Nr 20

Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag om exekutiv försäljning av fast egendom, m. m.; given Stockholms slott den 29 januari 1971.

Kungl. Maj:t vill härmed, under åberopande av bilagda utdrag av statsrådsprotokollet över justitieärenden och lagrådets protokoll, föreslå riksdagen att bifalla de förslag om vars avlåtande till riksdagen föredragande departementschefen hemställt.

GUSTAF ADOLF

LENNART GEIJER

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen läggs fram förslag till sådana ändringar i den exekutionsrättsliga lagstiftningen som betingas av den nya jordabalken (JB) och den under år 1970 antagna följdlagstiftningen till denna. Sålunda föreslås ändringar i de regler om exekutiv försäljning av fast egendom som nu finns upptagna i utsökningslagen (UL). Samtidigt som lagstiftningen om fastighetsexekutionen anpassas till JB, särskilt till dess nya panträttssystem, innefattar förslagen en reformering av bestämmelserna i syfte att skapa en modern och effektiv lagstiftning på detta område.

I redaktionellt avseende innebär förslagen att de regler om försäljning av utmätt fast egendom som nu finns i UL bryts ut och får motsvarigheter i en särskild lag om exekutiv försäljning av fast egendom. I UL kommer därefter att, såvitt gäller fast egendom, stå kvar övriga regler om exekutionen, såsom regler om utmätning, fördelning av under exekution inflytande medel och fullföljdsregler.

En betydande nyhet som föreslås är att utmätt fastighet skall, när detta framstår som ändamålsenligt, kunna säljas under hand. Avsikten är att man på det sättet i mindre komplicerade fall skall kunna uppnå bättre försäljningsresultat och en smidigare avveckling än vid försälj-

ning på auktion. Beträffande försäljning på auktion föreslås nya regler i syfte att bereda dem som har nyttjanderätt till fastigheten ökat skydd. I förslaget ges också nya regler om försäljning av fast egendom, till vilken gäldenären helt eller delvis bara har villkorlig äganderätt. Också för det fallet att andel i fastighet har utmätts ger förslaget nya regler. Mot bakgrunden av JB:s regler har de nuvarande reglerna om försäljning av gemensamt intecknade fastigheter ändrats och systematiserats.

Förslaget till lag om ändring i UL avser i första hand bestämmelserna om fast egendom men berör också reglerna om lös egendom. Den nya panträttskonstruktionen i JB har medfört förslag till ändrade regler om utmätning av ägarhypotek i fast egendom. De regler om tvångsförvaltning av fast egendom som finns i UL föreslås bli upphävda.

De nya reglerna om exekutionen har föranlett följdändringar i bl. a. konkurslagen. I detta sammanhang föreslås också i konkurslagen följdändringar till förmånsrättslagen. Vidare innefattar förslaget till lag om ändring i konkurslagen bl. a. vissa nya regler om konkursförvaltares åligganden vid exekutiv försäljning av fast egendom som hör till konkursbo.

Som anmäldes i propositionen med förslag till JB (prop. 1970: 20 del A s. 393) och i propositionen med förslag till lag om införande av nya jordabalken m. m. (prop. 1970: 145 s. 448) har, i samband med att förslag till lagstiftning på exekutionsrättens område nu utarbetats, ytterligare övervägts de bestämmelser i JB som berörs därav. Översynen har givit vid handen att de bestämmelser med exekutionsrättslig anknytning som finns i JB i allt väsentligt passar väl ihop med den lagstiftning om exekution i fast egendom som nu föreslås. Vissa justeringar har emellertid tagits upp i förslag till lag om ändring i JB. Ändringarna är delvis föranledda av förslaget att utmätt fast egendom skall kunna säljas inte bara på auktion utan också under hand.

Den föreslagna lagstiftningen är avsedd att i sin helhet träda i kraft den 1 januari 1972.

1) Förslag
till
Lag
om exekutiv försäljning av fast egendom

Härigenom förordnas som följer.

Inledande bestämmelser

1 §

Utmätt fast egendom säljes av överexekutor. Försäljningen skall ske på offentlig auktion, om ej annat följer av 15 eller 57 §.

2 §

Vad i denna lag sägs om utmätt fast egendom gäller i tillämpliga delar även när fast egendom skall säljas exekutivt under konkurs.

Vad som sägs om fordran som är förenad med panträtt i fast egendom gäller även rätt till betalning på grund av ägarhypotek, om ej annat följer av särskilda bestämmelser i lagen.

De bestämmelser som meddelas om pantbrev gäller i tillämpliga delar även vilandebevis.

Förberedande åtgärder inför exekutiv försäljning

3 §

Överexekutor skall låta beskriva och värdera utmätt fastighet så snart det är lämpligt med hänsyn till det fortsatta förfarandet. Tillbehör skall anges i beskrivningen och värderas för sig i den mån det är påkallat med hänsyn till tillbehörens värde eller av annan orsak.

Om fastighet, som är intecknad gemensamt med annan fastighet, skall säljas och särskilt taxeringsvärde saknas för någon av fastigheterna, skall var och en av dem värderas.

4 §

Fastighetens ägare skall på anmodan tillhandahålla de handlingar som visar hans äganderätt eller tjänar till upplysning om rättigheter som besvärar fastigheten eller om tillbehör till den och uppge vilka som har fordran eller rättighet som bör iakttagas vid egendomens försäljning. Överexekutor skall även på annat sätt söka införskaffa utredning i dessa hänseenden samt om den belastning som rättighet utgör och det vederlag som utgår.

Fastighetens ägare skall på anmodan överlämna pantbrev som han innehar. Därefter får pantbrevet ej pantförskrivas utan överexekutors tillstånd.

5 §

Påstår någon bättre rätt till utmätt fastighet, skall överexekutor, om skäl föreligger därtill, förelägga honom att inom en månad efter det att föreläggandet delgivits honom väcka talan mot utmätningssökanden och den som i ärendet antagits vara ägare till fastigheten vid domstol som anges i 10 kap. 10 § rättegångsbalken.

Första stycket äger motsvarande tillämpning, om annan än fastighetens ägare påstår att han äger byggnad eller annat som framstår som tillbehör till fastigheten.

Efterkommes ej föreläggande enligt första eller andra stycket, är talan mot sökanden förlorad, om ej sökanden inom tid som nyss nämnts själv väckt talan mot den som påstått bättre rätt och den som i ärendet antagits vara ägare.

Är tvisten av väsentlig betydelse, får fastigheten ej säljas förrän tvisten blivit slutligt avgjord eller tiden för väckande av talan utgått.

Förvaltning av utmätt fastighet

6 §

Ägare till utmätt fastighet får ej minska dess värde genom att överlåta tillbehör eller genom att annat än till husbehov avverka skog, bedriva grus- eller stentäkt eller på annat sätt utnyttja naturtillgångarna eller förändra fastigheten. I övrigt får han, i den mån ej annat följer av 8 eller 9 §, tillgodogöra sig fastighetens vanliga avkastning till dess fastigheten sålts och skall tillträdas av köparen. Sådan rätt föreligger dock ej i fråga om växande gröda eller annan avkastning som förklarats ingå i försäljningen.

Ägaren får ej i fastigheten upplåta rättighet som går utöver vad som är medgivet enligt första stycket. Överexekutor får förbjuda honom att upplåta rättighet som kan försvåra fastighetens försäljning.

På begäran av ägaren kan överexekutor medge undantag från första eller andra stycket i den mån det kan ske utan intrång i utmätningssökandens rätt och i övrigt är lämpligt.

7 §

På begäran av borgenär kan överexekutor vid behov förordna, att kronofogdemyndigheten skall taga vård om tillbehör till fastigheten. I brådskande fall kan kronofogdemyndigheten på begäran omedelbart taga vård om sådant tillbehör. Åtgärden skall genast anmälas hos överexekutor, som prövar om den skall bestå.

8 §

Arrendeavgift, hyra eller annan avkastning av fastigheten som förfaller till betalning under förfarandets gång skall, om borgenär begär det och skäl föreligger därtill, uppbäras av överexekutor eller den han förordnar som sysslоman. Överexekutor skall i sådant fall utan dröjsmål meddela den betalningsskyldige förbud att betala till annan än överexekutor eller sysslomannen.

9 §

Kan det befaras att ägaren vanvårdar fastigheten eller förfogar över den i strid med 6 § eller att egendomen på annat sätt försämras i större mån, kan

överexekutor på begäran av borgenär förordna syssloman att omhändertaga och förvalta fastigheten.

10 §

Arrendeavgift, hyra och annan avkastning av fastigheten som syssloman uppbär skall redovisas till överexekutor vid tidpunkt som denne bestämmer.

Tidsfrist för försäljning

11 §

Utmätt fastighet bör säljas inom fyra månader från utmätningen, om ej hinder möter eller anstånd beviljas enligt andra—fjärde styckena.

Anstånd med försäljningen får beviljas på begäran av sökanden eller fastighetens ägare. På begäran av fastighetens ägare får anstånd beviljas endast om sökanden medger det eller särskilda skäl till anstånd föreligger.

Anstånd får ej utan synnerliga skäl beviljas utöver ett år från utmätningen.

I fall som avses i 77 a § utsökningslagen (1877: 31 s. 1) eller 70 § konkurslagen (1921: 225) skall tid som avses i första och tredje styckena räknas från den dag då försäljningen begärdes.

Utlösningsrätt och anslutningsrätt

12 §

Borgenär eller annan vars rätt kan vara beroende av den utmätta fastighetens försäljning får utlösa sökanden. Han träder därigenom i sökandens ställe.

Den som vill utlösa sökanden skall, innan fastigheten sålts, till överexekutor betala sökandens fordran och kostnad för vilken denne svarar.

13 §

Hör fastigheten till konkursbo, kan borgenär som i konkursen bevakat fordran med panträtt eller bättre förmånsrätt i fastigheten begära att fastigheten säljes för hans fordran, om hans rätt till betalning ur fastigheten är ostridig eller styrkes.

Borgenär som vill ansluta sig enligt första stycket skall anmäla detta hos överexekutor senast två veckor före bevakningssammanträdet.

Bestämmelserna i 12 § äger motsvarande tillämpning i fråga om rätt att utlösa den som anslutit sig enligt första stycket.

Försäljning av fastighetstillbehör

14 §

Är det sannolikt att tillbehör kan med fördel säljas för sig utan samtidig försäljning av fastigheten i övrigt, skall överexekutor utsätta sammanträde för prövning av frågan. Till sammanträdet skall överexekutor kalla sökanden, fastighetens ägare och envar för överexekutor känd innehavare av panträtt i fastigheten eller av annan rättighet som kan påverkas av försäljningen.

Blir vid sammanträdet närvarande sakägare ense om att tillbehör bör säljas för sig, förordnar överexekutor i enlighet därmed, om ej särskilda skäl

föranleder annat. Uppnås ej enighet om särskild försäljning, får överexekutor förordna därom endast om synnerliga skäl föreligger.

Råder tvist om tillbehör som avses i 5 § andra stycket, får särskild försäljning av tillbehöret ej ske förrän tvisten blivit slutligt avgjord eller tiden för väckande av talan utgått.

15 §

Särskild försäljning av tillbehör sker enligt bestämmelserna om försäljning av utmätt lösöre. Överexekutor träder därvid i kronofogdemyndighetens ställe.

Tillbehör som säljes för sig upphör att höra till fastigheten, även om det ej skiljes från denna.

16 §

Vad som influtit genom särskild försäljning av tillbehör tillkommer dem som har fordringar med rätt i fastigheten med det företräde mellan dem som gäller enligt lag. Den som har fordran med panträtt i fastigheten kan avstå från betalning utan att det minskar hans rätt i fastigheten i övrigt. Innehavare av fordran med panträtt på grund av gemensam inteckning får dock icke avstå från betalning ur tillbehörsmedel under annan förutsättning än att samtycke till avståendet lämnats av såväl ägare till övriga av inteckningen besvärade fastigheter som innehavare av panträtt, vilken gäller i en eller flera av fastigheterna med lika rätt som eller sämre rätt än inteckningen.

Avstående som inverkar på villkoren vid fastighetens försäljning på auktion skall ske senast vid bevakningssammanträdet och kan därefter ej återkallas.

17 §

Förslår medel som influtit genom särskild försäljning av tillbehör att förnöja sökanden samt dem som har bättre rätt och ej avstått från betalning, skall förfarandet avbrytas, om ej egendomen är avträdd till konkurs och förvaltaren begär att förfarandet skall fortgå.

Åtgärder före försäljning på auktion

18 §

Tid och plats för auktion på fastighet bestämmes av överexekutor.

Fastighetens ägare och innehavare av nyttjanderätt till fastigheten är skyldiga att låta fastigheten visas på lämplig tid.

19 §

För förhandling om försäljningen skall bevakningssammanträde hållas antingen samma dag som auktionen eller lämplig dag dessförinnan.

20 §

Auktionen skall kungöras i god tid och på lämpligt sätt. Kungörelsen skall innehålla uppgift om bevakningssammanträde och sammanträde för fördelning av köpeskillingen.

Har överexekutor förordnat om särskild försäljning av tillbehör, får kun-

görelsen ej utfärdas förrän försäljningen vunnit laga kraft och köpeskillingen betalats eller frågan om sådan försäljning förfallit.

21 §

Sökanden, ägaren samt kända innehavare av fordringar och rättigheter som bör iakttagas vid auktionen skall i god tid särskilt underrättas om denna. Innehavare av fordran med förmånsrätt enligt 10 eller 11 § förmånsrättslagen (1970: 979) behöver dock ej underrättas särskilt.

Har anslutning enligt 13 § ägt rum, skall underrättelse därom ske enligt första stycket.

22 §

Har auktionen och sammanträdena ej blivit utlysta så som angivits i 20 och 21 §§, skall de inställas och nya tider utsättas, om bristen är väsentlig och icke kan avhjälpas på annat sätt.

Bevakningssammanträde

23 §

Vid bevakningssammanträdet skall lämnas en kortfattad redogörelse för innehållet i handlingarna och för vidtagna åtgärder. Innehavare av fordran eller rättighet som bör iakttagas vid auktionen skall uppmanas att anmäla den. Har sådan fordran eller rättighet anmälts hos överexekutor före sammanträdet, skall det meddelas.

