsägare, så länge de äldre tillbehörsreglerna ägde tillämpning, vore förhindrad att som säkerhet för nya krediter utnyttja maskiner och inventarier, som ligger utanför gällande rätts men inom utredningens industritillbehörssram; fastighetsägaren torde nämligen i övervägande antalet fall bli i stånd att med anlitan av det anteckningsförfarande, varom stadgas i andra stycket, övergå till den nya tillbehörsbestämningen före utgången av tioårsfristen. Hela regimen i övergångssammanhanget vill just befrämja ett snabbt genomförande av dylik anteckning.

Beträffande övergångstidens längd skulle tio år måhända kunna synas väl kort för att bereda tillbörligt skydd åt innehavare av äldre förlagsinteckningar. Bakgrunden till tidsbestämningen är emellertid följande. Förlagsinteckningar med lång löptid har man att räkna med i de situationer, då inteckningarna i fråga utgör säkerhet för s. k. långa obligationer. Huvudsäkerheten är därvid panträtter i fast egendom, och förlagsinteckningen uppbär funktionen att fungera såsom komplementssäkerhet. Hithörande situationer påfordrar intet speciellt hänsynstagande i övergångssammanhanget; de representerar tvärtom just det typfall, då förlagsintekningshavaren, som ju därvid är identisk med fastighetspanthavaren, har all anledning att enligt regeln i andra stycket — se nedan — medverka till att objektet för fastighetspanträtten vidgas och objektet för förlagsinteckningen i motsvarande mån minskas. I själva verket är det ju så, att förlagsinteckningarna mestadels utnyttjas såsom kompletterande säkerhet i krediter, där huvudsäkerheten utgöres av panträtt i fast egendom; denna form för utnyttjande

av förlagsinteckning torde f. ö. ha samband med att enligt gällande rätt gränsdragningen mellan fasta och lösa industritillbehör är så komplicerad och godtycklig. De enda fall, som påfordrar lagstiftarens uppmärksamhet och omtanke i övergångssammanhanget, är alltså inte de berörda situationerna med förlagsinteckningen såsom komplementsäkerhet utan i stället de relativt sällsynta situationerna, då förlagsinteckningar utnyttjas såsom kreditsäkerhet isolerade från panträtt i fast egendom. Det är praktiskt taget enbart med avseende å dessa situationer som övergångsregeln i förevarande första stycke får reell betydelse. Enligt vad utredningen har sig bekant torde det beträffande hithörande fall, där förlagsinteckningar sålunda spelar en självständig roll, aldrig vara fråga om långfristiga krediter utan enbart om kortfristiga. Det synes följaktligen vara fullt tillräckligt, att äldre lag får i tillbehörshänseende gälla bara under en så relativt kort tid som tio år efter nya balkens ikraftträdande.

Från huvudbestämmelsen om de äldre tillbehörsreglernas tillämplighet under en viss tidsperiod efter balkens ikraftträdande, stadgas, såsom ovan antytts, väsentliga undantag i *andra stycket*. Konstruktionen av undantagsstadgandena är den att, därest balkens tillbehörsregler skall träda i tillämpning före utgången av nämnda tidsperiod, detta förhållande skall skänkas särskild publicitet. Närmare bestämt är innebörden, att fastighetsägaren genom att hos inskrivningsdomaren styrka vissa förhållanden kan få anteckning verkställd i grundbok; sedan dylik anteckning skett skall i tillbehörshänseende de nya reglerna tillämpas. Ur fastighetsägarnas synvinkel torde det, som framgått av det föregående, komma att bli angeläget att få begagna sig av utredningsförslagets vida tillbehörsbestämning. Huruvida detta låter sig göra blir emellertid beroende av fastighetsägarens kreditengagemang vid balken ikraftträdande och de överenskommelser, han kan träffa med sina långivare. Enligt styckets första punkt är en övergång till de nya tillbehörsreglerna tänkbar, därest de föremål, som enligt nya balken skulle vara att anse såsom tillbehör till fastigheten, inte häftar för förlagsinteckning. Frånvaron av förlagsintekningsengagemang styrkes uppenbarligen genom intyg från den myndighet, som har att upptaga ärende angående dylik inteckning. Även om förlagsegendomen besvärar av inteckning, finnes emellertid möjlighet för fastighetsägaren att åstadkomma tillämpning av de nya tillbehörsreglerna före utgången av tioårsfristen. Därest nämligen samtliga innehavare av förlagsinteckningar medger det — jämför härvidlag vad som redan i anslutning till regeln i första stycket noterats om innehavare av förlagsinteckning som utgör komplement till av samme person innehavd fastighetspant — kan fastighetsägaren enligt styckets andra punkt få antecknat i grundbok att de nya reglerna skall tillämpas.

Anteckningsförfarandet framträder visserligen formellt som om det vore avsett för undantagsfallen. Såsom framgått av vad förut utvecklats är emellertid klart att *andra stycket* får tillämpning i det dominerande antalet fall. Gentemot utredningens anordningar skulle måhända därför kunna invändas att anteckningsförfarandet kommer att belasta inskrivningsmyn-

digheterna ganska kännbart. Denna synpunkt torde dock inte böra överdrivas. Anteckningsärendena blir sålunda sannolikt inte koncentrerade till speciella tillfällen utan spridda under hela övergångstiden, beroende på de olika tidpunkter då fastighetsägarna-industriidkarna har anledning att upptaga nya lån eller ompröva sina gamla. Vidare synes ett anteckningsärende i sig inte behöva kräva alltför stor arbetsinsats. Att ett anteckningsärende får karaktär av inskrivningsärende är tydligt (se 23 kap. 1 § första st. och 28 kap. 5 § tredje st. i utredningens jordabalksförslag).

16 §.

Paragrafen, som motsvarar 17 § i beredningens promulgationslagsförslag, upptager ett övergångsstadgande i anslutning till regleringen i 2 kap. 6 § i utredningens jordabalksförslag. I sistnämnda lagrum bestämmes i vilken utsträckning ägarförbehåll förfaller beträffande tillbehörsföremål, som inköpes på kredit och i syfte att tillföras fastighet. Såsom utvecklats såväl i de allmänna motiven som i specialmotiven avviker bestämmelsen i fråga både från gällande rätt och från beredningsförslagets motsvarande reglering (2 kap. 7 § i beredningens jordabalksförslag). Vid jämförelse med gällande rätt innebär den av utredningen föreslagna bestämmelsen *dels* att frågan om ägarförbehållets förfallande frigöres — i viss mån dock bara i formellt hänseende — från sin hittillsvarande bindning vid tillbehörsegen-skapens inträdande och i stället blir beroende av huruvida föremålet kan skiljas från en till fastigheten hörande byggnad utan väsentlig skadegörelse eller eljest avlägsnas från sådan byggnad utan väsentligt men för dennas utnyttjande för sitt ändamål, *och dels* att ägarförbehållet, om det förfaller, underkännes inte bara sakrättsligt utan också obligationsrättsligt. I själva verket torde det endast vara den senare förändringen som behöver beaktas i övergångshänseende. Denna påkallar dock i sig att den nya bestämmelsen inte erhåller tillbakaverkande kraft (jfr 13 § i utredningens promulgations-lagsförslag). I förevarande paragraf stadgas därför att, om föremål över-låtits före nya balkens ikraftträdande under ägarförbehåll eller liknande villkor, i fråga om möjligheten att åberopa villkoret skall tillämpas vad därom gällde under äldre lags bestånd.

17 §.

Paragrafen är helt likalydande med 18 § i beredningsförslaget.

18 §.

Paragrafen motsvarar 19 § i beredningens promulgationslagsförslag. I ut-redningens version hänvisar *första stycket* till den nya balkens 4—22 kap. och inte, såsom tidigare, 4—26 kap. Beträffande regeln i *andra stycket*, som bestämmer den tidpunkt då rättsförhållanden av olika slag skall anses ha tillkommit, har viss omformulering ägt rum. Denna rör förvärv av panträtt, som inte avser ogulden köpeskilling. Beredningsförslagets uttryckssätt, att panträtt »skall anses hava uppstått först då inteckningen söktes», passar

nämligen mindre väl till utredningens terminologi i panträttssammanhanget. Utan att ändring i sak är åsyftad har utredningen därför i sitt förslag begagnat formuleringen, att panträtt skall anses ha tillkommit vid »den tidpunkt då panträtten söktes».

19 §.

Bestämmelserna i paragrafen är helt identiska, *första stycket* med 20 § första stycket och *andra stycket* med 20 § tredje stycket i beredningsförslaget. Någon motsvarighet till 20 § andra stycket i beredningens förslag har inte upptagits i utredningsförslaget. Regleringen i nämnda stycke är inte längre av intresse; den tog nämligen sikte på förhållanden sammanhängande med bruksenhetsinstitutet.

20—22 §§.

I förevarande paragrafer ges, i avbidan på definitiv legalisering, bestämmelser om provisoriska anordningar för sämjedelade fastigheter; 20 § motsvarar 21 § i beredningsförslaget, 21 § motsvarar 22 § första stycket och andra stycket tredje punkten, medan 22 § motsvarar 24 §. Stadgandena i 22 § andra stycket första och andra punkterna samt 23 § i beredningsförslaget har inte fått någon motsvarighet i utredningsförslaget. Till stöd för utredningens reglering i detta sammanhang må anföras följande.

En av lagberedningens arbetsuppgifter vid jordabalksrevisionen var att för framtiden åstadkomma korrespondens mellan de genom den officiella fastighetsindelningen uppkomna enheterna och objekten för äganderätten till jorden. Det gällde härvidlag att hindra privat uppdelning till skilda områden mellan delägare av registerfastigheter. Beträffande förmögenhetsrättsliga förvärv löstes uppgiften genom reglerna i 4 kap. 7—9 samt 28 och 31 §§ i beredningens jordabalksförslag. För andra slags äganderättsförvärv gavs utom balken bestämmelser med liknande innebörd.

Medan lagberedningen hade nämnda uppgift, ankommer det på fastighetsbildningskommittén att reglera avvecklingen av redan skedda privata jorddelningar. I avbidan på kommitténs förslag fann beredningen det lämpligast att inrikta sig på en provisorisk lösning av de problem, som är förbundna med dessa redan inträdda privata delningar. En särskild anledning för beredningen att i samband med jordabalksrevisionen upptaga ifrågavarande problem utgjorde den föreslagna regeln, att ideell andel av fastighet inte skulle få för sig pantsättas innan utbrytning i laga ordning ägt rum (8 kap. 2 § i beredningens jordabalksförslag). Förbudet mot grundande av panträtt i fastighetsandel skulle — om särskild modifikation inte stadgades — komma att omfatta också sämjedelningslotter, vilka lagfarits såsom ideella andelar. Men eftersom sådana lotter i stor utsträckning kunde antagas bli legaliserade genom en kommande lagstiftning, fann beredningen det angeläget med anordningar, som, i avbidan på legaliseringen, möjliggjorde, att rättsliga förfoganden över lotterna finge äga rum. Och än viktigare tedde det sig för beredningen att på motsvarande sätt modifiera de regler i dess

promulgationslagsförslag, vilka innebar att äldre andelspanträtter skulle avvecklas, innan tio år förflutit efter balkens ikraftträdande, och — om sådan avveckling inte ägt rum — förklaras ha upphört att gälla (30 § i beredningsförslaget); dessa rigorösa regler grundade sig på nödvändigheten att avveckla sådana äldre panträtter, som var oförenliga med beredningens allmänna inställning till gemensamma panträtter. I fråga om sämjedelningslotterna borde skapas förutsättningar för att redan gjorda rättsliga förfoganden finge bestå utan hinder av sistnämnda övergångsregler, menade beredningen.

Mot bakgrunden av nu redovisade överväganden upptog lagberedningen i övergångssammanhanget särskilda bestämmelser, vilka i huvudsak innebar, att ägare av andel i fastighet, för vilken utlagts sämjelott, hos inskrivningsdomaren kunde ansöka om att i fastighetsboken antecknades, att hans andel utgjorde sämjelott. Därest anteckningen beviljades, skulle vid tillämpning av vad i nya balken vore stadgat om laga delning anteckningen äga samma verkan som delningen. Med sämjedelning skulle enligt förslaget jämställas privat ägostyckning.

När jordabalksutredningen nu har att ta ställning till de problem, som sammanhänger med befintliga sämjedelningar, är situationen åtminstone delvis densamma som den var för lagberedningen. Sålunda är läget så till vida oförändrat som utredningen, trots den ändrade inställningen till gemensamma panträtter, funnit skäl att i 8 kap. 2 § av jordabalksförslaget bibehålla förbudet mot panträttsgrundande i andel av fastighet. Såsom uttalats i de allmänna motiven vänder sig utredningens förbud emellertid bara mot framtida särintecknande; utredningen har inte ansett det påkallat att i likhet med lagberedningen inskrida mot de vid balkens ikraftträdande redan uppkomna andelspanträtterna. Läget är oförändrat också i det hänseendet, att fastighetsbildningskommittén ännu inte slutfört sitt arbete med förslag till ny fastighetsbildningslagstiftning; inte heller har kommittén lanserat något separat förslag till definitiv legaliseringslagstiftning. Däremot har kommittén, närmast i syfte att erhålla fria händer vid övervägande av den lämpligaste lösningen utav legaliseringsspörsmålen, framlagt förslag till lag om generellt förbud mot sämjedelning. Förslaget har antagits av statsmakterna, och förbudet i fråga har införts genom lag den 25 maj 1962, vilken trätt i kraft den 1 juli samma år.

Enligt utredningens bedömande torde jordabalksrevisionen böra föreläggas statsmakterna till slutlig prövning, innan motsvarande prövning sker av de planerade reformerna på fastighetsbildningsområdet. Under sådana förhållanden synes det alltjämt motiverat, att jordabalksförslaget får inrymma anordningar till möjliggörande av panträttsgrundande i sämjelotter, som kan väntas bli legaliserade; de redan gjorda rättsliga förfogandena över dylika lotter föranleder däremot inte längre något särskilt hänsynstagande. Utredningen har snuddat vid tanken att låta förbudet mot andelspanträtt i 8 kap. 2 § träda i kraft först i samband med en blivande definitiv legaliseringslagstiftning och alltså först någon tid efter balken i övrigt. Denna tan-

ke har emellertid förkastats, då det ansetts olämpligt att generellt bibehålla den nuvarande möjligheten till grundande av panträtt i fastighetsandel, d. v. s. också beträffande alla de fall då för andel inte utbrutits mark genom sämjedelning; till bilden hör även att ett arrangemang av ifrågavarande slag skulle kunna fresta till ett kringgående av det numera genomförda, generella förbudet mot sämjedelning. Utredningen har därför sett sig nödsakad att i någon form vidhålla beredningens förslag till provisoriska anordningar.

Vid valet mellan de konstruktioner, som härvidlag kan komma i fråga, måste den vägledande synpunkten vara att förfarandet skall göras så smidigt och enkelt som möjligt. Den synpunkten stod visserligen klar också för lagberedningen. Genom att utredningen befinner sig i ett i viss mån annat läge än beredningen torde emellertid möjligheterna att åstadkomma ett okomplicerat och lättillämpat förfarande numera vara större. För beredningen gällde det att till varje pris förhindra uppkomsten av framtida konkurrens mellan betalningsrättighet i hel fastighet och betalningsrättighet i andel av fastighet. Utredningen behöver inte, när den överväger ett provisoriskt arrangemang för fortsatt belåning av sämjelotterna, anse sig vara försatt i samma outrerade tvångsläge; villkoren för att få panträtt grundad i fastighetsandel skulle med andra ord kunna göras liberalare än i beredningsförslaget. Mot bakgrunden av utredningens panträttsregler, som ju i princip tolererar uppkomsten av gemensam panträtt, spelar det nämligen mindre roll, om en eller annan sämjelott inte kommer att kunna accepteras som sådan vid den slutliga legaliseringsprövningen. Däremot är det en oundgänglig förutsättning för utredningen, att lagstiftaren i samband med antagandet av den definitiva legaliseringslagstiftningen sätter ett kategoriskt stopp för grundande av andelspanträtt; fr. o. m. nämnda tidpunkt finnes inte längre av hänsyn till existerande sämjelotter något skäl att tillåta avsteg från regeln om förbud mot dylika panträtter.

Eventuellt kunde ifrågasättas att, till förenkling av lagberedningens reglering, låta anteckningsförfarandet få utgå. I stället skulle i samband med att panträtt bleve sökt visas att mark utbrutits för andelen genom sämjedelning. Emellertid är det inte bara fall av panträttsgrundande som i förevarande sammanhang måste beaktas. Sålunda måste med gamla såväl som med nya andelspanträtter, i avbidan på legaliseringen, kunna företagas sedvanliga inskrivningsåtgärder; en panträtt, som belastar dels en registerfastighet och dels en andel av en annan registerfastighet, måste exempelvis kunna relaxeras såvitt den besvärar den förra fastigheten. Eftersom det i så många skiftande inskrivningssammanhang kan bli fråga om att konstatera förefintligheten av sämjedelning, torde det följaktligen vara motiverat att bibehålla lagberedningens anteckningsförfarande. Anteckningens rättsverkan bör också alltjämt vara densamma; anteckningen bör således, vid tillämpning av vad i nya balken är stadgat om laga delning, äga samma verkan som delningen.

Däremot torde det vara möjligt att i viss omfattning fränfalla de förut-

sättningar för antecknings beviljande, som lagberedningen uppställde. Sagda stipulationer grundade sig på överväganden, hur långt den blivande legaliseringslagstiftningen skulle komma att sträcka sig; vid övervägandena hämtades vissa hållpunkter från 1953 års provisoriska legaliseringslag och dess förarbeten. I 22 § andra stycket i beredningens promulgationslagsförslag föreskrevs sålunda — i överensstämmelse med vissa stadganden i 1953 års lag — att anteckning inte finge meddelas, om till fastigheten hörde inrösningsjord och denna inte ingått i sämjedelningen, samt vidare inte heller, om sämjedelningen omfattade två eller flera registerfastigheter och envar delägare inte inom varje fastighet erhållit ägor, som väsentligen motsvarade hans andel i fastigheten. Utredningen har inte medtagit nu nämnda föreskrifter i sin reglering av anteckningsförfarandet. Visserligen delar utredningen lagberedningens uppfattning, att definitiv legalisering knappast lär komma i fråga, om berörda krav inte är uppfyllda. Med det liberala betraktelsesätt, som utredningen anlägger på förevarande spörsmål, torde emellertid anteckning kunna få meddelas också om det vid noggranna undersökningar skulle ha visat sig, att sämjedelningen stode i strid med här angivna legaliseringsförutsättningar. Genom att inte uppställa krav på att inskrivningsmyndigheten skall pröva, huruvida förutsättningarna föreligger, anser utredningen, att den tillgodoser ett särskilt önskemål. Utredningen åsyftar här det förhållandet, att ett anteckningsärende inte annat än undantagsvis skulle behöva remitteras till vederbörande lantmätare för yttrande (jfr i remissöversikten återgivna uttalanden av överlantmätare och häradsövdingeföreningen).

Det i beredningsförslaget upptagna förbehållet, att anteckning inte må ske i fråga om tomt (se även härvidlag 22 § andra st.), torde däremot inte gärna kunna eftergivnas.

För utredningen är det naturligtvis angeläget att i förevarande sammanhang beakta den kritik ur fastighetsbildningslagstiftningens synvinkel, som under remissbehandlingen kommit beredningsförslaget till del (jfr i remissöversikten lantmäteristyrelsens uttalanden). Visserligen skulle en anteckning om andels egenskap av sämjelott inte, enligt vad lagberedningen uttalade i motiven till sitt förslag, ha egentlig inverkan på fastighetsindelningen. Samtidigt förklarade sig beredningen emellertid förvänta, att det genom anteckningens beviljande tillkomna avgörandet skulle accepteras i den blivande definitiva legaliseringsprövningen. Och i särskilt lagrum stadgades att anteckning om sämjedelning i fastighetsboken inte finge återkallas, dock med undantag för det fall att sämjelott med bibehållet markinnehav avstyckades (23 § i beredningsförslaget). Det gjorda undantaget grundade sig på uppfattningen, att dylik avstyckning kunde sägas utgöra en form av definitiv legalisering av sämjedelningen.

Utredningen torde för sin del bättre än lagberedningen kunna upprätthålla principen, att en anteckning inte skall kunna i egentlig mening inverka ändrande på fastighetsindelningen. Redan förut har deklarerats att det med utredningens betraktelsesätt vore mindre betänkligt, om en eller annan

sämjelott, rörande vilken anteckning skett, inte skulle komma att godtagas som sådan vid den slutliga legaliseringsprövningen. Dessutom gäller emellertid att utredningen inte ser något hinder för att en anteckning om sämjedelning må återkallas. Dylig återkallelse skulle kunna äga rum, om exempelvis funnes anledning att i rationaliseringssyfte vidtaga ägoutbyte eller annan jorddelningsåtgärd med fastighet, som enligt anteckning i fastighetsboken är sämjedelad. Tveksamt kan förstås vara huruvida återkallelsen bör uppfattas som ett eftergivande av sämjelottsinnehavarens intresse av sämjedelningens fortsatta respekterande i inskrivningssammanhanget. Utredningen är närmast benägen att ge återkallelsen en sådan innebörd. Återkallelsen skulle alltså inte kunna följas av att anteckning påkallades ånyo; möjligheten att få panträtt grundad i strid med förbudet i 8 kap. 2 § skulle efter återkallelsen vara stängd.

Med hänsyn till de konsekvenser, en anteckning får för återstående andel av registerfastigheten, är det för utredningen — likaväl som var fallet för lagberedningen — ett oundgängligt villkor, att ägaren av den andra andelen medgivit åtgärden eller att genom lagakraftägande dom blivit avgjort, att sämjedelningen skall lända till efterrättelse (se 22 § första st. i beredningsförslaget). Från beredningens utgångspunkter var det emellertid inte till fyllest för antecknings meddelande, att delägarna av registerfastigheten i fråga var överens om att sämjedelning ägt rum. I motiven till sitt förslag uttalade sålunda beredningen, att delägarnas sammanstående uppgifter måste vinna stöd av omständigheterna och att alltså förhandenvaron av de materiella förutsättningarna för anteckning måste objektivt konstateras. Utredningen torde för sin del inte behöva ställa samma stränga fordringar på bevisprövningen. Visar sökanden eller framkommer det eljest i anteckningsärendet, att delägarna är överens om att sämjedelning ägt rum, torde inskrivningsdomaren utan vidare kunna godtaga uppgiften. Särskild uppmärksamhet måste dock naturligen ägnas frågan om sämjedelningens ålder. Påståendet, att sämjedelningen skett före den 1 juli 1962 eller, såvitt avser vissa delar av Kopparbergs län, den 27 mars 1952,¹ lär väl ofta behöva stödjas av viss utredning för att kunna accepteras av inskrivningsdomaren. Tydligt måste sammanstående uppgifter från delägarna rörande sämjedelningen regelmässigt innebära, att denna alltjämt äger bestånd; någon särskild prövning från inskrivningsmyndighetens sida i den delen lär sålunda inte erfordras. Att de eftergifter i bevisprövningen, vilka nu berörts, är av betydelse för inskrivningsdomarens möjlighet att — utan remiss till vederbörande lantmätare — avgöra ett anteckningsärende förefaller uppenbart.

Efter mönster av 1953 års provisoriska lagstiftning föreskrev lagberedningen, att med sämjedelning skulle jämsställas s. k. privat ägostyckning (21 § andra st. i beredningsförslaget). Sistnämnda form av privat jorddelning omfattas inte av 1962 års lag med generellt förbud mot sämjedelning. Anledningen härtill torde vara, att privata ägostyckningar knappast

¹ Se SFS 95/1952.

äger rum längre.¹ Äldre sådana ägostyckningar torde emellertid finnas i en sådan omfattning, att hänsyn måste tas till dem i en blivande definitiv legaliseringslagstiftning. För utredningen finnes under sådana förhållanden all anledning att bibehålla lagberedningens stadgande om privat ägostycknings jämställande med sämjedelning.

Huvudregeln om anteckning har i utredningsförslaget upptagits i 20 § första stycket. Regeln har i jämförelse med motsvarande bestämmelse i beredningsförslaget ändrats bara så till vida, att den nu avser sämjedelningar ingångna före den 1 juli 1962 eller, såvitt avser somliga trakter i Dalarna, vilka inbegreps under bestämmelserna i lagen den 21 mars 1952 om ogiltighet av sämjedelning av jord inom vissa delar av Kopparbergs län, den 27 mars 1952. De eftergifter beträffande inskrivningsmyndighetens prövning av påstående om sämjedelning, vilka utredningen berört här ovan, har inte ansetts behöva komma till uttryck i lagtexten. I 20 § andra stycket återfinnes oförändrat stadgandet om privat ägostycknings jämställande med sämjedelning. Ut i 21 § första stycket inrymmer bestämmelsen, att sökt anteckning bara får meddelas, därest ägaren av den andra andelen medgivit åtgärden etc., medan paragrafens andra stycke innehåller det från beredningsförslaget hämtade förbehållet rörande tomt. Slutligen har i 22 § utan ändring upptagits beredningens regel, att såsom villkor i köpe- eller byteshandling rörande andel i fastighet som utgör sämjelott får uppställas, att överlåtelsen skall vara beroende av att anteckning kommer till stånd rörande andelen eller denna utbrytes genom laga delning.

23 §.

Paragrafen är likalydande med 25 § i beredningsförslaget.

24 §.

Till grund för beredningsförslagets övergångsbestämmelser såvitt de rör panträttsområdet ligger tanken, att de i jordabalksförslaget upptagna reglerna omedelbart eller, i vart fall så snart som möjligt, bör göras tillämpliga även på panträttsförhållanden, som etablerats före balkens ikraftträdande. Jordabalksutredningen finner inte skäl att frånfalla denna beredningens målsättning. Från principen, att de nya reglerna inte skall äga tillbakaverkande kraft (jfr 18 § i utredningsförslaget motsvarande 19 § i beredningsförslaget), göres i enlighet härmed betydande undantag dels i förevarande paragraf, motsvarande 26 § i beredningsförslaget, dels i några andra strax härefter följande lagrum om panträtt. I själva verket torde åtminstone efter förloppet av vissa övergångsfrister, i utredningsförslaget mestadels bestämda till tio år, äldre panträttsförhållanden i de flesta hänseenden vara underkastade de i nya balken upptagna reglerna (i huvudsak är det bara reglerna om panträttskonstituerandet — 8 kap. 1—5 §§ — som saknar betydelse för de äldre panträttsförhållandena). Den i förevarande paragraf upptagna förteckningen över sådana panträttsstadganden i balkförslaget,

¹ Se prop. 163/1962 s. 18 och 22.

som skall tillämpas på äldre panträttsförhållanden, företer vid en jämförelse med beredningsförslaget bara mindre avvikelser. Rörande de skiljakigheter som kan konstateras — här bortses då från de rent redaktionella — må anmärkas följande.

Först må påpekats att punkt 10 i beredningsförslaget inte fått någon motsvarighet i utredningens förslag; anledningen härtill är att det i punkten behandlade stadgandet i balken, vilket föreskrev uppdelning av panträtt vid fastighetsdelning (8 kap. 17 § i beredningsförslaget), såsom en följd av den ändrade inställningen till institutet gemensam panträtt inte längre återfinnes i jordabalksförslaget. Å andra sidan har utredningen i sitt förslag upptagit inte mindre än fyra nya punkter (14—17), vilka varit nödvändiga för att inbegripa äldre gemensamma inteckningar under de i nya balken inarbetade reglerna om gemensam panträtt.