Närvarande sakägare skall beredas tillfälle att yttra sig om anmälda anspråk och de villkor som skall gälla för försäljningen.

Om tillbehör sålts för sig, behandlas särskilt hur den behållna köpeskillingen för tillbehöret skall användas, i den mån det inverkar på villkoren för fastighetens försäljning.

Sakägarförteckning

24 §

När förhandlingen vid bevakningssammanträdet avslutats, upprättas sakägarförteckning.

25 §

I sakägarförteckningen upptages, förutom exekutionsfordringen,

1. fordran som skall utgå med förmånsrätt enligt 6 § 1) eller 7 § 1) eller 2) förmånsrättslagen (1970: 979) och som förfaller till betalning senast den tillträdesdag som anges i 36 §,
2. fordran som är förenad med panträtt i fastigheten,
3. nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft som besvärar fastigheten, om rättigheten är inskriven eller grundar sig på skriftlig handling som är tillgänglig, dock ej rättighet av beskaffenhet att skola bestå oavsett fastighetens försäljning,
4. kostnaden för förfarandet.

Om fastigheten hör till konkursbo, upptages även arvode och annan kostnad för fastighetens förvaltning under konkursen samt fordran som skall utgå ur fastigheten med förmånsrätt enligt 10 eller 11 § förmånsrättslagen.

26 §

Fordringar och rättigheter upptages efter det företräde som gäller enligt lag. Inskriven rättighet har företräde framför fordran med förmånsrätt på grund av utmätning, om inskrivning sökts före dagen för utmätningen. Kostnaden för förfarandet upptages närmast före exekutionsfordringen.

Tillägg som avses i 6 kap. 3 § jordabalken upptages före pantbrevets belopp, om ej borgenären yrkar annat.

Fordran eller rättighet upptages i förteckningen även om den är beroende av villkor eller tvistig. Är panträtt för fordran beroende av att sökt inteckning beviljas eller är inskrivning av rättighet sökt men ännu ej beviljad, upptages fordringen eller rättigheten med det företräde som tillkommer den, om inteckningen eller inskrivningen beviljas.

När försäljning begärts av förvaltaren i konkurs, anses konkursboet som sökande utan förmånsrätt, om ej anslutning enligt 13 § ägt rum.

27 §

Fordran upptages med det belopp till vilket den beräknas uppgå på tillträdesdagen, dock med den begränsning som kan följa av att panträtt ej får åtnjutas för mer än pantbrevets belopp jämte tillägg enligt 6 kap. 3 § jordabalken. Understiger fordringen pantbrevets belopp, upptages återstoden som ägarhypotek.

Om i fastigheten gäller pantbrev som ej innehaves av ägaren och någon fordran för vilken pantbrevet utgör säkerhet ej blivit anmäld, upptages pantbrevets belopp och det tillägg enligt 6 kap. 3 § jordabalken som med hänsyn till ägarens uppgifter och andra omständigheter kan antagas böra utgå.

Ägarhypotek upptages utan tillägg, om det ej är utmätt.

Rättighet upptages utan att något belopp anges.

28 §

Fordran, som ej är förfallen till betalning och icke löper med ränta före förfallodagen, upptages med det belopp som efter fem procents årlig ränta utgör fordringens värde på tillträdesdagen. Motsvarande gäller, om utfäst ränta är lägre än fem procent.

29 §

I övrigt anges i sakägarförteckningen

1. sammanlagda beloppet av fordringar med bättre rätt än exekutionsfordringen och kostnaden för förfarandet (skyddsbeloppet) samt vilka fordringar som är skyddade,
2. i vad mån behållen köpeskilling för tillbehör skall användas för betalning av fordringar som upptagits i förteckningen,
3. det lägsta bud som måste avges för att fastigheten enligt 32 § skall få säljas,
4. vilka rättigheter som enligt 33 § första stycket är skyddade utan förbehåll eller enligt 33 § andra stycket skall förbehållas vid försäljningen,
5. betalningsvillkoren och tillträdesdag.

Av fordran som gäller endast i andel i fastigheten skall vid tillämpning av första stycket 1 medräknas så mycket som med hänsyn till andelens storlek och fordringens läge täckes, när övriga fordringar med bättre rätt än exekutionsfordringen samt kostnaden för förfarandet är fullt täckta.

Köpeskilling för tillbehör får ej tagas i anspråk för betalning av fordran inom skyddsbeloppet i vidare mån än som angivits i sakägarförteckningen.

30 §

I sakägarförteckningen skall i förekommande fall erinras om

1. verkan av underlåten uppsägning av arrende- eller hyresavtal i fall som avses i 46 § andra stycket samt rätt till förlängt avtal eller skadestånd som enligt lag tillkommer arrendator eller hyresgäst, om han blir uppsagd med anledning av fastighetens försäljning,
2. rätt att bo kvar som hyresgäst som enligt lag tillkommer bostadsrätthavare,
3. rätt att bo kvar på fastigheten som överexekutor enligt 36 § tredje stycket har medgivit ägaren.

31 §

Skall försäljningen ske på avvikande villkor enligt 37 §, upprättas sakägarförteckningen i enlighet därmed.

Villkor för försäljning på auktion

32 §

Vid försäljningen skall skyddsbeloppet täckas av köpeskillingen för fastigheten, behållen köpeskilling för tillbehör i den mån den enligt sakägarförteckningen skall användas till betalning av fordringar inom skyddsbeloppet, behållen avkastning och andra medel som finns att tillgå.

33 §

Tomträtt som inskrivits är vid försäljningen skyddad utan särskilt förbehåll. Annan nyttjanderätt samt servitut och rätt till elektrisk kraft är skyddade utan särskilt förbehåll, om rättigheten har bättre rätt än exekutionsfordringen.

I andra fall än som avses i första stycket skall nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft särskilt förbehållas, om det saknas anledning antaga att de belastar fastigheten till beaktansvärd skada för innehavare av fordran med bättre rätt. Härvid skall rätt till betalning på grund av ägarhypotek icke anses som fordran, i den mån ägarhypoteket ej är utmätt.

Talan mot överexekutors beslut varigenom rättighet förbehållits enligt andra stycket får föras endast av den som bestritt att förbehållet göres. Innehavare av rättighet som ej sålunda förbehållits får ej föra talan mot överexekutors beslut i denna fråga.

Rättighet som ej enligt första stycket är skyddad utan särskilt förbehåll och icke heller förbehållits enligt andra stycket kan skyddas genom förbehåll vid auktionen enligt 39 §.

34 §

I avräkning på köpeskillingen för fastigheten skall innestå kapitalbeloppet av sådan fordran inom skyddsbeloppet som är förenad med panträtt och icke enligt sakägarförteckningen skall betalas med köpeskilling för tillbehör. Vad nu sagts gäller dock icke, om

1. fordringen är förfallen till betalning senast på tillträdesdagen och borgenären yrkat kontant betalning,
2. fordringen är sådan som avses i 26 § tredje stycket, eller
3. fordringen är förenad med panträtt endast i andel i fastigheten.

För ägarhypotek skall, även om det faller inom skyddsbeloppet, kontant betalning alltid erläggas.

I den mån icke avräkning skall ske enligt första stycket skall köpeskillingen för fastigheten betalas kontant, om ej inroparen visar att han avtalat annat med den som enligt sakägarförteckningen är betalningsberättigad. Om det enligt förteckningen är ovisst vem ett belopp tillkommer, får det ej avräknas.

35 §

Den som ropar in fastigheten är skyldig att efter inropet lämna handpenning som motsvarar en tiondel av köpeskillingen, dock ej mer än som enligt 34 § skall betalas kontant eller mindre än den kostnad för förfarandet som skall utgå ur fastigheten.

Handpenningen skall betalas kontant, om ej inroparen ställer säkerhet för beloppet. Som säkerhet får godtagas även fordran som är förenad med panträtt i fastigheten, om den täckes av köpeskillingen och kan anses betryggande.

Staten, kommun, landstingskommun och kommunalförbund behöver ej lämna handpenning eller ställa säkerhet men blir i fall som avses i 43 § ersättningsskyldiga intill motsvarande belopp.

Ogulden del av den kontanta köpeskillingen skall betalas senast vid det sammanträde som enligt 20 § kungjorts för köpeskillingens fördelning.

36 §

Som tillträdesdag räknas den dag då enligt kungörelse fördelningssammanträdet skall äga rum. Överexekutor kan dock medge inroparen att redan före tillträdesdagen taga vård om fastigheten eller del därav.

Överexekutor får förordna att ogulden avkastning av fastigheten, som enligt 8 eller 9 § skolat betalas till överexekutor eller syssloman och som har förfallit under tiden till och med den dag köparen tillträtt fastigheten, skall tillkomma honom. Om sådan avkastning i annat fall betalas till köparen, skall denne redovisa därför till överexekutor.

Har förre ägaren ej annan bostad, kan överexekutor tillåta honom att bo kvar på fastigheten högst tre månader efter tillträdesdagen.

37 §

På begäran av de sakägare vilkas rätt beror därav kan försäljningen, såvitt avser annat än erläggande av handpenning och den återstående kontanta köpeskillingen samt tiden för tillträde, ske på andra villkor än som anges i denna lag. Skyddsbeloppet får höjas, även om borgenär som ej själv begärt försäljning motsätter sig det.

Begäran som avses i första stycket skall framställas senast vid bevakningssammanträdet.

Auktion på fastighet

38 §

Vid auktionen skall, i den mån det är påkallat med hänsyn till värdet av fastighetens tillbehör eller av annan orsak, anges vilken egendom som skall följa fastigheten och i vad mån egendom som framstår som tillbehör ej skall följa den. Vad sålunda angivits är avgörande för vad försäljningen omfattar i den delen. I övrigt ingår i försäljningen vad som enligt lag utgör tillbehör till fastigheten. Råder tvist om tillbehör, skall det anmälas.

Redogörelse skall lämnas för innehållet i sakägarförteckningen. Upplys-

ning skall lämnas, att fastigheten ropas ut under förbehåll att inrop skall prövas enligt 40 §.

39 §

Om sakägarförteckningen upptager rättighet som ej enligt 33 § första stycket är skyddad utan särskilt förbehåll och ej heller förbehållits enligt 33 § andra stycket, skall fastigheten först utropas utan förbehåll om rättighetens bestånd och därefter med sådant förbehåll. Uppnås vid det senare utropet bud som täcker fordringar med bättre rätt än rättigheten eller som, utan att läcka dessa, är lika högt som eller högre än budet vid det föregående utropet, har budet vid det senare utropet företräde. Att ägarhypotek i den mån det ej är utmätt icke täckes utgör ej hinder mot att bud med förbehåll för rättigheten godtages.

Upptager sakägarförteckningen två eller flera sådana rättigheter som avses i första stycket, skall fastigheten först utropas utan förbehåll för någon av rättigheterna och därefter med förbehåll först endast för den rättighet som har bästa rätt och efter hand för ökat antal rättigheter enligt deras inbördes ordning. Bud som skyddar flera rättigheter än annat bud har företräde framför detta, om det icke leder till sämre täckning av fordran som har bättre rätt än någon av rättigheterna.

När bud med förbehåll för rättighet ej täcker fordringar med bättre rätt, kan rättighetshavaren skydda sin rättighet genom att betala skillnaden mellan det budet och bud utan förbehåll för rättigheten eller så stor del av skillnaden som behövs för att täcka fordringar med bättre rätt.

Om rättighetshavare i fall som avses i andra stycket är villig att betala enligt vad nyss sagts men till följd av att flera tillskott erfordras det sålunda erbjudna beloppet ej ensamt eller i förening med annat tillskott som bjudes är tillräckligt för att hans rättighet skall skyddas enligt tredje stycket, skall fastigheten utropas med förbehåll för rättigheten och den eller de rättigheter som är skyddade genom tidigare bud och annat tillskott som bjudes.

Om borgenär, vars fordran ej blivit täckt genom visst bud, godtager budet, skall fordringen vid tillämpning av första—fjärde styckena anses som täckt.

Om rättighetshavare i stället för att betala ställer säkerhet, skall det gälla.

40 §

Innan inrop godtages, skall överexekutor pröva om det i 32 § angivna villkoret för försäljning är uppfyllt. Även om detta är förhållandet får inropet ej godtagas, om det är sannolikt att avsevärt högre köpskilling kan uppnås.

Utan hinder av första stycket skall inrop godtagas, om samtliga berörda sakägare medger det. Sökanden kan medge, att inrop godtages fastän kostnaden för förfarandet ej blivit täckt.

Inrop får ej mot sökandens bestridande godtagas, om exekutionsfordringen ej täckes.

41 §

Sedan inrop godtagits, skall inroparen omedelbart lämna föreskriven handpenning. Överexekutor kan dock på begäran göra ett kort uppehåll i handläggningen för att bereda inroparen tillfälle att anskaffa handpenning, om uppehållet ej kan antagas medföra beaktansvärd olägenhet. Lämnas ej handpenning, skall fastigheten ropas ut på nytt.

I fall som avses i 39 § skall handpenning lämnas för varje inrop, även om

fastigheten skall ropas ut på nytt. Om inropet ej skall bestå, återlämnas handpenningen.

Fullgör ej inroparen sin betalningsskyldighet enligt 35 § fjärde stycket, är inropet ogiltigt.

42 §

Sker ej inrop, som godtages och fullföljes genom att handpenning lämnas, skall nytt försäljningsförsök göras, om sökanden begär det inom en vecka från auktionen. Har inrop blivit ogiltigt enligt 41 § tredje stycket, skall nytt försäljningsförsök göras, om ej sökanden avstår därifrån.

Har två auktioner hållits utan att fastigheten blivit såld och saknas anledning till antagande att fastigheten kan säljas inom rimlig tid, får överexekutor avvisa begäran om nytt försäljningsförsök.

Om ny auktion skall hållas, äger 18—41 §§ motsvarande tillämpning. Anmälan av fordran eller rättighet som skett för en auktion gäller även för senare auktion.

Skall nytt försäljningsförsök ej göras, går utmätningen åter. Detta gäller dock ej medel som influtit eller inflyter med anledning av redan vidtagna åtgärder.