De särskilda punkterna i paragrafen föranleder sedan ytterligare dessa kommentarer:

Punkt 2. Såsom påpekats i specialmotiven till jordabalksförslaget har utredningen beträffande det i 8 kap. 8 § första stycket upptagna stadgandet återgått till den konstruktion, som präglar motsvarigheten i gällande rätt, nämligen bestämmelsen i 60 § IF. Sagda omgestaltning har föranlett, att den härstädes givna beskrivningen av jordabalksförslagets reglering kunnat inskränkas. Nu talas inte, såsom i beredningsförslaget, om »medgivande av inteckning av annan än rätte ägaren och medgivandets inverkan å beviljad inteckning» utan bara om »inverkan å inteckning av att inteckningsmedgivandet lämnats av annan än rätte ägaren».

Punkt 7. Enligt denna punkt skall stadgandena i jordabalksförslagets 8 kap. 13 § vara tillämpliga på äldre panträttsförhållanden. Nämda lagrum i nya balken har utredningen ändrat i ett viktigt hänseende. Vad ändringen berör är spørsmålet, huruvida ny fastighetsägare, som givetvis måste anses bunden vid en i pantbrev upptagen förfallotid, också skall anses bunden av en förfallotid gällande beträffande den omslagsrevers, för vilken pantbrevet lämnats såsom säkerhet. Det anmärkta spørsmålet är förstås av intresse bara för det fall, att den nye ägaren inte övertagit betalningsskyldigheten för omslagsreversen; skulle han ha påtagit sig betalningsskyldigheten för denna, måste han ju iakttaga den förfallotid, som däri upptagits. Enligt utredningens version av balkförslagets 8 kap. 13 § skall den nye ägaren alltid vara bunden av omslagsreversens förfallotid; han äger inte — för att använda lagtextens uttryckssätt — när fordran grundas å skuldebrev infria pantbrevet, innan även fordran förfallit. Utredningen har emellertid inte ansett lämpligt att låta ifrågavarande bestämmelse få gälla äldre panträttsförhållanden i annat fall än när den nye ägaren förvärvat fastigheten först efter balkens ikraftträdande. I utredningens avfattning av förevarande punkt har därför medtagits reservationen, att en i särskilt skuldebrev upptagen förfallotid skall gälla mot ny fastighetsägare, som inte är betalningsskyldig för skuldebrevet, bara när hans förvärv av fastigheten skett efter nya balkens ikraftträdande.

Punkt 8. Någon speciell övergångsanordning påfordras inte av det stadgande, som utredningen tillfogat i 8 kap. 14 § andra stycket nya balken. Ifrågavarande bestämmelse, som äger samband med utredningens industri-tillbehörsreglering, kan nämligen bli tillämplig först när beträffande fastighet, varå finnes fabrik eller annan lokal för industriell eller därmed jämförlig verksamhet, skett en övergång till den nya industritillbehörsbestämningen (se 15 § i utredningens promulgationslagsförslag).

Punkt 9. Beträffande den under förevarande punkt upptagna övergångsbestämmelsen hänvisas till vad som utvecklats vid specialmotiven till 8 kap. 16 § i utredningens jordabalksförslag.

Punkt 10. Här har utredningen låtit vad i beredningsförslagets motsvarighet (p. 11) sägs om inteckningsuppdelning utgå; de därvidlag upptagna stadgandena i jordabalksförslaget har utredningen såsom förut nämnts utslutit till följd av den ändrade inställningen till institutet gemensam pant-rätt.

Punkt 11. Genom vad som föreskrives i denna punkt blir reglerna i 8 kap. 18—20 §§ nya balken tillämpliga på äldre panträtter. Beredningsförslaget stadgade i motsvarande sammanhang (p. 12), att vad anginge den bestämmelse, som i utredningsförslaget återfinnes i 20 § första stycket andra ledet (i beredningsförslaget 22 § första st. andra ledet), tillämpligheten dock skulle vara beroende av att fråga inte vore om gemensam inteckning. Beträffande sagda modifikation må nu hänvisas till punkt 17 med den däri intagna referensen till bl. a. 8 kap. 30 § andra stycket i utredningens balkförslag; innehållet i utredningsförslagets 8 kap. 20 § avser enbart »enkel» panträtt.

Punkt 14. De i 8 kap. 26 § nya balken upptagna reglerna om fördelning av ansvarigheten mellan samintecknade fastigheter överensstämmer med gällande rätt (32 § IF) utom så till vida att möjlighet inte längre skall finnas att låta panthandlingen själv angiva relationstalen. Genom förevarande övergångsbestämmelse göres nu de nya reglerna tillämpliga på äldre gemensamma inteckningar; av naturliga skäl tillfogas emellertid att, därest i inteckningshandlingen särskilda värden är utsatta, dessa skall lända till efterrättelse enligt äldre lag.

Punkt 15. De regler, som utredningen upptagit i jordabalksförslaget beträffande ansvarighetsfördelningen mellan fastigheter där panträttsgemenskapen uppkommer genom att fastighet delas (8 kap. 27 och 28 §§), innebär i princip detsamma som motsvarande stadganden i IF (37 § 2 mom., 3 mom. första st. och 5 mom.). Under sådana förhållanden har hinder inte mött att låta också dessa bestämmelser bli tillämpliga på äldre gemensamma inteckningar. En övergångsföreskrift av sådan innebörd har upptagits i förevarande punkt. Därvid har avsiktligt valts en formulering, som indicerar att den hänför sig till panträttsförhållanden, där fastighetsdelningen äger rum efter nya balkens ikraftträdande. Har delningen skett före ikraftträdandet, skall följaktligen enligt principregeln i utredningsförslagets 18 § äldre lag gälla. Att övergångsföreskriftens tillbakaverkande effekt

begränsats på detta sätt är av viss materiell inverkan; begränsningen i fråga har närmare bestämt sin betydelse med hänsyn till att nya balken bara tar hänsyn till fastighetsdelning genom avstyckning och inte, som IF, även till delning genom avsöndring.

Punkterna 16 och 17. Genom vad som i dessa punkter föreskrives blir bestämmelserna om gemensam panträtt i 8 kap. 29—31 §§ i utredningens balkförslag utan någon modifikation tillämpliga på äldre gemensamma in-teckningar. Nämnade bestämmelser, som rör indragningsrätt samt verkningar av exekution och expropriation eller annat sådant tvångsförvärv, kan nämligen, även om i något eller några hänseenden parallellstadgande saknas i IF, sägas överensstämma med gällande rätt.

25 §.

Paragrafen, som inte har någon motsvarighet i beredningsförslaget, upp-tager den reglering, vilken med hänsyn till äldre in-teckningar påfordras av bestämmelserna i 8 kap. 3 § uti utredningens jordabalksförslag. Beträffande de i nämnda lagrum föreskrivna begränsningarna av möjligheten att in-begripa flera fastigheter i ansvaret för en och samma panträtt är det bara en — den i lagrummets andra stycke — som visat sig kräva speciella över-gångsanordningar; det är alltså dessa som är inrymda i förevarande pa-ragraf. Rörande sina överväganden i sammanhanget vill utredningen an-mäla följande.

Enligt 8 kap. 3 § första stycket första punkten nya balken får samma panträtt inte grundas i flera fastigheter, för så vitt inte fastigheterna är i samme ägares hand. Till en början må här understrykas att restriktionen i fråga, liksom de övriga i samma lagrum, bara tar sikte på grundandet. När en av flera samintecknade fastigheter överlåtes, inträder inte någon skyldighet att avveckla de vid överlåtelsen bestående panträtterna; att så-dan avveckling framtvingas, när förvärvaren eller överlåtaren skall var för sig låta grunda ny panträtt, beror på förbudet i lagrummets andra stycke. Utredningen har i specialmotiven berört frågan, huruvida det nu aktuella förbudet mot gemensam panträtt i fastigheter med disparat äganderätt är av beskaffenhet att åstadkomma särskilda tillämpningsproblem. Därvid har utredningen diskuterat två fall, nämligen dels den situationen att äkta ma- kar äger var sin fastighet men brukar dem såsom en enhet, dels den att ett moderbolag äger några och ett dotterbolag andra fastigheter, vilka alla har viss ekonomisk samhörighet inbördes. Utredningen har medgivit, att det i dessa situationer kan finnas goda skäl för gemensam pantsättning, men har likväl inte funnit det nödvändigt med undantagsanordningar. Vad som i det sammanhanget åsyftats har givetvis varit anordningar med avseende på framtidsförhållandena. Inte heller i övergångshänseendet torde emeller-tid krävas speciella arrangemang till skydd för de anmärkta särfallen. Ut-redningen vill såsom skäl härtill särskilt framhålla, att fastighetsägare, för vilken förevarande restriktionsregel kunde synas menlig, under alla för-hållanden kommer att få flera år att anpassa sig till densamma. Sålunda

måste för utarbetande av följdförfattningar och administrativa tillämpningsföreskrifter en inte obetydlig tidrymd förflyta mellan nya balkens antagande och dess ikraftträdande.

Beträffande förbudet mot interregionala panträtter (8 kap. 3 § första st. andra p. nya balken) må bara konstateras att inskränkningen i fråga, tillsammans med den som upptagits i 8 kap. 3 § andra stycket nya balken, framtingar den önskvärda saneringen av gravationsförhållandena, när fastighetsägare vill låta grunda ny panträtt i fastighet, som besväras av äldre interregional inteckning. Några speciella övergångsanordningar torde inte tarvras i anledning av detta förbud (ang. risken för att fastighetsboken inte utvisar att inteckning har interregional karaktär, se nedan).

Slutligen är det då fråga om förbudet mot särpanträtt i samintecknat komplex (8 kap. 3 § andra st. nya balken). Utredningen har beträffande detta förbud först övervägt ett övergångsstadgande av innehåll, att förbudet inte skulle träda i tillämpning förrän fastighet efter nya balkens ikraftträdande överlåtits. Tanken bakom ett dylikt stadgande skulle vara att, eftersom förbudet kan sägas få speciellt ingripande verkningar för fastighetsköpare, det skulle få slå igenom först sedan köparen haft möjlighet att vid sitt förvärv ta vederbörlig hänsyn till förbudet. Emellertid har det visat sig, att en övergångsanordning av detta slag skulle leda till stora komplikationer; dessutom skulle, även om också familjerättsliga och associationsrättsliga fång inbegreps under regeln, övergångstiden få en i vissa fall avsevärd längd. Utredningen har under sådana förhållanden stannat vid att föreslå ett generellt uppskov med att låta förbudsregeln vinna giltighet; regeln skulle bli tillämplig först 20 år efter balkens ikraftträdande. Att övergångstiden förordas skola vara så lång som hela 20 år har framför allt betingats av ett hänsynstagande till sådana inteckningar — i vissa fall av interregional beskaffenhet — vilka tjänar såsom säkerhet för långfristig obligationsupplåning. Uppenbarligen är det emellertid bara i en speciell situation, nämligen när fastighet besväras av äldre gemensam inteckning, man av hänsyn till fastighetsköparen bör ajournera förbudsregeln tillämpande. Är fastighet fri från dylik gravation — ett läge som kan befinnas vara för handen antingen redan vid balkens ikraftträdande eller när sedermera en kvarstående äldre gemensam inteckning dödas i fastigheten — skall förbudsregeln förstås gripa in utan uppskov. Ett övergångsstadgande av den angivna innebörden har upptagits uti *första ledet* i förevarande paragraf. Till stöd för regeln i fråga vill utredningen ytterligare anföra följande.

Redan f. n. torde det vid fastighetsöverlåtelser, vid vilka överlåtaren behåller åtminstone någon del av sin fasta egendom, ofta stipuleras att det överlåtna försäljes »gravationsfritt» eller »fritt från penninginteckningar». Oavsett huruvida dylik stipulation är i allmänhet intagen i fångeshandlingen, torde det vara tämligen vanligt att de överlåtelser, om vilka här är fråga, åtföljes av relaxationer. Utan att de förvärvade fastigheterna befrias från gemensamma panträtter torde det nämligen vara ganska utsiktslöst för köparen att belåna dem på nytt. Mot bakgrunden av det anförda torde kunna

antagas att förbudet mot särpanträtt i samintecknat komplex blir av mindre betydelse i övergångssammanhanget än som i förstone kunde tyckas vara fallet. För sådana fall, där överlåtelsen skett före balkens ikraftträdande och relaxation av ena eller andra anledningen inte kommit i fråga och där säljare och köpare vid överläggningar om köpevillkoren inte beaktat det nu diskuterade förbudet, torde en övergångstid av 20 år vara fullt tillräcklig för att erforderliga garderingsåtgärder skall hinna vidtagas.

I *andra ledet* av förevarande paragraf har stadgats att, vid tillämpningen av den nyss diskuterade förbudsregeln i 8 kap. 3 § andra stycket nya balken, dennas hänvisning till den förut bestående gemensamma panträtten skall avse senast grundade gemensamma panträtt. Behov av detta övergångsstadgande föreligger nämligen för fall, då fastighet besväras av flera gemensamma panträtter, som har olika objekt; medan en gemensam pant rätt exempelvis häftat vid fastigheterna A och B, kan en annan häfta vid fastigheterna A och C. Genom att utredningen för dessa fall låter den senast grundade gemensamma panträtten vara avgörande torde den mest aktuella ekonomiska samhörigheten komma att gynnas.