43 §

När ny auktion hålles sedan inrop blivit ogiltigt enligt 41 § tredje stycket, skall handpenningen tagas i anspråk i den mån det behövs för att sammanlagt samma belopp skall uppnås som vid den förra auktionen jämte sex procents årlig ränta därå från tillträdesdagen till och med den nya tillträdesdagen och för att även kostnaden för den nya auktionen skall täckas. Detta gäller även om fastigheten säljes med förbehåll för rättighet som ej förbehållits vid den förra auktionen eller ändrade förhållanden inträtt. Vad som ej behöver tagas i anspråk skall återlämnas, när den nye inroparen fullgjort sin betalningsskyldighet. Blir fastigheten ej såld vid den nya auktionen är hela handpenningen förverkad.

Hålles ej ny auktion, skall handpenningen användas till betalning av kostnader för förfarandet som blivit onyttiga. Vad som ej behöver tagas i anspråk återlämnas.

44 §

Sedan auktion som lett till försäljning av fastigheten vunnit laga kraft och köparen fullgjort sin betalningsskyldighet enligt 35 § fjärde stycket, utfärdar överexekutor köpebrev.

Visar inroparen att han bjudit för annans räkning, skall köpebrev utfärdas till denne.

Verkan av auktion

45 §

Efter fastighetens försäljning svarar denna ej för fordran som avses i 25 § första stycket 1.

Borgenär som har pantbrev kan ej efter fastighetens försäljning mot köparen göra gällande panträtt i fastigheten för större fordran än som avräknats på köpeskillingen jämte utfäst ränta därå från tillträdesdagen samt framtida skadestånd och ersättning som avses i 6 kap. 3 § jordabalken.

Köparen blir personligen betalningsskyldig för vad som enligt överenskom-

melse har avräknats på den kontanta köpeskillingen och den förre ägaren blir fri från ansvar härför. I fall som avses i 44 § andra stycket blir även den som gjort inropet betalningsskyldig.

46 §

Köpare, som fullgjort sin betalningsskyldighet enligt 35 § fjärde stycket, får tillträda fastigheten på den dag som bestämts för köpeskillingens fördelning. Han svarar därefter för ägares skyldigheter i den mån de skall fullgöras efter tillträdesdagen.

Vill köparen att i sakägarförteckningen upptagen arrende- eller hyresrätt, som ej är skyddad enligt 33 § första stycket eller förbehållits enligt 33 § andra stycket eller vid auktionen, skall upphöra, åligger det honom att inom en månad från tillträdesdagen säga upp avtalet. I annat fall gäller avtalet mot honom. Beträffande den tidpunkt vid vilken arrende- eller hyresavtal skall upphöra med anledning av uppsägning gäller vad som är föreskrivet i fråga om uppsägning efter frivillig överlåtelse av fastighet.

Om rätt i vissa fall för arrendator eller hyresgäst att begära förlängning av avtalet eller att få ersättning vid uppsägning finns särskilda bestämmelser.

47 §

I fråga om rättighet som ej skall upphöra omedelbart efter fastighetens försäljning gäller följande bestämmelser.

På arrendeavgift, hyra eller annat vederlag för rättigheten som förfaller till betalning mer än sex månader eller, i fråga om arrende, mer än ett år efter tillträdesdagen får rättighetshavaren icke avräkna fordran hos den förre ägaren. I fråga om sådant belopp gäller ej heller betalning som rättighetshavaren erlagt till den förre ägaren eller annan uppgörelse med denne.

Fordran som rättighetshavare förvärvat eller förskottsbetalning eller uppgörelse som skett efter det att fastigheten utmätts får ej åberopas mot köparen, om rättighetshavaren ägde eller bort äga kännedom om utmätningen.

Om rättighetshavares rätt till ersättning av tidigare ägare, om rättigheten upphör med anledning av fastighetens försäljning, finns bestämmelser i 7 kap. 19 och 20 §§ jordabalken.

Underlåter köpare att fullgöra tidigare ägares skyldigheter mot rättighetshavare enligt 46 § första stycket, äger 7 kap. 20 § första och tredje styckena jordabalken motsvarande tillämpning.

48 §

Köparen skall fullgöra sin betalningsskyldighet enligt 35 § fjärde stycket, även om auktionen överklagas.

Utan hinder av att auktionen överklagats får köparen tillträda fastigheten på den bestämda dagen, om ej förordnande enligt 218 § 3 mom. utsökningslagen (1877: 31 s. 1) meddelats dessförinnan. Får han på grund av sådant förordnande ej tillträda fastigheten och är hindret ej hävt inom tre månader från den bestämda tillträdesdagen, får han frånträda köpet och återfå vad han betalat jämte därå upplupen ränta, om han gör anmälan därom hos överexekutor medan hindret alltjämt består.

Gemensamt intecknade fastigheter

49 §

När någon av flera gemensamt intecknade fastigheter skall säljas på auktion, har den som har fordran med panträtt på grund av den gemensamma inteckningen rätt att indraga annan av de intecknade fastigheterna i försäljningen, om den svarar för det intecknade beloppet eller del av detta före den fastighet som skall säljas. Skall denna säljas för panträttshavarens fordran eller för fordran som har lika eller bättre rätt, får han även indraga fastighet som svarar för inteckningen först efter den fastighet som skall säljas.

Yrkande om indragning skall framställas hos överexekutor senast vid bevakningssammanträdet. Det skall delges fastighetens ägare med föreläggande för honom att inkomma med yttrande inom tid som överexekutor bestämmer. Bevakningssammanträde och auktion skall inställas, när det behövs för att yrkandet skall hinna prövas. Härvid äger 22 § motsvarande tillämpning.

Bifalles yrkandet, anses den indragna fastigheten utmätt när beslutet meddelas. Den får ej säljas innan beslutet vunnit laga kraft.

50 §

Om en av flera gemensamt intecknade fastigheter skall säljas på auktion, skall fordran med panträtt på grund av den gemensamma inteckningen upptagas i sakägarförteckningen med det belopp för vilket fastigheten svarar i förhållande till de andra fastigheterna. Beloppet skall betalas kontant, om ej annat avtalas mellan köparen och den som enligt sakägarförteckningen är betalningsberättigad.

51 §

Om samtliga fastigheter som besväras av gemensam inteckning skall säljas på auktion och förhållande som anges i 52 § andra stycket ej föreligger, upprättas gemensam sakägarförteckning för fastigheterna. Rättighet i någon av fastigheterna skall härvid anses upplåten i dem alla. Vid auktionen utropas fastigheterna gemensamt.

52 §

Skall flera av gemensamt intecknade fastigheter men ej alla säljas på auktion, gäller 53—55 §§.

Om samtliga fastigheter som besväras av gemensam inteckning skall säljas, gäller likaledes 53—55 §§ om

1. fastigheterna har olika ägare,
2. någon av fastigheterna med stöd av 49 § indragits i försäljningen,
3. någon av fastigheterna endast i andra hand svarar för gemensam inteckning,
4. någon av fastigheterna besväras av särskild inteckning,
5. någon fastighets ansvar för gemensam inteckning ej avser inteckningens hela belopp,
6. det yrkas av innehavare av sådan rättighet i någon av fastigheterna som ej skall bestå oavsett om fastigheten säljes, eller
7. det i annat fall yrkas av ägare eller borgenär vars rätt kan bero därav.

Yrkande som avses i andra stycket 6 eller 7 skall framställas senast vid bevakningssammanträdet.

53 §

Särskild sakägarförteckning skall upprättas för varje fastighet som skall säljas. Förteckningen upprättas som om försäljningen begärts på grund av den bästa gemensamma inteckningen, om ej exekutionsfordringen har bättre rätt. Fordran med panträtt på grund av gemensam inteckning upptages för varje fastighet med det belopp för vilket fastigheten svarar i förhållande till de andra fastigheterna. Kan ansvaret komma att vid försäljningen vidgas härutöver, skall det anmärkas. Beträffande fastighet som svarar endast i andra hand anges om sådant ansvar kan ifrågakomma.

När fastighet indragits i försäljningen enligt 49 §, skall vid beräkning av tillägg enligt 6 kap. 3 § jordabalken anses som om fastigheten utmätts samtidigt med den ursprungligen utmätta fastigheten.

54 §

Vid auktionen skall fastigheterna utropas var för sig. Därefter skall de utropas gemensamt, om de har samme ägare. Efterföljande gemensamt utrop skall även eljest äga rum, om full betalning ej uppnåtts för fordran för vilken samtliga fastigheter svarar eller fastigheternas ägare är ense om att de skall utropas gemensamt.

Uppnås vid gemensamt utrop högre bud än summan av buden vid de särskilda utropen, skall budet vid det gemensamma utropet ha företräde. Den köpeskilling som bjudits vid det gemensamma utropet skall fördelas på fastigheterna efter de värden som i ärendet åsatts dem. Fastighets andel i den gemensamma köpeskillingen utgör dock minst vad som bjudits för den fastigheten vid särskilt utrop. Har någon av fastigheterna utropats med tillbehör som ej ingick i det värde efter vilket dess andel i köpeskillingen skall beräknas eller utropats utan tillbehör som omfattades av nämnda värde, skall den fastighetens värde vid tillämpningen av det sagda jämkas efter vad som finnes påkallat av nämnda förhållande. Uppgår i fråga om någon av fastigheterna dess andel i köpeskillingen och andra tillgängliga medel icke till skyddsbeloppet och skall därför frågan om den fastighetens försäljning förfalla, skall de övriga fastigheterna utropas gemensamt.

Uppnås ej bud som förslår till betalning av någon del av exekutionsfordringen, får ej någon av fastigheterna säljas.

Har fastighet indragits i försäljningen med stöd av 49 §, skall den ursprungligen utmätta fastigheten utropas först. Om därvid ej uppnås bud som förslår till gäldande av någon del av exekutionsfordringen, får fastigheten ej säljas. Blir den ej såld, skall ej heller den indragna fastigheten säljas.

Fastighet som endast i andra hand svarar för fordran med panträtt på grund av gemensam inteckning får ej säljas för den fordringen, innan det visat sig att betalning ej kan utgå ur den fastighet som svarar i första hand. I andra hand ansvarig fastighet får ej heller säljas, om dess ägare eller annan sakägare betalar den brist för vilken fastigheten skall svara eller ställer säkerhet för beloppet. Gemensamt utrop av fastigheterna behöver ej ske i annat fall än då särskilda skäl föreligger.

55 §

Om rättighet har förbehållits vid särskilt utrop, skall förbehållet gälla även vid efterföljande gemensamt utrop. Har rättigheten ej förbehållits vid det särskilda utropet, tillämpas 39 § även vid det gemensamma utropet.

Vid tillämpning av 40 § skall prövningen, huruvida avsevärt högre köpe-

skilling kan uppnås, avse den sammanlagda köpeskillingen för samtliga fastigheter som inropats vid auktionen.

Handpenning skall lämnas efter varje inrop, även om inropad fastighet skall utropas på nytt. Om inropet ej skall bestå, återlämnas handpenningen.

Fordran som på grund av gemensam inteckning är förenad med panträtt i såld fastighet betalas kontant, om ej köparen och den som enligt sakägarförteckningen är betalningsberättigad avtalar annat.

Fortsatt inteckningsansvar

56 §

Sådant förordnande av överexekutor om fortsatt inteckningsansvar som avses i 6 kap. 12 § jordabalken får meddelas på begäran av köparen.

Har fastighet sålts i fall som avses i 6 kap. 12 § andra stycket andra eller tredje punkten jordabalken, får förordnande om fortsatt inteckningsansvar meddelas beträffande gemensam inteckning som besvärar fastigheten endast om fastigheten i förhållande till de andra gemensamt intecknade fastigheterna svarar för hela inteckningen och den fordran för vilken panträtt på grund av inteckningen åtnjutes blivit täckt. Om medel som influtit genom särskild försäljning av tillbehör utfaller på pantbrevets belopp, får förordnande ej meddelas beträffande motsvarande del av inteckningen.

Begäran om förordnande enligt denna paragraf skall framställas senast vid sammanträdet för köpeskillingens fördelning. Därvid skall pantbrevet inges, om det ej förut är tillgängligt för överexekutor.

Försäljning under hand av fastighet

57 §

Utmätt fastighet får säljas under hand, om försäljning i sådan ordning finnes mera ändamålsenlig än försäljning på auktion och det är tillförlitligt utrett vilka fordringar och rättigheter som belastar fastigheten.

Innan fastigheten utbjudes till försäljning under hand, skall ägaren och sökanden få tillfälle att yttra sig.

58 §

Vid försäljning under hand skall köparen åläggas att svara för alla fordringar som på grund av panträtt, utmätning eller eljest är förenade med förmånsrätt i fastigheten och kostnaden för förfarandet, i den mån ej borgenär kan erhålla betalning ur andra tillgängliga medel eller avstår från förmånsrätt i fastigheten eller sökanden medger att försäljning får ske utan att kostnaden för förfarandet blir täckt. Rätt på grund av ägarhypotek anses icke som fordran i den mån ej ägarhypoteket är utmätt.

Fordran som är förfallen till betalning skall betalas kontant, om ej köparen visar att han avtalat annat med borgenären eller betalning skall utgå ur särskilt tillgängliga medel. Om ej sökanden avstått från täckning av kostnaden för förfarandet, skall vad som behövs för sådan täckning betalas kontant.

Före försäljningen upplåten rättighet som grundas på skriftlig handling skall förbehållas. Härvid äger 47 § motsvarande tillämpning.

Köparen skall lämna handpenning enligt vad som i 35 § föreskrives i fråga om inrop på auktion. Återstoden av den kontanta köpeskillingen skall betalas senast fyra veckor efter det att köpehandling upprättats. Försummas det är köpet ogiltigt.

Blir köpet ogiltigt, äger bestämmelserna i 43 § om handpenning motsvarande tillämpning. Vad i 43 § första stycket sägs om auktion gäller även försäljning under hand.

I övrigt bestämmer överexekutor köpevillkoren.

59 §

Försäljningen sker genom upprättande av köpehandling, som underskrives av överexekutor och köparen.

Försäljningsvillkoren skall godkännas av ägaren. Har försäljningen föregåtts av auktion utan att därvid godtagbart inrop skett, behövs dock ej godkännande, om försäljningen sker på gynnsammare villkor.