I detta sammanhang vill utredningen avslutningsvis till diskussion upptaga spørsmålet, hur förbudet mot särpanträtt i samintecknat komplex skall kunna iakttagas, när av fastighetsboken inte framgår att den fastighet, om vilken är fråga, besväras av gemensam panträtt. Den situation, som åsyftas, är att äldre inteckning beviljats först i fast egendom, belägen i en domsaga, och sedan, till säkerhet för samma förbindelse, i fast egendom, belägen i en annan domsaga, utan att inskrivningsdomaren i den förstnämnda domsagan någonsin fått underrättelse om panträttsutvidgningen från inskrivningsdomaren i den sistnämnda domsagan. Beträffande det väckta spørsmålet må konstateras att det visserligen i gällande rätt inte finnes något uttryckligt stadgande angående kommunikation mellan inskrivningsdomarna, då ett och samma skuldebrev intecknas i fastigheter, belägna inom olika domkretsar, eller angående skyldighet att i fastighetsbok göra anteckning om panträttsutvidgning av det här aktuella slaget (jfr dock föreskriften i 13 § sista st. kung. 18/11 1932 med närmare föreskrifter huru nya fastighetsböcker för landet skola inrättas och föras att i inteckningsspaltens anmärkningskolumn skall upptagas »vad i övrigt finnes nödigt att anteckna och ej hör till annan kolumn»). Likväl torde, i vart fall sedan 1930, till följd av ett avgörande i rättspraxis¹ få anses att dylik underrättelse- och anteckningsskyldighet faktiskt föreligger. På grund härav kan det bara i ett ytterst begränsat antal äldre fall vara fråga om att fastighetsboken inte innehåller anteckning om att också fast egendom utanför vederbörande domstols jurisdiktionsområde svarar för en inteckning. Det synes omöjligt att beträffande sagda restsituationer skapa de erforderliga garantierna till förhindrande av att inte önskvärda särbelastningar upp-

¹ Se NJA 1930 s. 286; se ock i ämnet Hypoteksombudsmännens förhandlingar 1930 s. 535 f och 1937 s. 990 ff.

kommer. Utredningen, som inte kan annat än beklaga detta förhållande, finner att de olägenheter, som härmed är förenade, måste tolereras.

26 och 27 §§.

Dessa båda paragrafer är — fränsett jämkning av en hänvisning i den ena — likalydande med lagrum i beredningens promulgationslagsförslag; 26 § motsvarar sålunda 27 § i nämnda förslag, medan 27 § motsvarar 28 § i samma förslag.

28 §.

Bestämmelserna i paragrafen, som motsvarar 29 § i beredningsförslaget, har givits betydligt större räckvidd än i beredningsförslaget. Utredningen har i *första stycket första punkten* bibehållit beredningens stadgande, att nya balkens bestämmelser om utbyte av pantbrev samt panträtts upphörande genom dödning skall avse även inteckning, som beviljats eller sökts före nya balkens ikraftträdande. Dessutom stadgar emellertid utredningsförslaget, att också vad som i nya balken föreskrives om ändring i pantbrevs förfallotid samt om relaxation och uppdelning av gemensam panträtt skall avse äldre inteckning. Att de nya reglerna om ändring i pantbrevs förfallotid givits retroaktiv verkan torde vara mindre anmärkningsvärt; snarast är det ägnat att förvåna att beredningsförslaget inte intog denna ståndpunkt. Lämpligheten av en övergång till de nya reglerna om relaxation och uppdelning är väl inte lika självklar; därvid må särskilt uppmärksammas att de nya reglerna inte tillåter relaxation utan förbehåll. Emellertid är det givetvis ytterst angeläget att alla panträtt, oavsett tidpunkten för sin tillkomst, är underkastade samma regler om relaxation och uppdelning, något som ock gäller postposition (jfr 38 § fjärde st. i utredningens promulgationslagsförslag). Såsom uttalats i de allmänna motiven kan vidare hävdas att med den utformning av uppdelningsinstitutet, som utredningen föreslår, uppdelning torde kunna tillfredsställande fylla den lucka, vilken ett eliminerande av möjligheten till relaxation utan förbehåll skulle skapa. Nu åberopade förhållanden har fått utredningens betänkligheter mot en retroaktiv tillämpning av reglerna om relaxation och uppdelning att ge vika.

I *första stycket andra punkten* har intagits en regel av innebörd att ärenden om uppdelning av interregional gemensam inteckning skall i sin helhet handläggas av en och samme inskrivningsdomare. Huruvida gällande rätt (34 § IF) möjliggör en motsvarande ordning är synnerligen tveksamt. Med hänsyn till vikten av att underlätta avveckling av interregional inteckningsgemenskap har utredningen funnit en forumregel av ifrågavarande beskaffenhet starkt motiverad.

I avsnittet om pantbrevets form och utfärdande har utredningen berört möjligheten att, i olikhet mot beredningen, skänka tillbakaverkande kraft åt den i nya balken upptagna regeln att panträtt, om ränta inte är upptagen i pantbrevet eller om räntan skall utgå efter lägre räntefot än sex procent,

må, även utan samtycke av rättsägare med lika eller sämre rätt, utsträckas att genom inskrivning gälla ränta intill sex procent (26 kap. 9 § första st. i utredningens balkförslag motsvarande 30 kap. 10 § i beredningens). På de skäl, som i nämnda sammanhang åberopats, har utredningen nu i *andra stycket* av förevarande paragraf stadgat, att ifrågavarande regel om ränteutvidgning skall vara tillämplig å äldre in-teckningar, sedan tio år förflutit efter balkens ikraftträdande. Påpekas må att den nya räntebestämmelsen inte under några förhållanden kan bli tillämplig å äldre in-teckningar före fristens utgång. Den omständigheten att en äldre in-teckning, innan fristen utgått, genom utbyte må ha ersatts med ett pantbrev ändrar inte bedömningen härvidlag; möjligheten att med tillämpning av bestämmelsen få räntan utsträckt utan samtycke av rättsägare med lika eller sämre rätt inträder sålunda inte tidigare än eljest i ett dylikt fall.

29—31 §§.

Bestämmelserna i dessa tre paragrafer är desamma som i motsvarande ordning återfinnes i 37—39 §§ i beredningens promulgationslagsförslag. Vid utredningens överarbetning av beredningsförslaget har det beträffande dessa stadganden bara befunnits påkallat med ändringar av redaktionell art; dessa berör f. ö. inte alls 29 §.

32 §.

Övervägandena bakom denna paragraf, vilken saknar motsvarighet i beredningens förslag, har redovisats i avsnittet med specialmotiv till balkförslaget, beträffande första stycket vid 10 kap. och beträffande andra stycket vid 12 kap. Utredningen får här hänvisa till ifrågavarande motivuttalanden.

33—35 §§.

I dessa paragrafer har upptagits innehållet i vissa lagrum i beredningsförslaget; 33 § motsvarar 40 § i beredningsförslaget, medan 34 och 35 §§ motsvarar 42 resp. 43 § i samma förslag. Vid bestämmelsernas överflyttning till utredningsförslaget har de hänvisningar, som i desamma göres till jordabalksförslaget, måst jämkas.

Det förhållandet, att utredningen till skillnad från beredningen tillåter renbetesservitut (se 16 kap. 3 § andra st. i utredningens jordabalksförslag), skulle kunna tyckas ge övergångsregeln uti 35 § i viss mån säregna konsekvenser. Genom att utredningen nämligen bibehåller beredningens övergångsanordningar såvitt avser reglerna om servituts upphörande, avlösning och förflyttning m. m. blir följderna den, att ifrågavarande uti ServL upptagna särregler beträffande mulbetesservitut får tillämpning på renbetesservitut, som upplåtits före nya balkens ikraftträdande, men inte på renbetesservitut, som tillkommit efter nämnda tidpunkt; sagda särregler är ju inte upptagna i jordabalksförslaget (jfr specialmotiven till 16 kap.). Det anmärkta förhållandet torde dock inte spela någon praktisk roll, eftersom särreglerna sannolikt är utan betydelse beträffande renbetesservitut.

36 §.

Paragrafen motsvarar 44 § i beredningsförslaget. I nämnda förslag stadgades inledningsvis att, om delägare i strömfall, som är samfällt för två eller flera fastigheter, enligt äldre lag genom skriftligt avtal lämnat annan medgivande att tillgodogöra sig vatten i strömfall, så finge för avtalet, om det vore alltjämt bindande, sökas inskrivning såsom för upplåtelse av rätt till andel i samfällt strömfall; sedan inskrivning beviljats, skulle rörande avtalet gälla vad i nya balken vore stadgat beträffande upplåtelse av dylik rättighet. Med anledning av kritik vid remissbehandlingen av jordabalksförslaget (se därom närmare remissöversikten) har utredningen kompletterat beredningens ifrågavarande stadgande på visst sätt. I utredningsförslaget förklaras sålunda att inskrivning må sökas inte bara om det enligt äldre lag tillkomna avtalet är alltjämt bindande utan också om avtalet är intecknat på grund av ansökan som gjorts före nya balkens ikraftträdande. Innebörden av tillägget blir alltså, att även en äldre upplåtelse, vars sakrättsliga giltighet egentligen är synnerligen dubiös, likställes med en enligt nya balken gjord upplåtelse av rätt till andel i samfällt strömfall; bevekelsegrunden är att inteckningen — hur illusorisk koncessionen i fråga än må bedömas numera — uppenbarligen kommit denna att betraktas såsom sakrättsligt accepterad.

I paragrafen har i övrigt bara vidtagits hänvisningsjämkningar.

37 §.

Paragrafen, som motsvarar 45 § i beredningsförslaget, har bara underkastats ett par redaktionella ändringar.

38 §.

Paragrafen motsvarar 46 § i beredningsförslaget. Bortsett från hänvisningsjämkningar skiljer sig utredningsförslaget från beredningsförslaget i följande avseenden.

Beredningsförslaget föreskrev i en andra punkt av första stycket, att stadgandena i 24 kap. 8 § första stycket nya balken (21 kap. 8 § första st. i utredningens version) skulle, i vad nämnda lagrum avsåge företrädet mellan överlåtelse av äganderätt samt upplåtelse av rättighet, inte tillämpas, om båda förvärven skett före nya balkens ikraftträdande. Genom utredningens omarbetning av sagda lagrum i jordabalksförslaget har ifrågavarande övergångsföreskrift inte längre någon funktion att fylla; i utredningsförslaget har föreskriften därför fått bortfalla.

Vidare har såsom ett fjärde stycke i förevarande paragraf inrymmts en bestämmelse, varigenom de i 26 och 27 kap. nya balken upptagna reglerna om postposition blir tillämpliga också på rättighet, till förmån för vilken inteckning beviljats eller sökts före nya balkens ikraftträdande (jfr vad som sagts här ovan vid 28 § beträffande relaxation och uppdelning).

39—41 §§.

Bestämmelserna i dessa tre paragrafer, av vilka 39 § motsvarar 47 § i beredningsförslaget samt 40 och 41 §§ motsvarar 52 resp. 53 § i samma förslag, har ändrats bara så till vida att förekommande hänvisningar till nya balken jämkats.

42 §.

En panträttsansökan, som göres efter nya balkens ikraftträdande men som grundar sig på ett enligt äldre lag lämnat inteckningsmedgivande, skulle, om särskilda anordningar inte vidtoges, rätteligen avslås. Inskrivningsärendet är nämligen, då det anhängiggöres först efter balkens ikraftträdande, underkastat de nya förfarandebestämmelserna (jfr 41 § i utredningsförslaget motsvarande 53 § i beredningsförslaget ävensom 18 § i utredningsförslaget motsvarande 19 § i beredningsförslaget); fråga är ju i detta fall inte om ett äldre rättsförhållande, eftersom panträtt skall anses ha tillkommit vid den tidpunkt, då panträtten söktes.

Ehuru läget i sak var detsamma enligt beredningens regler, kan dock sägas att utredningen såsom en följd av reformen beträffande pantbrevets form och utfärdande har särskilda möjligheter att tillgodose de intressen, som gör sig gällande i detta övergångssammanhang. Utredningen har kommit till uppfattningen, att i den situation, som nyss beskrivits, det till inskrivningsdomaren ingivna inteckningsmedgivandet rimligen både kan och bör godtagas såsom panträttsansökningshandling. En regel, som har sådan innebörd, har upptagits i förevarande paragraf. Däri utsäges att, om handling, varå inteckningsmedgivandet lämnats, inte innefattar samtliga uppgifter som erfordras i panträttsärendet, inskrivningsdomaren skall förfara på samma sätt som om en i enlighet med nya balken upprättad panträttsansökningshandling skulle befinnas ofullständig.

43 och 44 §§.

De båda sista paragraferna i utredningens promulgationslagsförslag, 43 och 44 §§, motsvarar 54 resp. 55 § i beredningsförslaget. I 43 § har utredningen utbytt beredningens uttryckssätt »inskrivning för panträtt eller annan rättighet» mot »panträtt eller inskrivning för annan rättighet», varjämte en hänvisning jämkats; i övrigt har utredningen inte vidtagit någon ändring i förevarande båda lagrum.

X. MOTIV TILL FÖRSLAGET TILL LAG ANGÅENDE
ÄNDRING I LAGEN DEN 8 APRIL 1927 OM IN-
TECKNINGSHAVARES RÄTT TILL BETALNING
UR ERSÄTTNING, SOM UTGÅR PÅ GRUND
AV BRANDFÖRSÄKRINGS-AVTAL

Såsom utvisas av specialmotiven till 8 kap. 24 § i jordabalksförslaget har jordabalksutredningen ansett det möjligt att låta den nya ordningen med inskrivningsdomaren såsom pantbrevsutfärdare gälla utan undantag; också i det fall av panträttsgrundande, varom talas i förevarande lag, skall alltså efter nya balkens ikraftträdande inskrivningsdomaren utfärda pantbrevet och inteckna det. Länsstyrelsens funktion blir enligt det nya förordet att upprätta panträttsansökningshandlingar och att till inskrivningsmyndigheten insända denna; enligt nuvarande ordning utfärdar länsstyrelsen som bekant en fordringshandling, vilken insändes till inskrivningsmyndigheten för att där intecknas.

Det sagda har föranlett att utredningen i den nu aktuella lagen föreslår vissa ändringar såvitt avser stadgandena i 4 § andra stycket och 5 § andra stycket. För utredningen har det tett sig naturligt att kläda de nya reglerna — vilka alltså i sakligt hänseende skiljer sig från de nu gällande — i en form, som harmonierar med avfattningen i jordabalksförslaget; närmast är det nya balkens panträttsformuleringar som utnyttjats. Nämnda förhållande har emellertid nödvändiggjort — om terminologien skulle bli enhetlig — en formell översyn av lagens bestämmelser i gemen. En sådan har ock verkställts. Vid denna har det befunnits påkallat att vidtaga jämkning redan i lagens rubrik; ordet inteckningshavares i rubriken har sålunda, liksom när det förekommer i lagtexten, ersatts med panthavares. Beträffande själva bestämmelserna gäller att formuleringens jämkningar visat sig nödvändiga i samtliga paragrafer; dessutom har vad som i 7 § sägs om tyst förmånsrätt för ogulden köpeskillning och om vattenfallsrätt fått utgå. De ändringar, som föreslås, synes dock i allmänhet inte behöva motiveras; det torde vara till fyllest att utredningen beträffande sitt lagförslag närmare anmärker följande.

I 4 § *andra stycket* fastslås enligt förslaget att panträtt skall grundas med en av länsstyrelsen upprättad panträttsansökningshandling såsom underlag. Enligt den nya formuleringen skall panträttsetablerandet ske »till förmån för försäkringsgivaren». Uttryckssättet får inte uppfattas så, att pantbrevet skall ställas till försäkringsgivaren personligen; någon anledning att i detta sammanhang göra undantag från regeln om pantbrev så-

som innehavarpapper finnes nämligen inte (8 kap. 5 § första st. första ledet nya balken). Försäkringsgivarens intresse torde nöjaktigt tillvaratagas, om det tillses, att inte någon annan än just försäkringsgivaren får avhämta pantbrevet hos inskrivningsmyndigheten; den reglering som härvidlag må erfordras synes emellertid böra ha sin plats i de administrativa tillämpningsföreskrifterna. Beträffande frågan om förfallotid för det i panthandlingen förskrivna beloppet bibehålles i förslaget med en något ändrad formulering den nu gällande föreskriften (4 § andra st. sista p.).

Avfattningen i 5 § första stycket har varit föråldrad sedan inskrivningsreformen år 1932. Vid den modernisering av lagrummet, som nu vidtagits, har utredningen övervägt en mera vittgående förändring. Sålunda kunde det tyckas att den bestämmelse om anteckningsskyldighet, som finnes i 5 § första stycket sista ledet, vid ett genomförande av jordabalksförslaget bleve onödig genom nya balkens regler om anteckning i grundbok. Ifrågavarande bestämmelse tillhör emellertid dem som åsyftas med nya balkens föreskrift att »vad eljest i lag eller författning är stadgat om att visst förhållande skall antecknas i grundbok vare gällande» (33 kap. 5 § tredje st. i beredningens jordabalksförslag motsvarande 28 kap. 5 § tredje st. i utredningens). Med hänsyn härtill har utredningen inte funnit anledning att i förevarande sammanhang slopa den nu diskuterade bestämmelsen.

Bestämmelsen i 5 § andra stycket har ändrats bara så till vida, att nuvarande uttryckssätt »Skall inteckning meddelas på grund av handling som avses i 4 §» ersatts med »Skall panträtt grundas i enlighet med vad som stadgats i 4 §»; vidare har de avslutande orden »insända handlingen med begäran om inteckning» utbytt mot »insända panträttsansökningshandling med begäran härom».

Beträffande 7 § slutligen har i utredningens förslag det nuvarande första stycket bortfallit; däri angives att vad i lagen stadgas om inteckningshavare också skall gälla innehavare av sådan tyst förmånsrätt, som avses i 11 kap. 2 § JB. Sagda likställande av innehavare av tyst förmånsrätt för ogulden köpeskilling med inteckningshavare eller — för att använda den nya terminologien — panthavare blir utan intresse, när nya balken träder i kraft; som bekant tillåter inte jordabalksförslaget att tysta förmånsrätter uppkommer. Att de vid nya balkens ikraftträdande eventuellt befintliga tysta förmånsrätterna för ogulden köpeskilling skyddas, såvitt gäller tillämpningen efter nämnda tidpunkt av förevarande lag, framgår av ett särskilt övergångsstadgande, som fogats till lagförslaget; beträffande ifrågavarande övergångsstadgande må framhållas att mönstret till detsamma hämtats från några av de följdförfattningar till den nya balken, som utarbetats av beredningen.

Vad som i det kvarstående stycket av 7 § finnes stadgat om vattenfallsrätt har slopats i utredningsförslaget, eftersom rättigheten i fråga inte längre skall kunna upplätas. I avseende å äldre vattenfallsrättigheter har inte erfordrats någon övergångsanordning liknande den, som nyss berörts; vattenfallsrättighet, som tillkommit före nya balkens ikraftträdande, är nämligen skyddad vid tillämpningen av förevarande lag redan genom 11 § i förslaget till lag om införande av nya jordabalken.

XI. SAMMANFATTNING

Betänkandet redovisar en omarbetning av det förslag till ny jordabalk, vilket år 1960 framlades av lagberedningen. Omarbetningen innefattar ingalunda en fullständig revision av lagberedningsförslagets regler. Såsom närmare klargjorts i avsnittet om jordabalksutredningens arbetsområden (se II här ovan) har verksamheten varit inriktad på vissa avgränsade uppgifter; i betydande utsträckning kvarstår beredningsförslaget därför tämligen intakt. Särskilt till följd av den centrala karaktären hos vissa av de ämnen, som behandlats, har resultatet av utredningsarbetet emellertid kommit att bli jämförelsevis talrika förändringar uti beredningens regelsystem i dess helhet. Ätminstone må detta konstateras i formellt hänseende.

De på skilda sätt mest framträdande ingripandena har föranletts av utredningens befattning med pantträtsregleringen. På nämnda område innebär utredningsförslaget dels att en ny ordning anvisas i fråga om panthandlingens form och utfärdande, dels att möjligheten till gemensam pantsättning av flera fastigheter återinförts, dock enligt bestämmelser som i vidsträckt mån avviker från gällande rätts.

Vad först beträffar den förra frågan — *panthandlingens form och utfärdande* — förordas att pantbrevens utformas enhetligt enligt ett standardmönster, som representerar en långt driven förenkling, samt vidare att de utfärdas inte såsom nu och enligt beredningsförslaget av fastighetsägaren utan av inskrivningsdomaren.

Själva standardiseringen skall bl. a. innefatta, att man använder pantbrev med fixerade valörer; utredningen rekommenderar de jämna kronorna 1 000, 5 000, 10 000, 50 000 och 100 000. Av olika skäl skall emellertid valfrihet få råda mellan att begagna pantbrevsformulär med i formulärtexten tryckta standardbelopp av dylikt slag och att anlita formulär, varå önskade — fritt bestämda — belopp ifylles av inskrivningsdomaren. Med avseende å det sistnämnda alternativet har utredningen tänkt sig, att ifyllandet skall ske medelst s. k. checkskrivare. Vare sig pantbrevet är av den »helstandardiserade» typen eller bär ett av inskrivningsdomaren ifyllt belopp, skall pantbrevsuthyge vara obligatoriskt i samband med att pantbrevets valör nedskrivs i anledning av ägarpantutbrytning eller vid partiell dödning; härigenom förebygges i väsentlig omfattning sådana vilseledanden, som betingas av att pantbrev med inaktuella valörnoteringar är i svang. Det jämförliga spørsmålet om en legal fixering av pantbrevsräntan har upptagits till behandling av utredningen, som likväl ansett sig böra föredraga en ordning, enligt vilken räntan alltid bestämmes individuellt och sålunda särskilt tillskrives å pantbrevet vid handlingens utfärdande. Utredningen har å andra sidan bibehållit beredningsförslagets regel om att

en redan konstituerad panträtt, som inte alls inbegriper ränta eller omfattar ränta efter lägre räntefot än sex procent, skall få utsträckas att gälla ränta intill sex procent, oaktat annan under mellantiden fått sakrätt i fastigheten. Och enligt utredningsförslaget skall regeln i fråga ha giltighet även å äldre inteckningshandlingar, sedan tio år förflutit efter nya balkens ikraftträdande.

Rörande den yttre proceduren vid panträttens tillskapande må noteras att förfarandet inledes genom en ansökansåtgärd av fastighetsägaren. Ansökningen, som naturligtvis riktas till inskrivningsmyndigheten, går ut på att denna i fastigheten grundar en panträtt av önskad storlek och beskaffenhet i övrigt. Också beträffande panträttsansökningshandlingen skall standardiseringssträvandena slå igenom; handlingen upprättas på tryckt formulär. Inskrivningsdomarens åtgärder för att grunda den i ansökningshandlingen begärda panträtten består sedan i att utfärda pantbrevet och att inskriva detta. Inskrivningen, i panträttsammanhanget benämnd in-teckning, är liksom enligt beredningsförslaget det egentligt konstitutiva moment, varigenom panträtten kommer till stånd.

Detaljmotivet av tänkta anordningar rörande pantbrevets form och upprättande avspeglas endast i ytterst begränsad mån uti själva jordabalken. I övertvägande utsträckning hänvisas i hithörande avseenden till kompletterande stadganden uti författning, som förutsättes bli utfärdad av Kungl. Majt. Under regleringen i den administrativa författningen faller förstås även den närmare avfattningen och uppställningen av formulären till panträttsansökningshandlingen.

De nu skisserade förslagen rörande pantbrevets form och utfärdande har inte kunnat framläggas utan en dessförinnan verkställd analys av vilken innebörd det i gällande rätt och i beredningsförslaget upptagna begreppet panträttsutfästelsen äger. Analysen har utmynnat i insikten, att utfästelsedokumentet principiellt inte har någon reell funktion utöver den att tjäna såsom en ansökningshandling. Därmed har i ett viktigt hänseende undanröjts skäligen anledning till tveksamhet gentemot arrangemanget med inskrivningsdomaren såsom pantbrevsutfärdare. Övergången till en dylik anordning kan inte befaras åstadkomma en verklig förändring av fastighetsägarens roll i den process, varigenom en panträtt tillskapas. Emellertid synes man inte böra stanna vid ett erkännande av att reformen så till vida är harmlös. Analysen av utfästelsebegreppet i beredningens panträttsreglering berättigar nämligen till aspekter, enligt vilka alternativet inskrivningsdomarpantbrev är att direkt föredraga framför fastighetsägarantbrev. Med tanke på den oriktiga föreställning om panträttsutfästelsen såsom i viss mån konstitutiv, vilken kan insmyga sig åtminstone vid en ytlig blick på beredningsförslagens regler i ämnet, må hävdas att sagda regelsystem inte ger en tillräckligt expressiv bild av den verkliga åsyftade rättsgestaltningen. Onekligen framträder den också av beredningen omfattade ståndpunkten, att panträtten grundas först i och med inskrivningsåtgärden, i allo mera klar och konsekvent, om pantbrev och panträtt kommer till i exakt samma

tidsmoment och om fastighetsägarens medverkan i skeendet betecknas på ett sätt, som adekvat svarar mot den reella rättsliga betydelsen, alltså såsom en ansökan.

Frågeställningarna kring institutet *gemensam panträtt* har betecknat utredningens viktigaste objekt och följaktligen ägnats en mera ingående uppmärksamhet än något av de andra arbetsområdena. Den långtifrån lätta uppgiften har varit att å ena sidan bereda utrymme för en gemensam pantsättning, som är ekonomiskt motiverad, och att å andra sidan undvika de komplikationer, som hittilldags utgjort konsekvensen av ansvarsgemenskapen. Talet om komplikationer i samband med de gemensamma panträtterna hänför sig främst till det exekutionsrättsliga gebitet, och arbetet med att genomföra förenklingar har därför i första rummet ansetts böra leda till åtgärder, som reducerar de exekutionsrättsliga svårigheterna.

I detta hänseende måste övervägandena givetvis bl. a. inbegripa reformer, som direkt tar sikte på de i sammanhanget aktuella exekutionsrättsliga reglerna. Revisionen av sagda regler liksom av utsökningslagstiftningen i gemen vilar på lagberedningen, men utredningen har dock tillåtit sig att även på detta område väcka tanken på vissa lagändringar. Så rekommenderas modifikationer av nuvarande krav på att vid försäljningen det gemensamma utropet skall föregås av särutrop beträffande de enskilda komponentfastigheterna i inteckningskomplexet.

Ändå har utredningen ansett, att den avgörande effekten, när man vill åstadkomma förenklingar av exekutionsförfarandet, vinnes genom reformer på det civilrättsliga planet. Åtskilliga av komplikationerna i de exekutionsrättsliga hänseendena är nämligen ytterst en följd av de civilrättsliga reglerna. Närmare bestämt är källan till besvärligheterna att söka i den alltför långtgående friheten till gemensam pantsättning, vilken frihet bl. a. medför, att fältet lämnas öppet för att allsköns separatintressen får göra sig gällande i fråga om det samintecknade fastighetskomplexet. Och det är just existensen av dylika särintressen som, när exekutiv försäljning skall verkställas, ansetts nödvändiggöra omnämnda ordning med särutrop. I ett fall, där det gemensamt intecknade komplexet inte alls besväras av särbelastningar och där äganderätten ligger hos ett enda subjekt, är exekutionsordningen i princip densamma som vid försäljning av »enkelt» intecknad fastighet. Utredningen har inte kunnat sträcka sina ambitioner till att exklusivt förbehålla panträttsgemenskapen för fall av det sist skisserade slaget; ett sådant reformprogram skulle innebära ett återvändande till beredningsförslagets bruksenhetsregler och till dess förbud mot gemensam pantsättning utanför bruksenhetsramen. Även genom civilrättsreformer inom snärvare gränser har emellertid ansetts kunna ernås resultat, som avsevärt påverkar exekutionsförfarandet.