Om ägaren ej godkänt försäljningsvillkoren, skall han genast underrättas om skedd försäljning.

60 §

Har köparen fullgjort sin betalningsskyldighet enligt 58 § fjärde stycket och försäljningen vunnit laga kraft, utfärdar överexekutor köpebrev.

Överklagas försäljningen, äger 48 § motsvarande tillämpning.

61 §

Säljes ej egendomen under hand, skall den utbjudas till försäljning på auktion, om ej sökanden avstår därifrån.

Försäljning av villkorlig rätt till fastighet eller av andel i fastighet

62 §

Bestämmelserna i 3—61 §§ gäller i tillämpliga delar fast egendom som utmätts medan gäldenärens rätt till egendomen är villkorlig och andel i fastighet som blivit utmätt, om ej annat följer av 63—69 §§.

63 §

Har i fall, då överlåtelse av fastighet är beroende av villkor, fastigheten tagits i mät för fordran hos överlåtaren, får försäljning icke ske förrän det visar sig om villkoret uppfylles.

Om del av fastighet genom överlåtelse kommit i särskild ägares hand och fastigheten tagits i mät för fordran hos överlåtaren innan fastighetsbildning som enligt lag utgör villkor för överlåtelsens giltighet kommit till stånd, äger första stycket motsvarande tillämpning. Skulle det medföra betydande tidsutdräkt att avvakta huruvida fastighetsbildningen kommer till stånd, får dock fastigheten säljas med förbehåll för den rätt som tillkommer förvärvaren. Försäljningen omfattar då även gäldenärens rätt mot förvärvaren. Köparen svarar för gäldenärens skyldigheter mot förvärvaren.

64 §

Har i fall, då förvärv av fastighet eller del av fastighet är beroende av villkor, egendomen tagits i mät för fordran hos förvärvaren, skall överexekutor utbjuda gäldenärens rätt till egendomen till försäljning i den ordning som gäller för exekutiv försäljning av utmätt rättighet. Kommer försäljning till stånd, svarar köparen för gäldenärens skyldigheter mot sin fångesman. Ansökan om inteckning som gjorts samma dag som utmätningen eller senare förfaller genom försäljningen, om ej överexekutor på begäran av köparen förordnar annat.

Kan det utan betydande tidsutdräkt avvaktas om det för förvärvet gällande villkoret uppfylles, kan anstånd med försäljningen medges tills det visar sig om så blir fallet. Om villkoret uppfylles, sker försäljning i den ordning som i allmänhet gäller för exekutiv försäljning av fast egendom.

När försäljning som skett enligt första stycket vunnit laga kraft samt köparen fullgjort sin betalningsskyldighet, utfärdar överexekutor köpehandling.

65 §

Bestämmelserna i 63 och 64 §§ gäller ej, om den fordran för vilken utmätning skett var förenad med särskild förmånsrätt i fastigheten.

66 §

Om villkoret uppfylles i fall som avses i 63 § eller förvärvet går åter i fall som avses i 64 § andra stycket, skall överexekutor driva in och bjuda ut till försäljning vad som därefter tillkommer gäldenären och omfattas av utmätningen. Härvid tillämpas den ordning som gäller i fråga om utmätt fordran eller rättighet.

67 §

Om andel i fastighet blivit utmätt, kan överexekutor på yrkande av sökanden, andelens ägare eller annan delägare förordna, att hela fastigheten skall säljas. Yrkande som framställes av någon av de därtill berättigade skall delges de övriga med föreläggande att inkomma med yttrande inom viss tid. I fråga om hinder mot den begärda försäljningen äger 6 och 7 §§ lagen (1904: 48 s. 1) om samäganderätt motsvarande tillämpning.

68 §

Förordnas enligt 67 § om fastighetens försäljning, räknas hela fastigheten som utmätt när beslutet meddelas. Fastigheten får ej säljas innan beslutet vunnit laga kraft.

Om hela fastigheten skall säljas på auktion, skall av sakägarförteckningen framgå vilka fordringar och rättigheter som belastar varje särskild andel. Skyddsbeloppet skall bestämmas så att fordringar, som gäller i den först utmätta andelen enbart eller i nämnda andel jämte annan andel och som har bättre rätt än exekutionsfordringen, samt kostnaden för förfarandet blir fullt täckta.

Är någon av delägarna i konkurs, får borgenär utöva anslutningsrätt enligt 13 § även om han har förmånsrätt endast i andel av fastigheten.

69 §

Framställes ej yrkande enligt 67 § eller vinner sådant yrkande ej bifall, skall överexekutor låta utbjuda den utmätta andelen till försäljning i den ordning som gäller för exekutiv försäljning av utmätt rättighet. Detsamma gäller, om yrkande enligt 67 § bifalles men försäljning av fastigheten ej kommer till stånd.

När försäljning som skett enligt första stycket vunnit laga kraft samt köparen fullgjort sin betalningsskyldighet, utfärdar överexekutor köpebrev.

Särskilda bestämmelser

70 §

I fråga om överexekutors behörighet i ärende som avses i denna lag äger 10 kap. 10 § rättegångsbalken motsvarande tillämpning. Finner överexekutor att han ej får upptaga ärendet, skall det överlämnas till behörig överexekutor.

71 §

Talan mot beslut i fråga som avses i 49 eller 67 § föres särskilt. Överexekutor skall delge tappande part beslutet, om beslutet ej meddelats i hans närvaro.

Har överexekutor upptagit ärende enligt denna lag, får talan om att överexekutor ej var behörig enligt 70 § icke föras.

Beträffande talan mot överexekutors beslut enligt denna lag gäller i övrigt utsökningslagen (1877: 31 s. 1).

72 §

När fast egendom eller tillbehör sålts enligt denna lag, har köparen rätt att få handräckning av kronofogdemyndigheten för att komma i besittning av vad han förvärvat. Är fråga om skyldighet för förre ägaren att avflytta, äger 193 § utsökningslagen (1877: 31 s. 1) motsvarande tillämpning.

Övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1972. Lagens bestämmelser om kungörande av och underrättelse om auktion skall dock tillämpas redan dessförinnan, om auktionen skall äga rum efter ikraftträdandet.

2. Har yrkande, som avses i 35 § eller 37 § 3 mom. andra stycket förordningen (1875: 42 s. 12) angående inteckning i fast egendom, före nya lagens ikraftträdande framställts hos rätten, äger borgenären få det prövat av rätten. Hålles i sådant fall bevakningssammanträde efter nya lagens ikraftträdande, skall borgenären göra anmälan om yrkandet senast vid sammanträdet.

3. Nya lagens bestämmelser om tillägg enligt 6 kap. 3 § jordabalken tillämpas beträffande ränta, som enligt 26 eller 27 § lagen (1970: 995) om införande av nya jordabalken i stället för sådant tillägg skall beräknas på kapitalbeloppet av inteckning enligt äldre lag.

4. Vid tillämpning av nya lagens bestämmelser anses fordran, för vilken fast egendom vid tiden för bevakningssammanträdet utan inteckning häftar enligt 11 kap. 2 § äldre jordabalken, såsom fordran som är förenad med panträtt. Därvid gäller att fordringen skall betalas kontant. Punkt 3 äger motsvarande tillämpning beträffande ränta på sådan fordran.

5. Enligt äldre bestämmelser intecknad ränta eller annan sådan fordran, som icke är bestämd till kapitalet, upptages i sakägarförteckning enligt nya lagens regler om fordran med panträtt och beräknas därvid till det belopp som efter en räntefot av fem procent om året utgör fordringens värde på tillträdesdagen. Är fråga om livränta, skall dock beräkningen ske med ledning av 3 § lagen (1967: 531) om tryggande av pensionsutfästelse m. m.

6. Nya lagens bestämmelser om nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft gäller också annan sådan särskild rättighet som på grund av upplåtelse enligt äldre bestämmelser besvärar fast egendom.

7. Skall ersättning utgå till innehavare av rätt till avkomst eller annan förmån som enligt äldre bestämmelser besvärar fast egendom och icke bibehålles vid försäljning av egendomen, beräknas utdelning för det kapitalvärde vartill förmånen i pengar eller varor efter ortens pris beräknas uppgå på tillträdesdagen. I fråga om kapitalvärdets beräkning äger därvid punkt 5 motsvarande tillämpning.

8. Vad som i nya lagen föreskrives om tomträtt gäller även vattenfallsrätt, som upplåtits enligt lagen (1907: 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom.

9. Bestämmelserna i 11 § nya lagen äger icke tillämpning i fråga om uttagande av böter, viten eller annan med brott förenad påföljd, som innefattar betalningsskyldighet, och icke heller vid indrivning av vad som i mål eller ärende vid domstol eller eljest i samband med rättegång utgått av allmänna medel och som enligt domstolens beslut skall återgäldas.

10. Förekommer i lag eller annan författning hänvisning till föreskrift som ersatts genom bestämmelse i nya lagen, tillämpas i stället den nya bestämmelsen.

2) Förslag
till
Lag
om ändring i utsökningslagen (1877: 31 s. 1)

Härigenom förordnas i fråga om utsökningslagen (1877: 31 s. 1)[1],
dels att 57, 79, 80, 80 a, 81, 84, 85, 87, 88, 97—135, 142, 148, 149, 167, 168 och 186 §§ samt 7 kap. skall upphöra att gälla,
dels att 39, 40, 48, 49, 51, 52, 56 a, 60 a, 62, 71, 74, 75, 77, 77 a, 78, 82, 83, 86, 88 c, 89, 91, 95, 139, 143, 144, 150, 151, 154, 156, 158—161, 166, 181, 184, 198, 199, 201, 209, 210, 211, 213 och 218 §§ skall ha nedan angivna lydelse,
dels att i lagen skall införas sex nya paragrafer, 82 a, 88 d, 91 a, 91 b, 140 a och 143 a §§, av nedan givna lydelse.

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
39 §.[2]	
Är betalningsskyldighet någon ålagd, äge utmätningsman, utan särskilt bemyndigande, hos den tappande verkställa utmätning, ändå att ändring i domen sökes. Ej må dock utmätning å underrätts dom ske förr än den vunnit laga kraft, där den, som tappat, ställer pant eller borgen för vad honom ålagt är, så ock för skada, som genom uppehållet vållas kan, eller ock styrker, att han, till fullgörande av domen, hos Konungens befallningshavande nedsatt penningar, svarande mot vad dömt blivit; ej heller å hovrätts dom, innan	Är betalningsskyldighet någon ålagd, äge utmätningsman, utan särskilt bemyndigande, hos den tappande verkställa utmätning, ändå att ändring i domen sökes. Ej må dock utmätning å underrätts dom ske förr än den vunnit laga kraft, där den, som tappat, ställer pant eller borgen för vad honom ålagt är, så ock för skada, som genom uppehållet vållas kan, eller ock styrker, att han, till fullgörande av domen, hos Konungens befallningshavande nedsatt penningar, svarande mot vad dömt blivit; ej heller å hovrätts dom, innan

[1] Senaste lydelse av
57 § 1917: 307 — 100 b § 1967: 140 — 113 § 1967: 140 — 126 § 1967: 140 — 167 § 1912: 211
79 § 1968: 693 — 100 c § 1967: 140 — 114 § 1921: 301 — 127 § 1964: 446 — 168 § 1968: 693
80 § 1921: 301 — 101 § 1967: 140 — 115 § 1912: 211 — 128 § 1967: 140 — 169 § 1964: 446
80 a § 1967: 140 — 102 § 1912: 211 — 116 § 1912: 211 — 129 § 1967: 140 — 170 § 1921: 301
81 § 1967: 140 — 103 § 1939: 127 — 117 § 1967: 140 — 130 § 1912: 211 — 171 § 1921: 301
84 § 1963: 255 — 104 § 1964: 446 — 118 § 1912: 211 — 131 § 1912: 211 — 172 § 1912: 211
85 § 1967: 843 — 105 § 1964: 446 — 119 § 1967: 140 — 132 § 1967: 140 — 173 § 1964: 446
87 § 1968: 693 — 106 § 1967: 140 — 120 § 1912: 211 — 133 § 1930: 118 — 174 § 1921: 301
88 § 1955: 234 — 107 § 1968: 693 — 121 § 1967: 140 — 134 § 1912: 211 — 175 § 1912: 211
97 § 1964: 446 — 108 § 1912: 211 — 122 § 1912: 211 — 135 § 1912: 211 — 176 § 1946: 814
98 § 1964: 446 — 109 § 1912: 211 — 123 § 1912: 211 — 142 § 1967: 140 — 177 § 1921: 301
99 § 1964: 446 — 110 § 1967: 534 — 124 § 1967: 140 — 148 § 1912: 211 — 178 § 1921: 301
100 § 1967: 140 — 111 § 1968: 693 — 125 § 1967: 140 — 149 § 1967: 534 — 186 § 1924: 131
100 a § 1967: 140 — 112 § 1912: 211

[2] Senaste lydelse 1946: 814.

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
den vunnit laga kraft, där gäldenären styrker att nedsättning skett, efter ty nu är sagt. Visar efter utmätning gäldenären, att nedsättning skett, och gäldar han tillika kostnaden för utmätningen och godsets vård *även som, där tvångsförvaltning kommit till stånd, förvaltningskostnaden i den mån densamma ej guldits av fastighetens avkastning,* gånge utmätningen åter, där så ske kan.	den vunnit laga kraft, där gäldenären styrker att nedsättning skett, efter ty nu är sagt. Visar efter utmätning gäldenären, att nedsättning skett, och gäldar han tillika kostnaden för utmätningen och godsets vård, gånge utmätningen åter, där så ske kan.

Vad nedsatt — — — — — — — — — — — är föreskrivet.

40 §.[1]

Vad efter — — — — — — — — — — — egendomens försäljning.
Utmätt lös — — — — — — — — — — — 6 kap. stadgas.

Fast egendom, som efter 39 § är utmätt, må sättas under tvångsförvaltning ändå att domen ej vunnit laga kraft, där ej domstol, hos vilken talan mot domen är anhängig, annorlunda förordnar; dock äge borgenär ej lyfta något av behållningen annorledes än mot pant eller borgen.