För det första förordas härvidlag vissa åtgärder för att i möjligaste mån reservera institutet *gemensam panträtt* för de situationer, där det har en faktisk funktion att fylla. Dylika åtgärder föranleder inte bara, att förhandenvaron av gemensamt pantsatt egendom minskar och därmed också fre-

kvansen av exekutiva auktioner å dylik egendom. Jämväl skulle vinnas att de kvarstående, mera motiverade fallen av ansvarsgemenskap kommer att vara mera lätthanterliga ur exekutionsrättslig synvinkel; tydligt är sålunda att de restsituationer, där det gemensamma betalningsansvaret synes ha ett påtagligt berättigande, kan väntas företräda en högre grad av kongruens i fråga om äganderätt och gravationsbelastning än de utmönstrade fallen. Vad utredningen nu föreslår i här berörda avseende är anordningar, som dels underlättar en upplösning av panträttsgemenskapen, dels förebygger att onödig gemenskap alls uppkommer. I den förra delen märkes framför allt en grundlig omvandling av uppdelningsinstrumentet. Uppdelning skall visserligen såsom enligt nuvarande regelsystem bero av enskilt initiativ. Men detta skall kunna tas inte som nu enbart av panthavaren utan även av fastighetsägaren. Och vidare skall uppdelningen inte längre följa de stela värdenormer, som gäller enligt IF. Slutligen innebär de föreslagna reglerna en skyldighet för inskrivningsdomaren att vara aktivt verksam till förmån för att den erforderliga uppgörelsen mellan sakägarna kommer till stånd. Förhoppningsvis skall uppdelningen genom dessa förändringar få en helt annan praktisk betydelse än f. n. Strävandena att skapa mera lättillgängliga upplösningssformer har emellertid delvis berört även relaxationsbestämmelserna; en nyhet är här att viss gatumark skall kunna befrias från pantansvaret utan hinder av att annars behövliga sakägarmedgivanden inte föreligger. — Till motverkande av att onödig ansvarsgemenskap alls tillskapas uppställs förbud mot att gemensam panträtt grundas annat än i fastigheter uti en och samme ägares hand.

Såsom lika betydelsefulla som ansträngningarna att nedbringa förekomsten av ansvarsgemenskap har utredningen betraktat försök att genom åtgärder riktade mot de kvarstående fallen stärka homogeniteten hos komponenterna i panträttskomplexen, d. v. s. att förebygga uppkomsten av särintressen i komponenterna. Här lanseras en regel om att, när fastighet häftar för gemensam panträtt, i fastigheten må grundas allenast panträtt vilande å den fasta egendom, som omfattas av sagda gemensamma panträtt. Regelns egentliga uppgift är som sagt att upprätthålla homogeniteten inom pantobjektet, men självfallet kommer restriktionen i fråga att spela en mycket väsentlig roll såsom incitament till åtgärder för upplösning av ansvarsgemenskap; den kommer att helt i enlighet med lagstiftarens intentioner framdriva de önskvärda uppdelningarna och relaxationerna. Jämförbar med nu behandlade restriktionsregel är bestämmelsen om att panträtt inte skall få grundas i ideell andel av fastighet; till skillnad från beredningsförslaget avses bestämmelsen inte få beröra redan uppkomna pantätter.

Verkningarna av de civilrättsliga reformer, som antytts här ovan, torde inte bli begränsade till de exekutionsrättsliga sammanhangen. Säkert kommer reformerna att visa sitt värde också såsom medel att uppnå ett annat mål för utredningsverksamheten — att förenkla inskrivningsoperationerna. Syftet att på själva inskrivningssidan åstadkomma förenklingar i fråga om

de gemensamma panträtterna har emellertid tillgodosetts också genom reformer med förstahandsinriktning på detta resultat. Av intresse i detta hänseende är att det skall råda förbud mot s. k. interregionala panträtter; gemensam panträtt skall inte få omfatta andra fastigheter än sådana som är belägna inom samma domsaga eller, vad angår stad med rådhusrätt, inom stadsområdet. Förutom önskemålet att underlätta det tekniska handhavandet av inskrivningsärendena ger sig till känna ett behov att bättre än f. n. kunna fastställa effekten av vissa operationer; enligt gällande rätt kan förekomma att exempelvis en relaxation, som verkställes utan tillräckliga förundersökningar eller garderingar, föranleder ett ansvarighetsbortfall, som inte varit åsyftat och som först så småningom blir känt för vederbörande sakägare. För att undanröja denna olägenhet föreslår utredningen en ordning, enligt vilken ett betalnings- eller ansvarsbortfall utöver det i ärendet uttryckligen begärda inte någonsin skall få bli följd. Differentieringen mellan t. ex. relaxation med förbehåll och relaxation utan förbehåll skall således försvinna; för resp. inskrivningsärendes genomförande blir det i princip alltid ofrånkomligt att förebringa de medgivanden, som f. n. erfordras för att få omnämnda förbehåll inryckt i beslutet. Att såväl denna reform som förbudet mot interregionala panträtter får sin relevans även i exekutionssammanhanget är tydligt; åtminstone åstadkommes en förenklning av det utredningsarbete, som föregår exekutionen.

Till förenklingsförslagen i vidsträckt mening beträffande de gemensamma panträtterna hör till sist vissa rekommendationer rörande stämpel- och expeditionsavgiftsbeläggningen.

Vissa mera *speciella panträttsreformer* utan direkt samband med vare sig pantbrevsrationaliseringen eller institutet gemensam panträtt har jämväl föreslagits. Exempelvis må nämnas att utredningen vill genomföra en ändring i reglerna rörande den inverkan å pantbrevets förfallotid, som utövas av förfallotiden för fordran varför pantbrevet är säkerhet. Gällande rätt har här en tveksam inställning till frågan om betydelsen av växling i äganderätten å fastighetssidan utan att nye ägaren samtidigt övertagit betalningsansvaret för borgenärens fordran. Beredningen intog för sin del ståndpunkten, att bundenhet skall vara för handen, såvida anteckning om skuldebrevsfordrings förfallotid skett i fastighetsboken. Utredningen har ansett kravet på anteckning såsom premis för bundenheten kunna utgå. Vidare bör här omnämnas att utredningen i förtydligande syfte överarbetat reglerna om ägarpanten och att övergångsbestämmelserna i ämnet förordas få en utformning, som innebär en ändring jämväl av materiell betydelse. Beträffande övergången stadgar utredningsförslaget närmare bestämt, att såväl de grundläggande civilrättsliga reglerna som de särskilda bestämmelserna om utbrytning skall erhålla giltighet å äldre in-teckningsförhållanden först sedan 20 år förflutit från nya balkens ikraftträdande.

En uppmärksammas punkt i beredningsförslaget utgjorde den reform, som förordades beträffande räckvidden av begreppet *industritillbehör*. Gällande bestämmelser i ämnet innebär, att till fabriker och andra lokaler för

industriell eller därmed jämförlig verksamhet hör motor, maskin, kärl eller liknande redskap, som för sin användning kräver och jämväl vilar på fast, från grunden berett underlag; vidare räknas till dessa tillbehör vissa kraftledningar. Denna gränsdragning anses numera inte vara tillfredsställande. Framför allt riktar sig kritiken mot att avgränsningen inte skapar önskvärd klarhet. Teknikens utveckling har föranlett, att den distinktion, som hänför sig till föremålets samband med »fast, från grunden berett underlag», inte bara förlorat mycket av sin ursprungliga motivering utan dessutom blivit svår att praktiskt tillämpa. Redan mot bakgrunden härav fann beredningen en ny gränsdragning vara påkallad. Men ännu ett skäl för en omprövning av tillbehörsbestämningen vore för handen enligt beredningens mening. Sålunda ansågs bestämningen vara betänkligt vid; åtskilligt, som inbegripes bland fabriksstillbehören, bedömdes inte representera så allmängiltiga och stadigvarande värden, som borde utmärka elementen i fast egendom. I ena som i andra hänseendet såg beredningen reformfrågans lösning uti en regel, enligt vilken såsom tillbehör till fabriker och andra lokaler för industriell eller därmed jämförlig verksamhet skulle räknas maskiner och dylik utrustning enbart om maskinernas och utrustningens användning inte vore begränsad till viss industri. Beredningsförslaget gick alltså ut på en kraftig inskränkning av nuvarande bestämning. Remissvaren uttryckte på sina håll oro inför denna inskränkning, som ansågs skola medföra en avsevärd förträngning av de för industrien tillgängliga pantobjekten i fast egendom.

Naturligtvis har utredningen i och för sig inte haft något att invända mot beredningens betonande av det eftersträfvansvärda i att elementen uti den fasta egendomen skall över lag äga pålitliga värden. Emellertid har utredningen ansett sig kunna konstatera, att det allmängiltiga värdeinnehållet hos den fasta egendomen mera reellt betraktat är knutet enbart till grunden som sådan; de tillgångar, som utgöres av byggnader och andra anläggningar, representerar oundvikligt mera tids- och branschbetonade värden. Inte minst gäller detta om fastigheter, varå industriell rörelse bedrivs. För att förverkliga sin målsättning borde beredningen med hänsyn härtill ha gått ännu längre i sovringen, har utredningen funnit. Slutsatsen har blivit, att en åtskillnad mellan »typiska» och »otypiska» fastighetslement inte gärna kan få vara utslagsgivande vid avgränsningen av tillbehörskretsen i fråga om fastighet, varå industriell verksamhet bedrivs.

Det alternativ, utredningen i stället prövat, är att låta tillbehörskretsen få en mycket vidsträckt räckvidd, en tanke som f. ö. diskuterats redan i samband med tidigare försök att åstadkomma en rationell bestämning. Mera konkret uttryckt har utredningen syftat till en bestämning, vilken skulle inbegripa praktiskt taget samtliga maskiner och andra inventarier, som begagnas i den industriella verksamheten. Kravet på yttre samband, vilket i hög grad hävdas i nuvarande avgränsningsdefinition, skulle frånfallas, och av relevant betydelse skulle vara allenast den s. k. inre samhörigheten mellan verksamhetens ändamålsinriktning och inventarierna. En betydande en-

kelhet i lagstiftning och lagtillämpning följer av en sådan begreppsbestämning. Den mest väsentliga vinningen är dock, att bestämningen inte splittar vad som är en organisk enhet, d. v. s. vad som sammanbindes av nyss omförmälda inre samhörighet. Det ligger i öppen dag vilket värde detta har i panträttsligt avseende.

När det gällt att ge närmare formulering åt den tänkta bestämningen har utredningen för det första velat undvika, att industritillbehörsbegreppet skulle knytas endast till fastigheter, som exklusivt exploateras för industriändamål; utredningens regelarrangemang förutsätter inte alls en indelning av fastigheterna i »industrifastigheter» och andra. Vidare har tillbehörsbegreppet i fråga frigjorts från sitt nuvarande samband med fabriksbyggnad och annan jämförbar byggnad. En sådan frikoppling är nödvändig, om man vill nå syftet att skapa en tillbehörskrets av universellast möjliga omfattning, och dessutom följer av frikopplingen en i skilda hänseenden naturligare ordning än den som är konsekvensen av gällande rätts och beredningens regelsystem. Ytterligare må om utredningsförslagets industritillbehörsdefinition sägas att den inte kunnat ta sikte enbart på fastighet, varå den industriella verksamheten fortfarande bedrivs; bleve rörelsen nedlagd, skulle tillbehörsbestämningen inte längre äga giltighet, varigenom stora pantvärden skulle undandragas kreditgivaren. En viss gardering mot sådana konsekvenser har därför måst vidtagas. Slutligen må även i detta summariska sammanhang nämnas att definitionen tagit hänsyn till att vissa av de mobila tillbehörsföremålen — mobila inte bara i den meningen att de är flyttbara utan även i den betydelsen att de avsetts för en rörlig användning — delvis kan komma att begagnas utanför fastighetens område. Resultatet av dessa och andra bedömanden har blivit en grundläggande regeltext av följande lydelse: »Till fastighet varå industriell eller därmed jämförlig verksamhet bedrivs eller under någon tid av de senast förflutna två åren bedrivits höra tillika maskiner och annan utrustning, som tillförts fastigheten för att å eller i anslutning till denna användas i verksamheten (industritillbehör).»

Vissa smärre avsteg från den fulla totalitetens princip har ändå varit ofrånkomliga. Sådana fartyg, som enligt vad därom är särskilt stadgat kan intecknas för fordran, ingår inte bland industritillbehören, och inte heller luftfartyg.

Den vida tillbehörsbestämningen har aktualiserat överväganden rörande remedier mot de tänkbara riskerna av mobila föremåls förskingrande. Utredningen har snarast kommit till den slutsatsen, att antydda risker är jämförelsevis begränsade, men har dock ägnat ämnet en ingående uppmärksamhet. Den ena av de båda säkringar, som förordas, består i en efter vissa utländska förebilder konstruerad regel, enligt vilken tillbehörsegenkapen efter överlåtelse av föremål skall kvarstå, såvida överlåtelsen varit av betydande omfattning och gått utom ramen för rörelsens normala drift samt förvärvaren varit i ond tro rörande föremålens industritillbehörskarakter; vissa ytterligare premisser för regelns tillämpning må här förbigås.