48 §.[2]

Skall någon för verkställighet av dom eller *eljest enligt denna lag* ställa pant eller borgen, och är ej säkerheten av vederparten godkänd, varde den prövad av myndighet, hos vilken säkerheten ställes. *Löftesmän skola borga en för alla och alla för en; för menighet eller för utländsk man, så ock i fall, varom i 95 och 125 §§ sägs, skall borgas såsom för egen skuld. Den pant bjuder, vare, där myndighet, som den pröva skall, det föreskriver, pliktig att sätta panten i förvar hos vederhäftig man, som åtager sig att den vårda; löftesskrift må omhändertagas av den, till vars säkerhet den gäller.*	Skall någon för verkställighet av dom eller *av annan anledning i utsökningsmål* ställa pant eller borgen, och är ej säkerheten av vederparten godkänd, varde den prövad av myndighet, hos vilken säkerheten ställes. *Borgen får ej godkännas av myndigheten, om ej borgensman svarar som för egen skuld och, om två eller flera tecknat borgen, de tillika svara solidariskt.*
Den, som Konungens och kronans talan förer, vare från säkerhets ställande fri.	*Kronan, kommun, landstingskommun och kommunalförbund behöva ej ställa säkerhet.*

[1] Senaste lydelse 1921: 301.
[2] Senaste lydelse 1912: 211.

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
49 §.[1]	
Tredskodom, varigenom betalningsskyldighet blivit den uteblivne parten ålagd, må, utan hinder av att återvinning sökts, verkställas såsom lagakraftvunnen, så vitt ej rätten, där talan om återvinning är anhängig, annorledes förordnar.	Tredskodom, varigenom betalningsskyldighet blivit den uteblivne parten ålagd, må, utan hinder av att återvinning sökts, verkställas såsom lagakraftvunnen, så vitt ej rätten, där talan om återvinning är anhängig, annorledes förordnar. *Utmätt fast egendom får dock ej säljas utan ägarens samtycke innan domen vunnit laga kraft.*
Har talan — — — — — — — — — — — — målets återupptagande.	
Ej må — — — — — — — — — — — — annorledes förordnas.	
51 §.[1]	
I fråga om verkställighet av utslag i lagsökningsmål, varigenom betalningskyldighet, blivit någon ålagd, gälle vad om tredskodom är i 49 § *första stycket* stadgat.	I fråga om verkställighet av utslag i lagsökningsmål, varigenom betalningsskyldighet blivit någon ålagd, gälle vad om tredskodom är i 49 § *1 mom.* stadgat.
Har *intecknad fordran fastställts till betalning ur* fast egendom, må försäljning ej äga rum förr än laga kraft å utslaget kommit. *Har jämlikt 169 § åskats, att egendomen skall sättas under tvångsförvaltning, må sådan verkställighet ske utan hinder av att ändring i utslaget sökes, så vitt ej den domstol, där talan är anhängig, annorlunda förordnar; dock gälle om borgenärs rätt att lyfta behållningen vad i 40 § tredje stycket för där omförmält fall sägs.*	Har *rätten fastställt att fordran skall utgå med särskild förmånsrätt i* fast egendom, må försäljning ej *utan ägarens samtycke* äga rum förr än laga kraft å utslaget kommit.
Har i — — — — — — — — — — — — äga rum.	
Om verkställighet — — — — — — — — — — ty fall.	
52 §.[2]	
Har i — — — — — — — — — — — — eller vite.	
Huru beslut angående fördelning av köpeskilling för utmätt egendom *och av medel, som influtit under tvångsförvaltning,* går i verkställighet, därom skils i *6 och 7* kap.	Huru beslut angående fördelning av köpeskilling för utmätt egendom går i verkställighet, därom skils i 6 kap.
56 a §.[3]	
Om utmätningsmannen i gäldenärens hemvist tager fast egendom på	

[1] Senaste lydelse 1946: 814.
[2] Senaste lydelse 1964: 446.
[3] Senaste lydelse 1967: 140.

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
annan ort i mät, skall målet därefter överlämnas till utmätningsmannen i den orten för att i fortsättningen, i vad på utmätningsman ankommer, handläggas av denne.	
Tages viss — — — — — — — — — — hemvist bestämmer.	
Innan utmätningsman enligt 1 eller 2 mom. skiljer sig från målet, skall han vidtaga i 85 § föreskrivna åtgärder. Anmälan enligt 85 § 1 mom. sker till överexekutor där egendomen är.	

60 a §.[1]

Kan utmätning av lös egendom ej genast verkställas, må utmätningsmannen, om det finnes erforderligt, säkerställa utmätningen genom att taga vård om egendomen eller meddela sådant förbud, som stadgas i 74 § *eller* 75 § 2 mom. för där avsedda fall. Gäldenären må därefter ej till men för borgenären förfoga över egendomen. Utmätningsmannen skall, om gäldenären ej är närvarande, skyndsamt underrätta honom om åtgärden.	Kan utmätning av lös egendom ej genast verkställas, må utmätningsmannen, om det finnes erforderligt, säkerställa utmätningen genom att taga vård om egendomen eller meddela sådant förbud, som stadgas i 74 §, 75 § 2 mom. *eller 91 a §* för där avsedda fall. Gäldenären må därefter ej till men för borgenären förfoga över egendomen. Utmätningsmannen skall, om gäldenären ej är närvarande, skyndsamt underrätta honom om åtgärden.
Åtgärden må — — — — — — — — — — åtgärden hävas.	
Kostnaden för åtgärden skall förskjutas av borgenären, om utmätningsmannen begär det.	

62 §.[2]

Vid utmätning — — — — — — — — — — ej skiljas.	
Häftar på grund av inteckning gäldenärens fasta egendom eller luftfartyg eller reservdelar till sådant fartyg för fordran, för vilken utmätning skall ske, eller är fordringen förenad med luftpanträtt i sådant fartyg, skall den egendomen först utmätas, om ej borgenären hellre vill taga *betalning* ur annan egendom. Skall utmätning på en gång ske för fleras fordringar får borgenär, för vars fordran viss egendom sålunda häftar, ej för vad därur kan utgå till	*Är fordran för vilken utmätning skall ske förenad med särskild förmånsrätt i gäldenärens fasta egendom, luftfartyg eller reservdelar till sådant fartyg,* skall den egendomen först utmätas, om ej borgenären hellre vill taga *betalt* ur annan egendom. Skall utmätning ske på en gång för fleras fordringar, får borgenär, för vars fordran viss egendom sålunda häftar, ej för vad därur kan utgå till förfång för annan borgenär taga betalning ur övriga tillgångar.

[1] Senaste lydelse 1963: 255.
[2] Senaste lydelse 1967: 140.

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
förfång för annan borgenär taga betalning ur övriga tillgångar.	
Endast om borgenären begär det får utmätning av fast egendom eller luftfartyg eller intecknade reservdelar till sådant fartyg ske för annan fordran än sådan, *för vilken egendomen på grund av inteckning häftar eller som, när fråga är om luftfartyg, är förenad med luftpanträtt i fartyget.*	Endast om borgenären begär det får utmätning av fast egendom eller luftfartyg eller intecknade reservdelar till sådant fartyg ske för annan fordran än sådan *som är förenad med särskild förmånsrätt i egendomen.*

71 §.[1]

Har någon — — — — — — — — — — betalning förfallen.	
Har inteckning *i fast egendom eller* i luftfartyg eller reservdelar till sådant fartyg blivit av ägaren till den intecknade egendomen lämnad såsom pant, skall inteckningen icke utmätas utan i stället den rätt till andel i inteckningen, som, efter ty särskilt är stadgat, må tillkomma gäldenären, tagas i mät i den ordning 74 § stadgar.	Har inteckning i luftfartyg eller reservdelar till sådant fartyg blivit av ägaren till den intecknade egendomen lämnad såsom pant, skall inteckningen icke utmätas utan i stället den rätt till andel i inteckningen, som, efter ty särskilt är stadgat, må tillkomma gäldenären, tagas i mät i den ordning *som* 74 § stadgar.
	Om utmätning av ägarhypotek i fast egendom finnas bestämmelser i 91 a §.

74 §.[2]

Utmätas penningar, skola de omhändertagas av utmätningsmannen. *Medel som gäldenären i utmätningsmål inbetalar till utmätningsmannen äro att anse som utmätta i målet, om ej betalningen skett med villkor som strider häremot.* Lösören som utmätas skola, när de ej efter vad som nedan sägs föras från stället, sättas i förvar därstädes under utmätningsmannens försegling, eller, om han finner det i brist *av* tjänliga förvaringsrum eller av annan orsak ej lämpligen kunna ske, med hans insegel eller skriftligt anslag eller på annat sätt så utmärkas att det uppenbart synes att godset blivit utmätt. Anses det utmätta ej kunna med sä-	Utmätas penningar, skola de omhändertagas av utmätningsmannen. Lösören som utmätas skola, när de ej efter vad som nedan sägs föras från stället, sättas i förvar därstädes under utmätningsmannens försegling eller, om han finner det i brist *på* tjänliga förvaringsrum eller av annan orsak ej lämpligen kunna ske, med hans insegel eller skriftligt anslag eller på annat sätt så utmärkas, att det uppenbart synes att godset blivit utmätt. Anses det utmätta ej kunna med säkerhet lämnas på stället under gäldenärens tillsyn, skall utmätningsmannen låta det vårdas där av annan eller föras till annat ställe, om det kan ske.

[1] Senaste lydelse 1955: 234.
[2] Senaste lydelse 1968: 623.

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
kerhet lämnas på stället under gäldenärens tillsyn, skall utmätningsmannen låta det vårdas där av annan eller föras till annat ställe, om det kan ske *och borgenär förskjuter nödig kostnad för godsets vård eller flyttning.*	
Utmätes gäldenärs — — — — — — — — — — att övergå.	
Skall utmätning ske av den rätt till andel i inteckning, som, *efter ty särskilt är stadgat,* tillkommer gäldenären såsom ägare av *intecknade egendomen,* varde förbud inteckningshavaren meddelat att *till förfång för den, till vilken i följd av utmätningen gäldenärens rätt kan komma att övergå,* utlämna inteckningshandlingen *eller att på begäran av annan än denne eller utmätningsmannen uppvisa handlingen vid domstol för sådant ändamål, som i 26 § förordningen angående inteckning i fast egendom eller 29 § lagen om inskrivning av rätt till luftfartyg sägs.* Förbud, som nu sagts, skall tecknas å inteckningshandlingen, där icke denna av inteckningshavaren överlämnas till utmätningsmannen *för att av honom uppvisas. Kostnaden för sådant uppvisande ävensom för anskaffande av särskild inteckningshandling å den utmätta andelen i inteckningen vare borgenären pliktig att förskjuta, där utmätningsmannen det äskar.*	Skall utmätning ske av den rätt till andel i inteckning som tillkommer gäldenären såsom ägare av *intecknat luftfartyg eller intecknade reservdelar till sådant fartyg,* varde förbud inteckningshavaren meddelat att *utan tillstånd av utmätningsmannen* utlämna inteckningshandlingen. Förbud, som nu sagts, skall tecknas å inteckningshandlingen, där icke denna av inteckningshavaren överlämnas till utmätningsmannen *för det ändamål som anges i 30 § lagen (1955: 227) om inskrivning av rätt till luftfartyg.*
75 §.[1]	
Skall fordran — — — — — — — — — — i förvar.	
Utmätes annan fordran eller rättighet, tage ock utmätningsmannen i förvar handling, som tjänar till bevis om fordringen eller rättigheten, där sådan handling finnes att tillgå, och teckne i protokollet förbud för den, från vilken fordringen eller rättigheten skall utgå, att giva något därav ut till annan än utmätningsmannen eller den, till vilken i följd av utmät-	Utmätes annan fordran eller rättighet, tage ock utmätningsmannen i förvar handling, som tjänar till bevis om fordringen eller rättigheten, där sådan handling finnes att tillgå, ock teckne i protokollet förbud för den, från vilken fordringen eller rättigheten skall utgå, att giva något därav ut till annan än utmätningsmannen eller den, till vilken i följd av utmät-

[1] Senaste lydelse 1936: 89.

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
ningen gäldenärens rätt kan komma att övergå; och varde sedan protokollet genom utmätningsmannen tillställt den, vilken förbudet meddelas skall; *vare dock borgenären pliktig att, där utmätningsmannen det äskar, kostnaden för förbudets delgivande förskjuta.*	ningen gäldenärens rätt kan komma att övergå; och varde sedan protokollet genom utmätningsmannen tillställt den, vilken förbudet meddelas skall.

77 §.[1]

Då utmätning av lös egendom är fullbordad så som sägs i 67 c § 1 mom. eller 73—76 §§, njuter borgenären förmånsrätt i det utmätta efter vad som stadgas i *17 kap. 8 § handelsbalken, såvitt ej utmätningen enligt vad nedan sägs eller eljest går åter eller undanröjes.*	Då utmätning av lös egendom är fullbordad så som sägs i 67 c § 1 mom. eller 73—76 §§, njuter borgenären förmånsrätt i det utmätta efter vad som stadgas i *förmånsrättslagen (1970: 979).*

Finner utmätningsmannen — — — — — — — — ägde rum.
Om åtgärd — — — — — — — — — — — — över utmätningen.

77 a §.[2]

Har domstol *eller lagsökningsdomare* fastställt *intecknad fordran till betalning ur* fast egendom, *vare så ansett som hade* egendomen *blivit* utmätt.	Har domstol fastställt *att förfallen fordran skall utgå med särskild förmånsrätt* i fast egendom, *skall* egendomen *anses* utmätt.

78 §.

Vid utmätning av hus, tomt, jord eller vattenverk må ej ett från annat så söndras, att det som över är, varder för ägaren onyttigt. Ej heller må växande gröda, växande skog eller annat, som till fast egendom hörer, tagas i mät annorledes än genom utmätning av egendomen eller nyttjanderätt till jorden.	*Tillbehör till fastighet får ej tagas i mät annat än genom utmätning av fastigheten. Rätt till växande gröda eller annan ännu icke fallen avkastning av fast egendom som tillkommer nyttjanderättshavare får ej tagas i mät för dennes skuld annat än genom utmätning av nyttjanderätten.*

82 §.[3]

Överlåter någon sin fasta egendom till annan, må, innan nye ägaren sökt lagfart, överlålelsen ej utgöra hinder för egendomens utmätande för förre ägarens gäld.	*Den som har lagfart på fast egendom antages vara ägare till egendomen, om det ej styrkes att den tillhör annan.*

[1] Senaste lydelse 1968: 623.
[2] Senaste lydelse 1937: 452.
[3] Senaste lydelse 1968: 693.