Det andra remediet utgöres av en bestämmelse om att panthavaren får söka betalning ur fastigheten före den enligt pantbrevet gällande förfallotiden, därest i betydande omfattning skett överlåtelse av industritillbehör och överlåtelsen legat utanför omnämnda ram för rörelsens normala drift; spörsmålet om ond eller god tro hos förvärvaren skall i detta fall vara irrelevant.

Revisionen av beredningsförslaget industritillbehörsreglering har lett till att även stadganden, som rör fastighetstillbehören i gemen, kommit att omprövas. Angelägnast att anmäla härvidlag är den företagna jämkningen av bestämmelsen angående verkan av s. k. äganderättsförbehåll. Enligt utredningsförslaget må dylikt förbehåll aldrig göras gällande, såvida det föremål, vartill förbehållet anknyter sig, inte kan skiljas från en till fastigheten hörande byggnad utan väsentlig skadegörelse eller eljest avlägsnas från sådan byggnad utan väsentligt men för dennas utnyttjande för sitt ändamål; avgörande skall sålunda inte längre vara inträdandet av tillbehörskaraktären — det skulle föra alldeles för långt i industritillbehörsfallen — utan i stället som sagt huruvida föremålet kan avlägsnas utan nyssnämnda följder.

Beredningsförslaget innefattade i åtminstone två hänseenden en skärpning av kraven på *fastighetsköpets form*; dels skulle fångeshandlingen samtidigt undertecknas av både säljaren och köparen, dels skulle ett av vittnena vara s. k. laga köpevittne. Att båda kontrahenterna skulle underskriva köpehandlingen motiverades med behovet att trygga bevisningen; stipulationen om samtidighet fick inte någon uttrycklig motivering, men också härvidlag torde inriktningen mot mera tryggade bevismöjligheter ha betytt mest. Även beträffande fordringen på medverkan av ett laga köpevittne var det uppenbarligen bevisningssynpunkter som främst dikterade beredningens ställningstagande. Beredningens överväganden i sammanhanget avspeglar sålunda meningen, att fastighetsköpet borde slutas under former, som vore ägnade att förebygga materiell oriktighet vid inskrivningen. Vidare framhävdes emellertid önskvärheten av att missförhållanden på fastighetsmarknaden motverkades. Slutligen sades vittnesregeln böra gestaltas så, att den tillika komme att utgöra en garanti för lagfartspliktens fullgörande.

En djupgående omprövning av formerna för fastighetsköpet har legat utanför utredningens uppdrag. Däremot har utredningen ansett sig kunna föreslå vissa regeljämkningar, som knappast rubbar beredningens grundtankar men ändå är ägnade att dämpa remisskritiken mot regleringen i hithörande del.

För det första vill utredningen slopa nyss behandlade krav på samtidig närvaro av båda kontrahenterna. Kravet i fråga, vilket väckt starkt missnöje och måste erkännas föranleda betänklig vidlyftighet i praktiken, synes kunna undvaras.

Viktigast att komma till rätta med har dock varit institutet laga köpevittne och uppgiften att ge tydliga konturer åt dess syftning. Beredningsförslaget tillhandahöll inte den önskvärda klarheten härvidlag. I en rad hänseenden framkallades tvärtom tvekan om vilka funktioner laga köpe-

vittnet egentligen skulle ha. Så gavs utrymme för tolkningar, enligt vilka laga köpevittnet skulle inlåta sig på en långtgående materiell granskning av köpeavtalet. Anser man nu verkligen, att laga köpevittnet bör tilläggas materiella granskningsfunktioner, skall detta naturligtvis kunna klart utläsas i lagtexten. I likhet med kritiska remissorgan är utredningen emellertid av den åsikten, att en dylik inriktning av vittnets uppgifter inte bör fastställas. Vad som skulle vinnas med denna vore ett befrämjande av allmän vederhäftighet i transaktionerna på fastighetsmarknaden. Dock är det ingalunda påvisat i vilken omfattning missförhållanden råder på sagda marknad; den påräknade vinningen av reformen är således osäker. Därtill kommer att en materiell granskningsplikt för laga köpevittnet skulle ställa mycket stora anspråk på honom; hans ställning skulle bli synnerligen ömtålig. Slutligen skulle en sådan här granskning stå i strid med hittills vedertagna grundsatser beträffande överlåtelse av fast egendom. På dessa skäl föreslår utredningen, att vittnet i fråga inte tilldelas andra uppgifter än att dels bestyrka äktheten av avtalsparternas namnteckningar, dels till inskrivningsmyndigheten anmäla de överlåtelser, varmed han befattat sig; angivna båda funktioner är förstås direkt fixerade i utredningsförslagets lagtext. Det väsentliga för vittnet — utöver vad som alltid åligger ett avtalsvittne — blir alltså lagfartspliktens övervakande. Att lagfartsskyldigheten fullgöres är ytterst essentiellt för att den nya balken skall kunna få de tilltänkta verkningarna, och den erforderliga kontrollen skulle inte kunna etableras på annat sätt än genom ifrågavarande vittne. Tanken att slopa även befattningen med lagfartskontrollen och därmed hela institutet laga köpevittne har av nu antydda skäl varit helt främmande för utredningen.

För att ge en mera adekvat beteckning åt förevarande köpevittne med dess nya, klart begränsade funktionsområde förordar utredningen, att termen lagfartsvittne får träda i stället för »laga köpevittne». Kretsen av lagfartsvittnen skall enligt utredningsförslaget angivas i administrativ författning.

Utredningsförslaget innebär vidare bl. a., att *de tre instituten ränterätt, födoråd och vattenfallsrätt utmönstras ur nya balken.*

Den nuvarande rättsbildningen avkomsträtt har haft sin betydelse närmast i vad den möjliggjort upplåtelser av s. k. undantagsförmåner. Beredningsförslaget lät införa två nya institut, ränterätten och födorådet, såsom substitut för avkomsträttsupplåtelser av det angivna slaget. Både i fråga om ränterätten och födorådet kan förutsättningen sägas ha varit, att upplåtelsen skulle ske för någons försörjande. Beträffande födorådet framgick detta krav i och för sig av själva beteckningen å rättigheten men angavs likafullt uttryckligen i lagtexten. Vad angick ränterätten intogs inte samma förutsättning i regeltextern; uti beredningens motiv betonades emellertid direkt att ränterätten skulle uppbära enahanda försörjningssyfte som födorådet. Under remissbehandlingen av beredningsförslaget påvisades från kammarkollegiets sida att det framtida behovet av rättsregler angående denna form för ålderdomsförsörjningen vore högst tvivelaktigt; kollegiet

kunde ge belägg för att undantagsupplåtelser redan nu i stort sett kommit ur bruk. Utredningen har ansett, att vad sålunda klarlagts kan i sig påkalla en omprövning av det berättigade av att i en ny jordabalk medtaga instituten ränterätt och födoråd. Ett alldeles speciellt skäl för att slopa de båda rättsbildningarna har emellertid befunnits vara, att dessas bibehållande skulle kunna äventyra ansträngningarna att mildra komplikationerna i fråga om gemensamma panträtter.

Övervägandena beträffande den år 1911 införda vattenfallsrätten har inte haft något samband med den avsedda regleringen på panträttsområdet, utan bakgrunden har exklusivt varit den alltmera klarlagda omständigheten, att vattenfallsrätten är en åtminstone numera obehörlig rättskonstruktion. Institutet har kommit till användning i endast några få sammanhang, och under de senaste decennierna har inte någon som helst upplåtelse ägt rum.

Självfallet föranleder övergångsbestämmelserna till den nya balken, att redan gjorda upplåtelser av avkomsträtt och vattenfallsrätt blir respekterade även framgent.

Ser man slutligen till *de mera avgränsade förändringar, som skett utanför nu behandlade ämnesområden*, rör de tämligen disparata objekt. Här föreligger inte anledning att erinra om hithörande justeringar annat än i vad de angår den viktiga regleringen av företräde i rättsförvärv på grund av inskrivning. Beredningsförslaget vidladdes i denna del av viss brist på pregnans i formuleringen, något som i hög grad försvårade en exakt förståelse av regel innebörden. Utredningen har ägnat ett inte obetydligt arbete åt att i några av de avsedda sammanhangen söka åstadkomma klarhet och precision i bestämningarna. På enstaka punkter har därvid även företagits nödvändiga jämkningar i sak.

I fråga om *den yttre uppställningen* skiljer sig utredningens version av den nya balken från beredningens framför allt i så måtto att utredningsförslaget omfattar 28 kapitel mot beredningsförslagets 33 kapitel.

SÄRSKILDA YTTRANDEN

I. Beträffande industritillbehörsfrågan

a) *Såvitt angår viss preklusionsregel i 2 kap. 1 § andra stycket i jordabalksförslaget*

Experten *Pehrsson*: »Det föreslagna stadgandet i 2 kap. 1 § andra stycket om vad som skall anses som industritillbehör innebär, att å en fastighet befintliga maskiner och annan utrustning, som använts i en å fastigheten bedriven industriell verksamhet, vilken blivit nedlagd, förändrar juridisk karaktär, när två år förflutit efter nedläggandet. Över en natt skulle sålunda dessa maskiner och denna utrustning förvandlas från fast till lös egendom. Jag har svårt att se, att en dylik ordning kan vara motiverad, och anser därför, att orden 'under någon tid av de senast förflutna två åren' bör utgå ur lagtexten. Har vissa maskiner eller annan utrustning väl en gång tillförts en fastighet för att användas i en där bedriven industriell verksamhet och därigenom fått karaktären av industritillbehör, finns det knappast någon anledning, att de skall förlora denna karaktär, så länge de finns kvar i fastigheten.

Att märka är att frågan om vad som utgör tillbehör till en fastighet icke endast har betydelse för förhållandet mellan fastighetsägaren och hans kreditgivare utan även i andra sammanhang, framför allt i förhållandet mellan fastighetsägaren och en eventuell köpare av fastigheten. Det är givet, att de nya reglerna kommer att medföra, att man vid försäljning av en fastighet, där industriell verksamhet bedrivs eller bedrivits, mycket noggrannare än vad som ofta nu är fallet kommer att precisera vad som skall ingå i fastigheten vid försäljningen. (I många fall kommer man säkert att från försäljningen undantaga åtskilliga industritillbehör.) Om emellertid dylik precisering icke skulle komma att ske, måste man vid fastställandet av vad som ingår i försäljningen hålla sig till jordabalkens bestämmelser om vad som hör till en fastighet av ifrågavarande slag. Det skulle därvid kunna komma att leda till rättsosäkerhet och tvister, om frågan huruvida viss i fastigheten befintlig maskinell utrustning vore att anse såsom hörande till fastigheten eller icke skulle kunna vara beroende på den säkert ofta svävande tidpunkt, när en tidigare i fastigheten bedriven industriell verksamhet nedlagts.»

Experten *Olivecrona* har instämt i vad *Pehrsson* anfört.

b) *Såvitt angår regeln i 2 kap. 5 § andra stycket i jordabalksförslaget*

Experten *Pehrsson*: »Enligt huvudregeln i denna bestämmelse skall vid överlåtelse av industritillbehör industritillbehörsegenskapen kvarstå, även om det överlåtna föremålet skiljes från sitt samband med fastigheten, detta under tre förutsättningar:

1. överlåtelsen skall ha varit 'av betydande omfattning';
2. överlåtelsen skall ha 'gått utom ramen för rörelsens normala drift';
3. förvärvaren skall ha insett eller bort inse, att föremålet utgjorde industritillbehör.

Industritillbehörsegenskapens kvarstående skulle innebära att överlåtelsen ej skulle vara gällande mot tredje man, varmed enligt motiven avses rättighetsinnehavare i fastigheten. Överlåtelsen skulle fränkännas sin sakrättsliga giltighet (se sid. 346), vilket får antagas innebära, att förvärvaren skulle vara skyldig att till rättighetsinnehavarens förmån avstå från föremålet, även om han icke skulle få tillbaka den köpeskilling, som han må ha betalt för föremålet.

Från nu angivna huvudregel skulle det finnas två undantag:

1. om föremålet 'tillförts annan fastighet på sådant sätt, att det är att anse som tillbehör till denna, och föremålet icke kan skiljas från annan till fastigheten hörande byggnad utan väsentlig skadegörelse eller eljest avlägnas från sådan byggnad utan väsentligt men för dennas utnyttjande för sitt ändamål';

2. om mer än sex månader förflutit efter det att föremålet bortförts utan att talan väckts å överlåtelsen.

Med hänsyn till att det skulle fordras dels att överlåtelsen varit av betydande omfattning och dels att den gått utom ramen för rörelsens normala drift, skulle det säkerligen bli endast i sällsynta undantagsfall, som en tillämpning av det föreslagna stadgandet över huvud taget kunde tänkas komma till tillämpning, detta särskilt som det i det enskilda fallet skulle vara svårt att styrka, att de båda angivna villkoren verkligen uppfyllts. Med hänsyn härtill är jag av den uppfattningen, att den föreslagna huvudregeln skulle bli av mycket ringa värde för rättighetsinnehavarna, särskilt som dessa för att icke förlora sin talan måste väcka denna inom sex månader från det föremålet bortförts från fastigheten.

Jordabalksutredningen har själv å s. 263—264 i betänkandet angivit, att man med visst berättigande kunde ifrågasätta, huruvida den föreslagna regeln skulle visa sig kunna fylla den tänkta funktionen. Enligt min mening är redan de av jordabalksutredningen angivna skäl, som skulle tala *mot* den föreslagna regeln, tillräckligt starka för att regeln icke borde komma ifråga.