(Nuvarande lydelse)

Sökes å överlåtelse, som före utmätningen skett, lagfart samma dag, då utmätningen verkställes, eller sist å den allmänna rättegångsdag för lagfartsärenden, som näst efter fjorton dagar från utmätningen infaller; då vare ej utmätningen gällande emot nye ägaren, med mindre egendomen på grund av inteckning häftar för fordran, som utsökes, eller fordringen eljest är sådan att, efter ty i lag i övrigt stadgas, egendomen därför häftar, ändå att den kommit ur gäldenärens hand. Har auktion till egendomens försäljning blivit kungjord att hållas innan den rättegångsdag, som nämnd är, inträffar, eller å samma dag, åligge dock nye ägaren att före auktionen överlåtelsen anmäla och sin åtkomsthandling i huvudskrift eller besannad avskrift för auktionsförrättaren uppvisa. Sker ej sådan anmälan, vare utmätningen emot nye ägare gällande, ändå att lagfart sökes å tid, som förut är sagd.

Göres av nye ägaren anmälan, på sätt nu stadgat är, eller har överlåtelsen blivit för auktionsförrättaren kunnig innan han utsatt dag för egendomens försäljning, skall, därest överlåtelsens verkan mot utmätningen är beroende därpå, att lagfart kommer att sökas å tid, som ovan är sagd, auktionsförrättaren låta med försäljningen anstå till dess sig visat, om lagfarten sökes.

Har överlåtelsen omfattat rätt till andel i inteckning, som tillkom överlåtaren såsom ägare av intecknade egendomen, åligger det nye ägaren, där han vill freda andelen från utmätning för förre ägarens gäld, att söka lagfart å överlåtelsen och göra anmälan såsom i 2 mom. sägs, och skall vad i 3 mom. stadgas äga motsvarande tillämpning.

(Föreslagen lydelse)

Tvist om äganderätten till fast egendom, varå gäldenären har lagfart eller vartill han har fångeshandling, utgör ej hinder mot utmätning.

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
	82 a §.
	Beror överlåtelse av fast egendom av villkor som ännu ej är uppfyllt, utgör överlåtelsen ej hinder mot utmätning av egendomen för fordran hos överlåtaren. Utmätningen omfattar i sådant fall även överlåtarens rätt mot den som förvärvat egendomen. Uppfylles villkoret, gäller utmätningen därefter endast överlåtarens rätt mot förvärvaren. *Utmätning av fast egendom får även äga rum för fordran hos den som förvärvat egendomen, fastän hans förvärv beror av villkor. Går gäldenärens förvärv åter, omfattar utmätningen därefter endast den rätt som han i sådant fall har mot den som överlät egendomen.*
	83 §.
Om den förmånsrätt utmätning av fast egendom medför skils i 17 kap. 9 § handelsbalken.	*Utmätning av fast egendom är fullbordad när beslut därom meddelats och medför därefter förmånsrätt enligt förmånsrättslagen (1970: 979).* *I fall som avses i 82 a § skall den andra parten underrättas om utmätningen och förbud meddelas honom att betala eller återbetala köpeskilling eller utge annat, som på grund av avtalet kan tillkomma gäldenären, till annan än utmätningsmannen eller överexekutor, om målet är anhängigt där. Först när så skett medför utmätningen förmånsrätt i den rätt som gäldenären har eller kan komma att få mot den andra parten.*
	86 §.[1]
Har *borgenären,* när *intecknad* fordran fastställts *till betalning ur* fast egendom, icke *sist* två månader efter det beslutet vann laga kraft begärt försäljning *eller tvångsförvaltning* av egendomen, förfaller den verkan som beslutet enligt 77 a § medfört.	Har *borgenär,* när fordran fastställts att *utgå med särskild förmånsrätt i* fast egendom, icke *senast* två månader efter det beslutet vann laga kraft begärt försäljning av egendomen, förfaller den verkan som beslutet enligt 77 a § medfört.

[1] Senaste lydelse 1963: 255.

(Nuvarande lydelse)

Borgenär, som begär försäljning, är pliktig att förete lagakraftbevis samt *i huvudskrift den handling på grund varav betalning blivit sökt.* Efterkommer han ej föreläggande härom, avskrives framställningen.

(Föreslagen lydelse)

Borgenär, som begär försäljning, är pliktig att förete lagakraftbevis samt, i *förekommande fall, fordringsbevis och pantbrev i huvudskrift.* Efterkommer han ej föreläggande härom, avskrives framställningen.

88 c §.[1]

I mål om utmätning skall utmätningsmannen skyndsamt vidtaga vad på honom ankommer för att utmätningen skall verkställas. Såvitt möjligt skall utmätningsförrättning hållas inom fyra veckor från det utmätningsmannen mottog de i 54, 54 a eller 55 § *nämnda handlingarna.* Lämnar borgenären anstånd med utmätningen och fortfar anståndet *utöver* sex månader från *nämnda tidpunkt,* är ansökningen förfallen.

Utmätningsförrättning skall om möjligt hållas inom fyra veckor från det *att* utmätningsmannen mottog de *handlingar som anges* i 54, 54 a eller 55 §. Lämnar borgenären anstånd med utmätningen och fortfar anståndet *över* sex månader från *mottagandet av handlingarna,* är ansökningen förfallen.

Sedan utmätning skett, åligger det utmätningsmannen eller, om målet är anhängigt hos överexekutor, denne att utan onödigt uppehåll vidtaga erforderliga åtgärder för att försäljning skall komma till stånd. Om ej hinder möter eller uppskov meddelas enligt vad nedan stadgas, skall försäljning ske inom två månader från utmätningen; dock skall beträffande fast egendom, fartyg som sägs i 94 §, luftfartyg och intecknade reservdelar till luftfartyg i stället gälla en tid av fyra månader från utmätningen eller, när intecknad fordran fastställts till betalning ur fast egendom, från det försäljning av egendomen begärdes.

Kan av särskild anledning antagas att utmätt egendom kommer att säljas till underpris eller finnes, att gäldenären av särskild orsak huvudsakligen utan egen skuld råkat i betalningssvårigheter som kunna antagas vara av tillfällig natur, eller äro eljest synnerliga skäl till uppskov, äger utmätningsmannen eller över-

Utmätt lös egendom bör säljas inom två månader från utmätningen, om ej hinder möter eller utmätningsmannen eller, om målet är anhängigt hos överexekutor, denne på begäran ger anstånd. Beträffande fartyg som avses i 94 § skall dock gälla en tid av fyra månader från utmätningen.

Anstånd med försäljning får beviljas på begäran av borgenären eller gäldenären. På begäran av gäldenären får anstånd beviljas endast om borgenären medger det eller särskilda skäl föreligga. Utan synnerliga skäl får anstånd ej beviljas utöver sex månader eller, beträffande fartyg som avses i 94 §, ett år från utmätningen.

I fråga om tid för försäljning av luftfartyg och intecknade reservdelar till luftfartyg eller av fast egendom finnas särskilda bestämmelser.

[1] Senaste lydelse 1963: 255.

(Nuvarande lydelse)

exekutor, hos vilken målet är anhängigt, medgiva uppskov med försäljningen på viss tid, såframt icke borgenärens rätt till betalning äventyras eller hans rätt eljest otillbörligt åsidosättes. Uppskov som nu sagts må ej utsträckas utöver sex månader från den tidpunkt som angivits i 2 mom. Medgivandet må förenas med särskilda villkor och, om anledning förekommer därtill, återkallas.

Överexekutor äger, därest föreliggande omständigheter påkalla det, förordna om ytterligare uppskov med försäljningen. Det åligger utmätningsman att, om skäl till sådant uppskov förekommer i ett av honom handlagt mål, göra anmälan därom hos överexekutor.

Lämnar borgenären anstånd med försäljningen och fortfar anståndet utöver sex månader från den tidpunkt som angivits i 2 mom., skall utmätningen gå åter eller, när fordran fastställts till betalning ur fast egendom, den verkan varom i 77 a § sägs förfalla.

Sedan tid för anstånd eller uppskov gått till ända, skall utmätningsman eller överexekutor, hos vilken målet är anhängigt, självmant företaga detta.

(Föreslagen lydelse)

88 d §.

Om sökandens fordran och den kostnad för vilken denne svarar betalas innan den utmätta egendomen sålts, förfaller frågan om egendomens försäljning.

Medel som gäldenären i målet betalar till utmätningsmannen anses utmälta i målet, om ej betalningen skett med villkor som strider häremot. Om målet är anhängigt hos överexekutor, gäller detsamma i fråga om medel som betalas till denne eller till utmätningsmannen.

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
89 §.[1]	
Försäljning av utmätt egendom skall ske på offentlig auktion utom i fall som avses i 96 a §.	Försäljning av utmätt *lös* egendom skall ske på offentlig auktion utom i fall som avses i 96 a §.
Om försäljning — — — — — — — — särskild lag.	*Om försäljning av utmätt fast egendom meddelas likaledes bestämmelser i särskild lag.*
91 §.[1]	
Kungörelse om — — — — — — — — — — — — är sagd.	
Har gäldenären tillkommande rätt till andel i inteckning *i hans fasta egendom eller* i hans luftfartyg eller därtill hörande reservdelar blivit utmätt, låte utmätningsmannen anskaffa särskild inteckningshandling å det gäldenären tillkommande beloppet, där laga hinder däremot icke möter; skall sådan handling anskaffas, må ej förr än det skett kungörelse om auktionen utfärdas. Skall försäljning ske av inteckningshandling, vilken tagits i mät hos någon, som enligt handlingen är personligen ansvarig för det däri förskrivna beloppet, åligger det utmätningsmannen, där ej med gäldenärens samtycke handlingen säljes med bibehållande av hans ansvarighet, att, innan handlingen utlämnas till köparen, förse densamma med påskrift, varigenom gäldenären frikallas från ansvarighet.	Har gäldenären tillkommande rätt till andel i inteckning i hans luftfartyg eller därtill hörande reservdelar blivit utmätt, låte utmätningsmannen anskaffa särskild inteckningshandling å det gäldenären tillkommande beloppet, där laga hinder däremot icke möter; skall sådan handling anskaffas, må ej förr än det skett kungörelse om auktionen utfärdas. Skall försäljning ske av inteckningshandling, vilken tagits i mät hos någon, som enligt handlingen är personligen ansvarig för det däri förskrivna beloppet, åligger det utmätningsmannen, där ej med gäldenärens samtycke handlingen säljes med bibehållande av hans ansvarighet, att, innan handlingen utlämnas till köparen, förse densamma med påskrift, varigenom gäldenären frikallas från ansvarighet.
Skall fartyg — — — — — — — — — — ske kan.	
Vid försäljning — — — — — — — — — med flygpost.	
Om egendom — — — — — — — — — — — genast sändas.	
Är fråga — — — — — — — — — — — angående verksamheten.	
91 a §.	
	Vid utmätning av ägarhypotek i fast egendom skall pantbrevet tagas i förvar eller, om annan än den intecknade fastighetens ägare innehar pantbrevet, förbud meddelas innehavaren att utlämna det utan tillstånd av utmätningsmannen. Utmätningen är fullbordad först när så skett.

[1] Senaste lydelse 1967: 140.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

Den fasta egendom vari ägarhypoteket gäller skall tagas i anspråk, om borgenären yrkar det inom en månad från det att beslut meddelades om utmätning av ägarhypoteket. När utmätningsmannen meddelat beslut om att den fasta egendomen tages i anspråk, anses den utmätt. Om borgenären ej inom nämnda tid yrkat att den fasta egendomen tages i anspråk eller yrkande därom återkallas, skall det utmätta ägarhypoteket pantförskrivas till honom enligt 91 b §.

Råder tvist huruvida ägarhypotek för gäldenären föreligger, skall utmätningsmannen, om skäl äro därtill, förelägga utmätningssökanden att inom en månad efter det att föreläggandet delgivits honom vid domstol som anges i 10 kap. 10 § rättegångsbalken väcka talan mot gäldenären och den som bestrider dennes rätt. Innan tvisten blivit avgjord genom dom som vunnit laga kraft får beslut om fastighetens tagande i anspråk meddelas eller pantförskrivning av ägarhypoteket ske endast om rätten förklarar hinder ej möta däremot.

Efterkommer ej utmätningssökanden föreläggande enligt 3 mom. och är ej talan i saken väckt av annan part, går utmätningen åter.

91 b §.

Pantförskrivning av ägarhypotek sker genom att utmätningsmannen till borgenären utfärdar bevis att pantbrevet utgör pant för dennes fordran och överlämnar pantbrevet till honom eller, om annan än fastighetens ägare innehar detta, underrättar innehavaren om pantförskrivningen. I underrättelsen skall anges, att innehavaren ej får utlämna handlingen till skada för borgenären. Ägarhypotek som tillkommer ägare av andel i fastighet får ej pantförskrivas för sig.

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
95 §.[1]	
Den, som — — — — — — — — — — — — — ånyo utropat.	
Vad av — — — — — — — — — — — — — till godo.	
Varder ej sist å det sammanträde, varom förut är sagt, köpeskillingen till fullo gulden eller anstånd lämnat efter ty nyss är sagt, vare köpet ogillt och besörje genast auktionsförrättaren, att fartyget varder till försäljning ånyo utlyst, som i 90 och 91 §§ sägs. Går fartyget vid nya utropet till mindre än den förra köpeskillingen med laga ränta därå från den dag, då betalning sist bort ske, ersätte förre köparen skillnaden; går fartyget till mera, have förre köparen ej rätt till överskottet. Kostnaden för senare försäljningen skall ock av förre köparen gäldas, där den ej kan genom överskott å köpeskillingen gottgöras. *Är pant eller borgen ställd för köpeskillingen, låte auktionsförrättaren, där sådant erfordras till gäldande av vad förre köparen utgiva bör, oförd röjligen försälja panten i den ordning, som om utmätta lösören stadgas, eller utsöka borgensförbindelsen hos löftesmannen.*	Varder ej sist å det sammanträde, varom förut är sagt, köpeskillingen till fullo gulden eller anstånd lämnat efter ty nyss är sagt, vare köpet ogillt och besörje genast auktionsförrättaren, att fartyget varder till försäljning ånyo utlyst, som i 90 och 91 §§ sägs. Går fartyget vid nya utropet till mindre än den förra köpeskillingen med laga ränta därå från den dag, då betalning sist bort ske, ersätte förre köparen skillnaden; går fartyget till mera, have förre köparen ej rätt till överskottet. Kostnaden för senare försäljningen skall ock av förre köparen gäldas, där den ej kan genom överskott å köpeskillingen gottgöras.
Varder köpeskillingen — — — — — — — — gälden övertagit.	
139 §.[2]	
Borgenär som, när lös egendom utmättes för annans fordran, hade panträtt i egendomen utan att ha den under panträtt i handom eller som ägde rätt att kvarhålla egendomen till säkerhet för sin fordran, är berättigad att få betalning ur köpeskillingen enligt vad som anges nedan, såvida han framställt yrkande därom före auktionen eller, om egendomen sålts under hand, före köpeskillingsfördelningen. Svarar utmätt egendom för företagsinteckning, äger inteckningshavaren erhålla betalning ur köpeskillingen, om han framställt yrkande därom inom tid som nyss	Borgenär som, när lös egendom utmättes för annans fordran, hade panträtt i egendomen utan att ha den under panträtt i handom eller som ägde rätt att kvarhålla egendomen till säkerhet för sin fordran, är berättigad att få betalning ur köpeskillingen enligt vad som anges nedan, såvida han framställt yrkande därom före auktionen eller, om egendomen sålts under hand, före köpeskillingsfördelningen. Svarar utmätt egendom för företagsinteckning, äger inteckningshavaren erhålla betalning ur köpeskillingen, om han framställt yrkande därom inom tid som nyss

[1] Senaste lydelse 1917: 307.
[2] Senaste lydelse 1967: 140.

(Nuvarande lydelse)

angivits. Vad sist sagts gäller dock ej i den mån sådan betalning måste anses obehövlig för att trygga inteckningshavarens och efterföljande inteckningshavares rätt. Vid prövningen härav skall hänsyn tagas även till sådan egendom som gäldenären på annat sätt än genom företagsinteckningen ställt som säkerhet för inteckningshavarens fordran. Skall under konkurs fartyg eller gods i fartyg eller i luftfartyg säljas utmätningsvis, äger även borgenär som för sin fordran har förmånsrätt enligt *17 kap. 4 § handelsbalken* rätt att erhålla betalning ur köpeskillingen, om han framställer yrkande därom före auktionen.

Har fartyg — — — — — — — — — — tid innestår.

(Föreslagen lydelse)

angivits. Vad sist sagts gäller dock ej i den mån sådan betalning måste anses obehövlig för att trygga inteckningshavarens och efterföljande inteckningshavares rätt. Vid prövningen härav skall hänsyn tagas även till sådan egendom som gäldenären på annat sätt än genom företagsinteckningen ställt som säkerhet för inteckningshavarens fordran. Skall under konkurs fartyg eller gods i fartyg eller i luftfartyg säljas utmätningsvis, äger även borgenär som för sin fordran har förmånsrätt enligt *10 eller 11 § förmånsrättslagen (1970: 979)* rätt att erhålla betalning ur köpeskillingen, om han framställer yrkande därom före auktionen.

140 a §.

Har fartyg sålts efter nytt utrop i fall som avses i 95 § och är förre inroparen ersättningsskyldig, skall ersättningsbeloppet i den mån det influtit fördelas tillika med köpeskillingen.

143 §.[1]

Ha medel influtit genom särskild försäljning av tillbehör eller såsom avkastning av fast egendom, skall sådan tillgång fördelas samtidigt med köpeskillingen för fastigheten. Har i fall, som avses i 95 eller 130 §, fartyg eller fast egendom försålts efter nytt utrop och är förre inroparen skyldig att utgiva ersättning, skall ersättningsbeloppet, såvitt detsamma guldits av honom eller influtit genom försäljning av pant eller utsökande av borgen, fördelas tillika med köpeskillingen.

Har försäljning av fastighet icke kommit till stånd, skall sammanträde för fördelning av tillgång som nu angivits hållas på tid som före-

När fastighet sålts på auktion, skall sammanträde för fördelning av den kontanta köpeskillingen, behållen avkastning och andra influtna medel hållas på den dag som kungjorts tidigare. Fördelningen sker i enlighet med sakägarförteckningen, om det ej framgår att fordran understiger vad som upptagits i förteckningen. Har fordran eller kostnad som, om den blivit anmäld i tid, bort upptagas i förteckningen anmälts senare, får betalning utgå av återstoden.

Har utmätt fastighet sålts under hand, skall den kontanta köpeskillingen och andra tillgängliga medel fördelas i första hand enligt köpe-

[1] Senaste lydelse 1967: 140.

(Nuvarande lydelse)

skrives i 142 § eller, om auktion icke hållits, så snart som möjligt. Behållen avkastning skall fördelas enligt de grunder som i 7 kap. föreskrivas för fördelning av medel vilka influtit under tvångsförvaltning. Ersättningsbelopp som avses i 1 mom. andra punkten skall, sedan kostnaderna för förfarandet betalats, användas till betalning av utmätningssökandens fordran. Uppstår överskott, skall det fördelas på samma sätt som nyss angivits om avkastning.

Sammanträde enligt 2 mom. skall, när auktion ej hållits, kungöras på sätt föreskrives i 142 § 2 mom. andra punkten.

(Föreslagen lydelse)

villkoren och i övrigt enligt de grunder som gälla för upprättande av sakägarförteckning.

Avbrytes förfarandet innan utmätt fastighet sålts, fördelas tillgängliga medel enligt 1 mom., om bevakningssammanträde hållits och fördelning äger rum på den dag som kungjorts tidigare och i annat fall enligt de grunder som gälla för upprättande av sakägarförteckning. Vid fördelning av andra medel än behållen köpeskilling för särskilt sålda tillbehör har dock annan borgenär än sökanden rätt att få betalning endast för ränta och kostnader, om hans fordran är förenad med panträtt på grund av inteckning.

I fall som avses i 2 mom. skall fördelningssammanträde hållas så snart som möjligt. Det skall utlysas minst två veckor i förväg på lämpligt sätt och sakägarna skola, när skäl föreligga därtill, uppmanas att anmäla sina anspråk senast vid sammanträdet. Detsamma gäller i fall som avses i 3 mom., om ej bevakningssammanträde hållits och fördelningssammanträde äger rum på den dag som kungjorts tidigare.

Möter hinder att verkställa fördelning på utsatt sammanträde, skall nytt sammanträde hållas så snart som möjligt och, om dagen ej genast bestämmes, på lämpligt sätt kungöras minst två veckor i förväg.

143 a §.

Om säkerhet för handpenning ställts hos överexekutor och ogulden del av köpeskillingen ej betalas senast på bestämd dag, skall överexekutor göra bruk av säkerheten, om det behövs för betalning av vad förre köparen har att svara för. Säkerheten skall därvid tagas i anspråk på det sätt som finnes ändamålsenligt. Pant får säljas i den ordning som gäller för utmätt lös egendom. Borgen får utsökas. Överexekutors be-

(Nuvarande lydelse)	(Föreslagen lydelse)
	slut i nämnda hänseenden får omedelbart verkställas.
	Bestämmelserna i 1 mom. äga motsvarande tillämpning, när sakägare har lämnat säkerhet för belopp som skall fördelas samtidigt med köpeskilling.
144 §.[1]	
Vid sammanträde, varom förut är sagt, avgive förrättningsmannen redogörelse dels för den tillgång, som skall fördelas, dels ock för de fordringar, för vilka anspråk på betalning ur köpeskillingen blivit anmält eller utdelning ändock må beräknas; *skolande, där fråga är om fast egendom, borgenärsförteckningen därvid lända till efterrättelse. Därefter äge tillstädesvarande borgenärer samt gäldenären, där han när är, att andraga vad de till bevakande av sin rätt akta nödigt.*	Vid sammanträde, varom förut är sagt, avgive förrättningsmannen redogörelse dels för den tillgång, som skall fördelas, dels ock för de fordringar, för vilka anspråk på betalning ur köpeskillingen blivit anmält eller utdelning ändock må beräknas.
150 §.[2]	
Skall ur köpeskillingen för utmätningsvis såld lös egendom utdelning ske för fordran, som icke är förfallen och däråa ränta icke skall gäldas före förfallodagen, *eller ock allenast för ränta eller annan dylik fordran, som ej är till kapitalet bestämd,* varde fordringen beräknad *efter de i 110 § stadgade grunder.*	Skall ur köpeskillingen för utmätningsvis såld lös egendom utdelning ske för fordran, som icke är förfallen och däråa ränta icke skall gäldas före förfallodagen, varde fordringen beräknad *till det belopp som efter fem procents årlig ränta utgör dess värde vid fördelningen. Motsvarande gäller, om utfäst ränta är lägre än fem procent.*
Till vilka — — — — — — — — — — — — i sjölagen.	
151 §.[3]	
Är fråga om fordrans eller *för fordran beviljad* inteckning giltighet beroende på särskild prövning eller avgjord genom beslut, som ej vunnit laga kraft, eller är inteckning *för fordran* sökt men ej beviljad, varde vad *å fordringen* enligt *förmånsrättsordningen* belöpa kan vid fördelning-	Är fråga om fordrans eller inteckning giltighet beroende på särskild prövning eller avgjord genom beslut, som ej vunnit laga kraft, eller är inteckning sökt men ej beviljad, varde vad enligt *förmånsrättslagen (1970: 979) å fordringen eller inteckningen* belöpa kan vid fördel-

[1] Senaste lydelse 1912: 211.
[2] Senaste lydelse 1928: 164.
[3] Senaste lydelse 1946: 814.

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
en avsatt, intill dess frågan om borgenärs rätt blivit *slutligen* avgjord.	ningen avsatt, intill dess frågan om borgenärens rätt blivit *slutligt* avgjord.
Finnes eljest — — — — — — — — — honom fritt.	
Är fordran — — — — — — — — — eller förfallit.	

154 §.[1]

Klander mot *utmätningsmannens* fördelningsförslag eller överexekutors beslut i fördelningsfråga gälle *ej för annan än den, som klandret väckt.*	*Bifalles talan* mot *utmätningsmans* fördelningsförslag eller överexekutors beslut i fördelningsfrågan, gälle *det till förmån även för den som ej själv väckt sådan talan.*

156 §.[2]

Är auktion på utmätt fast egendom överklagad, får ej utan köparens medgivande utdelning ur köpeskillingen lyftas annat än mot pant eller borgen. När tillbehör till fastighet sålts för sig, *skall* vad som nu sagts *äga* motsvarande tillämpning beträffande utdelning ur köpeskillingen för tillbehöret *intill dess tiden för klagan över försäljningen utgått eller förd klagan blivit prövad.*	*När utmätt fast egendom sålts,* får ej utan köparens medgivande utdelning ur köpeskillingen lyftas annat än mot pant eller borgen *innan försäljningen vunnit laga kraft.* När tillbehör till fastighet sålts för sig, *äger* vad som nu sagts motsvarande tillämpning beträffande utdelning ur köpeskillingen för tillbehöret.

158 §.[3]

Belopp, som jämlikt 151 § blivit vid fördelningen avsatt för någon borgenärs fordran, skall ofördröjligen i riksbanken nedsättas på sätt särskilt är stadgat. Har borgenärens anspråk blivit godkänt genom dom eller utslag, som ej vunnit laga kraft, vare han dock berättigad att beloppet mot pant eller borgen lyfta. I annat fall må på överexekutors prövning ankomma, huruvida beloppet, innan fråga om rätt därtill blivit avgjord, må mot pant eller borgen lyftas, vare sig av den borgenär, för vilken det blivit avsatt, eller av annan, vilken på grund av bestämmelse, varom i 152 § sägs, medlen kunna tillfalla.	*Belopp som enligt 151 § blivit avsatt för borgenärs fordran får, om borgenärens anspråk godkänts av domstol, mot pant eller borgen lyftas av honom utan hinder av att avgörandet ej vunnit laga kraft. Överexekutor kan tillåta borgenären att även i annat fall mot pant eller borgen lyfta beloppet utan hinder av att frågan om rätten därtill ej blivit slutligt avgjord. Vill borgenären i sådant fall ej lyfta beloppet, kan motsvarande tillstånd ges annan som medlen enligt 152 § kunna tillfalla.*

[1] Senaste lydelse 1912: 211.
[2] Senaste lydelse 1967: 140.
[3] Senaste lydelse 1912: 211.

(Nuvarande lydelse)	(Föreslagen lydelse)
159 §.[1]	
Medel, som vid köpeskillings fördelning blivit borgenär tillagda, men icke av honom lyftas, skola i riksbanken nedsättas på sätt särskilt är stadgat.	
Är utdelning — — — — — — — — — kunna tillfalla.	
160 §.[2]	
Medel, som jämlikt 158 och 159 §§ skola i riksbanken nedsättas, må, där någon rättsägare det äskar, insättas i bankinrättning, som av överexekutor godkännes, för att där mot ränta innestå, under den tid överexekutor bestämmer; och komme räntan den borgenär till godo, som finnes till medlen berättigad.	*Medel som influtit i utsökningsmål skola utan dröjsmål insättas i bank mot ränta. Föreligger anledning antaga att utbetalning kommer att ske inom två veckor från det medlen influtit, behöver insättning i bank dock ej ske.* *Räntan på belopp som innestår för borgenärs räkning tillkommer borgenären.*
161 §.[3]	
När betalning utfallit på fordran, för vilken egendomen häftar på grund av inteckning, skall anteckning därom göras på inteckningshandlingen, när denna företes för lyftning av inteckningshavaren tillkommande belopp.	*När betalning skall lyftas i utsökningsmål, skall iakttagas vad som i allmänhet gäller om skyldighet för borgenär att förete eller återställa fordringsbevis eller säkerhet som lämnats för fordran.* *Har betalning utfallit på fordran för vilken pantbrev i fast egendom överlämnats som pant, skall borgenären även när han ej är skyldig att återställa panten förete pantbrevet, om ej undantag medgives. Detsamma gäller i fråga om skuldebrev som är intecknat i annan egendom, när skyldighet att förete eller återställa skuldebrevet ej följer av 1 mom.* *När den som förvärvat fast egendom åberopar överenskommelse med borgenär om avräkning på köpeskillingen, äga 1 och 2 mom. motsvarande tillämpning vid överexekutors prövning av överenskommelsen.*

[1] Senaste lydelse 1917: 307.
[2] Senaste lydelse 1912: 211.
[3] Senaste lydelse 1967: 140.