Om man sålunda å ena sidan med hänsyn till det sagda måste i hög grad betvivla, att den föreslagna regeln i 5 § andra stycket skulle kunna vara av något praktiskt värde för rättighetsinnehavarna i en fastighet, till vilken hör industritillbehör, måste man å andra sidan befara, att regeln skulle komma att ha ogynnsamma verkningar för alla ägare av industrifastigheter, i det att en i och för sig lojal handel med begagnade industritillbehör skulle försvåras. Eftersom det just är fråga om begagnade föremål, måste rekvisitet, att förvärvaren insett eller bort inse, att ifrågavarande föremål utgör industritillbehör, lätt bli uppfyllt. Under sådana förhållanden måste man befara, att en spekulant skulle dra sig för att köpa föremålet med hänsyn till den risk, som skulle finnas för att köpet senare skulle kunna anses som ogiltigt.

Detta skulle ju vara fallet, om det skulle visa sig, att försäljningen innebure en överlåtelse av betydande omfattning (eller inginge såsom del i dylik överlåtelse) och samtidigt fölle utom ramen för rörelsens normala drift, något som köparen icke alltid skulle ha möjlighet att bedöma. I åtskilliga fall skulle köparen icke kunna känna sig riktigt säker, såvida han icke omedelbart skulle kunna infoga det förvärvade föremålet i en till av honom ägd fastighet hörande byggnad på sådant sätt, att föremålet icke skulle kunna skiljas från fastigheten utan väsentlig skadegörelse. Dylika fall måste ju dock bli sällsynta. Skulle dylik skadegörelse kunna tänkas uppkomma, skulle skiljandet från den fastighet föremålet tidigare tillhört sannolikt också ha inneburit väsentlig skadegörelse. I åtskilliga av de normala fallen, nämligen när det är fråga om lösa föremål, skulle förvärvaren icke kunna känna sig riktigt säker på att få behålla föremålet förrän sex månader förflutit från det föremålet bortförts från fastigheten.

På nu angivna skäl anser jag, att stadgandet i 5 § andra stycket bör utgå. I stället bör man förstärka det skydd för panträttsinnehavare, som angives i 8 kap. 14 § andra stycket, genom att där icke uppställa kravet på att överlåtelsen skall ha gått utom ramen för rörelsens normala drift. Rätt för borgenär att söka betalning ur fastigheten, ehuru förfallotid ej är inne, bör tillkomma honom, så snart panträttens värde väsentligt minskats genom överlåtelse av industritillbehör, detta oavsett om överlåtelsen skett inom eller utom ramen för rörelsens normala drift. Vidare anser jag, att man bör överväga att till skydd för panträttsinnehavare införa bestämmelser liknande dem, som enligt vad som angives å s. 261 i motiven finns i tysk lagstiftning, innebärande, att en överlåtelse av industritillbehör, som skett efter det att exekutivt förfarande inletts beträffande den fastighet, till vilken industritillbehören hör, blir ogiltig, förutsatt att förvärvaren vid överlåtelsen känt till att det exekutiva förfarandet inletts».

Experterna *Hernmarck*, *Olivecrona* och *Sandelin* har instämt i vad *Pehrsson* anför.

II. Beträffande institutet lagfartsvittne

Experten *Pehrsson*: »Enligt jordabalksutredningens förslag skulle ett s. k. lagfartsvittne icke ha 'andra uppgifter än att dels bestyrka äktheten av avtalsparternas namnteckningar, dels till inskrivningsmyndigheten anmäla de överlåtelser varmed han befattat sig' (s. 272 andra stycket). Det förklaras (s. 272 tredje stycket), att 'den enda reella bevekelsegrunden till förmån för att ett kvalificerat vittne behövde medverka skulle vara önskvärdheten av att effektivisera kontrollen över lagfartsskyldighetens fullgörande'.

Man finner alltså, att med det föreslagna systemet skulle man icke uppnå några påtagliga förbättringar beträffande köpehandlingars materiella och formella innehåll och man skulle icke ens uppnå, att lagfart alltid komme att sökas inom föreskriven tid. Det enda man skulle kunna uppnå vore, att

man i de fall, där en köpare av en fastighet icke uppfyller sin lagfartsskyldighet, skulle kunna tvinga fram en lagfartsansökan något tidigare än vad som eljest skulle vara fallet. Detta skulle kunna uppnås genom att erforderligt vitesföreläggande skulle kunna ske på något tidigare stadium än vad som sker enligt nuvarande system. Om i något av dessa fall formell brist föreläge i köpehandlingen, så att lagfart icke skulle kunna beviljas, skulle man få veta detta något tidigare än eljest.

För att uppnå den angivna, mycket begränsade fördelen skulle man enligt förslaget anordna en tämligen vidlyftig byråkratisk apparat. Det skulle skapas en kår av lagfartsvittnen, bestående av ett stort antal personer med olika yrkesutövning, vilka skulle komma att vid bevittnande av en köpehandling handla under tjänstemannaansvar. Detta skulle innebära, att där-est de försummade sin skyldighet att göra vederbörlig anmälan, skulle de kunna drabbas av straffansvar och eventuellt även skadestånd.

Av statskontorets yttrande över lagberedningens förslag till jordabalk (se s. 176 i jordabalksutredningens betänkande) framgår, att lagfartsvittnen skulle komma att medverka vid cirka 80 000 överlåtelser per år. Detta innebär, att årligen skulle komma att utskrivas minst 80 000 anmälningar (i själva verket åtskilligt flera, eftersom det i alla fall, där två eller flera personer med kompetens som lagfartsvittnen anlätades, anmälningsplikten skulle åvila dem alla; jfr s. 348). Alla dessa anmälningshandlingar skulle expedieras med post till vederbörande inskrivningsdomare. Hos denne skulle de inkomna anmälningarna därefter på något sätt ordnas eller registreras, så att inskrivningsdomaren vecka för vecka skulle kunna kontrollera, att lagfart sökes i tid för de anmälda fången. Lagfartsvittnena skulle — i varje fall om de inte vore offentliga tjänstemän — erhålla visst, dock sannolikt ganska blygsamt arvode för sin medverkan. Av förslaget framgår icke, om meningen är att lagfartsvittnena skulle erhålla dessa arvoden av allmänna medel eller om de skulle betalas av parterna i köpeavtalen. I vilket fall som helst måste alla dessa betalningar av arvoden kvitteras och bokföras.

Man måste sålunda konstatera, att det föreslagna systemet skulle medföra åtskilligt arbete — icke minst för inskrivningsdomarna — och därjämte kostnader, säkerligen uppgående till millionbelopp årligen. Härtill kommer, att, som jordabalksutredningen själv påpekat, kravet på laga köpevitne skulle komma att 'medföra visst besvär för kontrahenterna i fastighetsaffärer'. Även med en mycket vidlyftig krets av behöriga lagfartsvittnen skulle det säkerligen icke sällan inträffa, att lagfartsvitne, som vore villigt att medverka (någon skyldighet härtill skulle ju icke föreligga), icke funnes att tillgå på den plats, där kontrahenterna befunno sig, eller vid den tid på dygnet, när kontrahenterna blivit överens och ville upprätta köpeavtal. Jag tror också, att det skulle komma att bli stötande för rättskänslan, om en skriftlig köpehandling, varom parterna vid upprättandet varit fullt överens och som av parterna undertecknats i två vanliga vittnens närvaro, icke skulle anses giltig, innebärande, att den ena parten skulle kunna draga sig tillbaka, innan man fått till stånd bevittning jämväl av ett lagfartsvitne.

Vid sin motivering av förslaget om lagfartsvittne hänvisar jordabalksutredningen till den ökade betydelse lagfarten skulle komma att få enligt den nya jordabalken. Enligt min mening borde lagfartens ökade betydelse komma att även utan några regler om lagfartsvittne medföra, att fall, där lagfartsskyldigheten icke fullgöres i tid, blir sällsyntare än för närvarande. Det måste ju nämligen ännu mera än tidigare bli så att det blir i fastighetsköparens eget intresse, att han söker lagfart så tidigt som möjligt.

Det förhåller sig utan tvivel för närvarande så, att många köpare av fastigheter dröjer med att söka lagfart, men detta torde i de flesta fall ske av det enkla skälet, att köparen vill vänta så länge som möjligt med den utgift, som lagfartsstämpeln innebär. Det finns knappast någon anledning att antaga, att just i dessa fall av underlåtenhet att söka lagfart i föreskriven tid rättsförhållandet mellan säljare och köpare skulle vara oklart, snarare tvärtom.

Den omständigheten, att det nu finns och kanske också i framtiden kommer att finnas vissa köpare av fastigheter, som av ekonomiska skäl eller slarv väntar med att fullgöra sin lagfartsskyldighet, kan icke vara något tillräckligt motiv att införa ett kontrollsystem, som skulle vålla alla laglydiga köpare av fastigheter onödigt besvär och onödiga kostnader. Anser man sig böra framtvunga, att lagfart sökes i tid, synes det vara mycket enklare att införa en regel, innebärande att därest lagfart icke sökes i tid, skall lagfartsstämpeln väsentligt ökas, därvid ökningens storlek kan göras beroende av längden av den tid, som försummelsen omfattar. Jag erinrar om det förslag till dylik regel, som gjorts i justitierådet Nils Regners betänkande beträffande stämpel- och expeditionsavgifter (SOU 1961: 37).»

Experterna *Balk-Möller, Fjelkner, Fogelklou, Hernmarck, Olivecrona, Sandelin* och *Sjöholm* har instämt i vad Pehrsson anfört.

III. Beträffande panträttsområdet

Experterna *Balk-Möller, Fjelkner, Fogelklou, Hernmarck, Nilsson, Olivecrona, Pehrsson, Sandelin* och *Sjöholm*: »Under utredningsarbetets gång har enligt vår mening framkommit att skäl kan finnas för att i vissa begränsade avseenden vid sidan av frågan om de gemensamma inteckningarna vidtaga ändringar av de materiella panträttsreglerna, såsom när det gäller panträtt för ogulden köpeskilling, ägarpanten m. m. Det synes vara önskvärt att lagberedningens förslag i dessa hänseenden blir föremål för ytterligare överväganden under det vidare arbetet på jordabalksreformen.»

Olivecrona har tillagt, att han ämnar framlägga sina synpunkter på panträttsreglerna i en särskild skrift med tilltänkt titel: »Panträtten i den nya jordabalken. Kritik och förslag.»

NORDISK UDREDNINGSSERIE (NU) 1963

1. Øresundsforbindelsen. 1. del.
2. Fiske och flottning i gränsvattnen mellan Finland och Sverige.
3. Opprettelse av «Nordens Hus» i Reykjavik.

STATENS OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1963

Systematisk förteckning

(Siffrorna inom klammer beteckna utredningarnas nummer i den kronologiska förteckningen)

Justitiedepartementet

Utlännings tillträde till offentlig tjänst. [7]
Författningsutredningen VI. Sveriges statskick. Del. 1.
Lagförslag. [16] Del 2. Motiv. [17] Del 3. Motiv. Förslag
till riksdagsordning. [18] Del 4. Bilagor. [19]
Bärgarlönens fördelning, sjöförklaring m. m. [20]
Förslag till lag om vissa gemensamhetsanläggningar
m. m. [23]
Trafikmål. [27]
Utsökningsrätt II. [28]
Skadestånd I. [33]
Några valfrågor. [54]
Reviderat förslag till jordabalk m. m. [55]

Utrikesdepartementet

Utrikesförvaltningens organisation och personalbehov. [3]
Administrativ organisation inom utrikesförvaltningen. [4]
U-länder och utbildning. [34]
Kommersiellt och handelspolitiskt utvecklingsbistånd. [37]

Försvarsdepartementet

Försvarskostnaderna budgetåren 1963/67. [5]
Försvar och fiskerinäring. [31]

Socialdepartementet

Den statliga konsulentverksamheten på socialvårdens
område. [30]
Arbetsföreläggande. [38]
Åldringsvårdens läge. [47]

Finansdepartementet

Preliminär nationalbudget för år 1963. [8]
Undersökning av taxeringsutfallet. [14]
Om åtgärder mot skatteflykt. [52]

Ecklesiastikdepartementet

En teknisk institution inom Stockholms universitet. [1]
1955 års universitetsutredning VII. 1. Universitetens och
högskolornas organisation och förvaltning. [9] 2. Uni-
versitetsväsendets organisation. [10]

Utbildning av lärare för jordbruk och skogsbruk samt
fortbildning av lärare i yrkesämnen. [13]
1960 års gymnasieutredning. 1. Vägen genom gymnasiet.
[15] 2. Kraven på gymnasiet. [22] 3. Specialutredningar
om gymnasiet. [41] 4. Ett nytt gymnasium. [42] 5. Läro-
plan för gymnasiet. [43]
1958 års utredning kyrka — stat I. Religionens betydelse
som samhällsfaktor. [26] 2. Kyrkor och samfund i Sverige.
[39]
Lärare på grundskolans mellanstadium. [35]
Bättre studiehjälp. [48]
Fackskolan. [50]

Jordbruksdepartementet

Listerlandets ålfisken. [32]

Handelsdepartementet

Översättning av fördrag angående upprättandet av Euro-
peiska ekonomiska gemenskapen och tillhörande doku-
ment. [12]
Papper och annan skrivmateriel. [25]
Malmen i Norrbotten. [36]

Inrikesdepartementet

Kommunalrättskommittén IV. Kommunalförbundens
lånerätt. [2] V. Kommunala renhållningsavgifter. [29]
Indelnings- och samarbetsfrågor i Göteborgs- och Malmö-
områdena. [6]
Uppehållstillstånd m. m. för utländska studerande. [11]
Sjukhus och öppen vård. [21]
Mentalsjukhusens personalorganisation. Del I. Intervju-
och frekvensundersökningar m. m. [24]
Arbetslöshetsförsäkringen. [40]
Befolkningsutveckling och näringsliv i Jämtlands län. [45]
Yrkesmedicinska sjukhusenheter — behov och organisa-
tion. [46]
Aktiv lokaliseringspolitik. Bilaga I. [49]

Civildepartementet

De offentliga tjänstemännens förhandlingsrätt. [51]