(Nuvarande lydelse)	(Föreslagen lydelse)
166 §.[1]	
Medel, som till utmätningsman influtit och borgenär tillkomma, skola, utom i fall, som i 159 § sägs, hos utmätningsmannen hållas borgenären tillhanda under två veckor från den dag borgenären äger rätt att medlen utfå. Varda medlen ej under denna tid av borgenären lyftade, skola de ofördröjligen av utmätningsmannen i riksbanken nedsättas på sätt särskilt är stadgat; och äge utmätningsmannen sedermera att med beviset om nedsättningen till borgenären redovisa. Där fordringsbevis, som för utmätnings vinnande blivit av borgenär avlämnat, bör efter målets handläggning till honom återställas, skall handlingen hos utmätningsmannen hållas borgenären tillhanda under den tid, som ovan sagts; och gälle i övrigt om sådan handling vad nyss är om influtna medel stadgat.	
Försummar borgenär att ur utmätt egendom taga betalning, have ej rätt till ränta från den tid det av honom berott att betalning njuta, där ej på grund av stadgandet i 160 § sådan ränta må honom tillkomma.	
Har någon fått lyfta *köpeskillingsmedel,* innan frågan om bättre rätt därtill blivit *slutligen prövad,* och *finnes han sedan pliktig att det lyftade eller någon del därav återbära, gälde ränta efter sex för hundra om året.*	*Om* någon fått lyfta *medel* innan frågan om bättre rätt därtill blivit *slutligt avgjord och han blir skyldig att helt eller delvis återbära medlen, skall han betala sex procents årlig ränta på beloppet. I fall som avses i 159 § är den som lyft medlen dock ej skyldig att, om borgenären sedermera anmäler sig, betala ränta för längre tid än från det att utmätningsmannen eller överexekutor krävt återbetalning.*
181 §.[2]	
Överexekutor äge makt att, när skäl därtill äro, sätta fast egendom och vad därtill hörer under förbud att säljas eller skingras. Är synnerlig fara, att det, som under sådant för-	Överexekutor äge makt att, när skäl därtill äro, sätta fast egendom och vad därtill hörer under förbud att säljas eller skingras. Är synnerlig fara, att det, som under sådant för-

[1] Senaste lydelse 1917: 307.
[2] Senaste lydelse 1921: 301.

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
bud satt är, genom vanvård eller annorledes i större mån försämras, *vare lag, som i 81 § andra stycket sägs.*	bud satt är, genom vanvård eller annorledes i större mån försämras, *kan överexekutor förordna syssloman att omhändertaga och förvalta egendomen.*
184 §.[1]	
Finner överexekutor skäl att i kvarstad sätta *avrad, hyra eller ränta,* som av fast egendom faller, varde, *på sätt i 81 § första stycket sägs,* syssloman tillsatt att medlen uppbära och förbud den betalningsskyldige kungjort. Den som blivit satt till syssloman skall tillse, att utskyld eller avgift, som bör för egendomen gäldas och under kvarstadstiden till betalning förfaller, gulden varder.	Finner överexekutor skäl att i kvarstad sätta *arrendeavgift, hyra eller annan avkastning* som av fast egendom faller, varde syssloman tillsatt att medlen uppbära och förbud den betalningsskyldige kungjort *att utge avkastningen till annan än sysslomannen.* Den som blivit satt till syssloman skall tillse, att utskyld eller avgift, som bör för egendomen gäldas och under kvarstadstiden till betalning förfaller, gulden varder.
198 §.[2]	
All nödig kostnad för utmätning samt utmätt egendoms vård och försäljning, så ock för köpeskillingens fördelning skall ur köpeskillingen för den utmätta egendomen gäldas. Kostnad, som ej sålunda gulden varder, skall av sökanden betalas, och må beloppet, där det ej är förskjutet eller vid anfordran gäldas, hos honom utmätas. Skall av flera gemensamt intecknade egendomar någon särskilt säljas för gäldande av fordran, som äger sämre rätt än den gemensamma inteckningen, och har i anledning därav inteckningshavaren yrkat försäljning av de andra egendomarna, skall, där försäljning ej kommer till stånd, den, som påkallat den särskilda försäljningen, vidkännas hela kostnaden.	*Kostnaden för utmätning och det fortsatta förfarandet skall utgå ur köpeskillingen för den utmätta egendomen, behållen avkastning eller andra tillgängliga medel. Kan kostnaden ej uttagas på detta sätt, skall den betalas av utmätningssökanden eller, om den avser åtgärd som annan begärt, av denne och får omedelbart utmätas. När fråga är om försäljning av fastighet som besväras av gemensam inteckning och annan fastighet indragits i förfarandet men försäljning ej kommer till stånd, skall dock den som inlett förfarandet svara för hela kostnaden, om han har sämre rätt än den som begärt indragningen.*
Sökes utmätning — — — — — — — —	underrätta utmätningsmannen.
Ej vare utmätningsman pliktig att verkställa utmätning å dom eller utslag, som ej vunnit laga kraft, med mindre kostnaden för förrättningen förskjutes av sökanden. Den, som begär utmätning av fast egendom eller	*Den som begär utmätning är skyldig att förskjuta kostnaden för åtgärden. Kostnaden för annan åtgärd i målet skall förskjutas av den som begär åtgärden, om utmätningsmannen eller överexekutor påkallar det.*

[1] Senaste lydelse 1921: 301.
[2] Senaste lydelse 1955: 234.

(Nuvarande lydelse)	(Föreslagen lydelse)
luftfartyg eller intecknade reservdelar till sådant fartyg eller ock verkställighet av dom eller utslag, varigenom intecknad fordran fastställts till betalning ur fast egendom, vare, ändå att domen eller utslaget äger laga kraft, pliktig att på anfordran förskjuta erforderligt belopp till bestridande av förrättningskostnaden. Äskas jämlikt 70 eller 71 § konkurslagen, att i konkursboet ingående egendom, som nu är sagd, utmätningsvis säljes, skall ock kostnaden på anfordran förskjutas.	
	Betalas ej förskott inom förelagd tid, får verkställigheten inställas. Om försäljning av utmätt egendom inställes av sådan anledning, kan utmätningsmannen eller överexekutor besluta att utmätningen skall gå åter.
All nödig kostnad för försäljning av lös egendom, å vilken lagts kvarstad eller vilken ställts under skingringsförbud, skall, där det äskas, av sökanden förskjutas, och skall i övrigt beträffande sådan kostnad vad enligt första stycket gäller om kostnad för utmätt lös egendoms försäljning äga motsvarande tillämpning.	
199 §.[1]	
Kostnad för annan förrättning, än i 198 § omförmäles, skall, där utmätningsmannen det äskar, förskjutas av den som åtgärden sökt.	*Om beslut, som skall verkställas på annat sätt än genom utmätning, innehåller föreskrift att verkställigheten skall ske på den tappande partens bekostnad, skall utmätningsmannen utmäta kostnaden hos honom. Kostnad för försäljning av lös egendom som tagits i kvarstad eller ställts under skingringsförbud skall utgå ur behållningen.*
Är i dom eller utslag, som skall verkställas annorledes än genom utmätning, föreskrift given, att verkställigheten skall ske på den tappande partens kostnad; då skall ock bevislig och nödig kostnad hos honom av utmätningsmannens uttagas.	*Kostnad som ej kunnat uttagas enligt 1 mom. skall betalas av sökanden och får omedelbart utmätas hos honom.*
	Sökanden är skyldig att förskottera kostnaden, om utmätningsman-

[1] Senaste lydelse 1912: 211.

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
	nen begär det. Om förskott ej betalas inom förelagd tid, får verkställigheten inställas.
201 §.[1]	
Vill gäldenär eller borgenär klaga *över utmätning, skall han inkomma till överexekutor med klagoskrift* inom tre veckor från den dag, då han erhöll del av *protokoll eller bevis om utmätningen.*	Vill gäldenär eller borgenär klaga *hos överexekutor över beslut om utmätning, skall han göra det* inom tre veckor från den dag, då han erhöll del av *beslutet. Detsamma gäller beslut om att fastighet tages i anspråk enligt 91 a §.*
Vidtages rättelse — — — — — — — — — — om åtgärden.	
När utmätning — — — — — — — — — viss tid.	
	Den som före utmätning av fast egendom förvärvat egendomen från gäldenären får ej klaga hos överexekutor över utmätningen sedan egendomen sålts men är oförhindrad att klaga över utmätningen i samband med klagan över försäljningen i den ordning som anges i 213 §.
209 §.[2]	
I mål *varom i 201, 202* eller 203 § *förmäles,* skall överexekutors *slutliga* utslag *givas å dag, som genom anslag sist dagen förut kungjord blivit. Underrättelse om tiden, då utslaget kommer att meddelas, varde införd i en därtill inrättad bok, som skall utan särskild begäran vara tillgänglig för allmänheten.*	I mål *om klagan över beslut om utmätning eller om att fastighet tages i anspråk enligt 91 a § samt i mål som avses i 201 § 2 mom.* eller 203 § skall överexekutors utslag *sändas till parterna samma dag som det meddelas.*
210 §.[3]	
Ej må klagan över utmätning hindra förrättningens fullbordan eller egendomens försäljning *eller ställande under tvångsförvaltning,* eller klagan över annan av utmätningsman vidtagen åtgärd verka uppehåll däri, med mindre överexekutor *annorledes* förordnar.	Ej må klagan över utmätning hindra förrättningens fullbordan eller egendomens försäljning eller klagan över annan av utmätningsman vidtagen åtgärd verka uppehåll däri, med mindre överexekutor *annorlunda* förordnar.
Utslag, varigenom — — — — — — — — — — förordnat därom.	

[1] Senaste lydelse 1968: 623.
[2] Senaste lydelse 1937: 452.
[3] Senaste lydelse 1963: 255.

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
211 §.[1]	
Nöjes ej part åt överexekutors beslut i utsökningsmål, äger han besvära sig däröver i hovrätten. Har beslutet meddelats av Konungens befallningshavande i län, som hör under skilda hovrätter, skall fullföljd ske i den hovrätt till vilken målet kan hänföras på grund av belägenheten inom dess domkrets av utmätningsmans tjänstgöringsområde, av fast egendom, som målet berör *eller vars köpeskilling eller avkastning är i fråga,* eller av ort för verkställighets- eller handräckningsåtgärd. Kan hovrätts behörighet ej *sålunda bestämmas,* skall fullföljd ske, om den mot vilken åtgärd sökts har att svara i tvistemål i allmänhet vid domstol inom länet i den hovrätt under vilken domstolen hör och eljest i den hovrätt under vilken den stad hör, där Konungens befallningshavande har sitt säte. Det åligger överexekutor, då slutligt utslag gives eller då auktion hållits *av honom* eller då i annan ordning *särskild* försäljning *av fastighetstillbehör* skett, att meddela underrättelse om vad som är att iakttaga vid ändrings sökande samt äventyret, om det försummas. Vad Konungens befallningshavande i fall då länet hör under skilda hovrätter angivit om behörig hovrätt skall lända till efterrättelse.	Nöjes ej part åt överexekutors beslut i utsökningsmål, äger han besvära sig däröver i hovrätten. Har beslutet meddelats av Konungens befallningshavande i län, som hör under skilda hovrätter, skall fullföljd ske i den hovrätt till vilken målet kan hänföras på grund av belägenheten inom dess domkrets av utmätningsmans tjänstgöringsområde, av fast egendom, som målet berör, eller av ort för verkställighets- eller handräckningsåtgärd. Kan hovrätts behörighet ej *bestämmas på det sättet,* skall fullföljd ske, om den mot vilken åtgärd sökts har att svara i tvistemål i allmänhet vid domstol inom länet, i den hovrätt under vilken domstolen hör och eljest i den hovrätt under vilken den stad hör, där Konungens befallningshavande har sitt säte. Det åligger överexekutor, då slutligt utslag gives eller då auktion hållits eller då i annan ordning försäljning skett, att meddela underrättelse om vad som är att iakttaga vid ändrings sökande samt äventyret, om det försummas. Vad Konungens befallningshavande i fall då länet hör under skilda hovrätter angivit om behörig hovrätt skall lända till efterrättelse.
Över utslag — — — — — — — — — talan däremot.	
Ej må — — — — — — — — — utmätningsman behörig.	
213 §.[1]	
Vill någon överklaga överexekutors slutliga utslag *i fråga om fördelning av köpeskilling för fast egendom eller av medel, som avses i 143 § 2 mom. eller i 7 kap., eller på klagan över utmätning eller förslag till fördelning av köpeskilling,* skall han inkomma till överexekutor med besvärsinlaga inom tre veckor från den dag då utslaget meddelades.	Vill någon överklaga överexekutors slutliga utslag *i mål som anges i 209 §* skall han inkomma till överexekutor med besvärsinlaga inom tre veckor från den dag då utslaget meddelades.

[1] Senaste lydelse 1967: 140.

(Nuvarande lydelse)

Den som vill klaga över auktion, som överexekutor hållit, eller *över särskild* försäljning av *fastighetstillbehör* i annan ordning skall inkomma till överexekutor med sin besvärsinlaga inom tre veckor från försäljningsdagen. Besvär över *borgenärsförteckningen skola dock, när de ej avse bestämmande av lägsta budet eller andra villkor för försäljningen, anföras i den ordning som är föreskriven för klagan över överexekutors utslag i fråga om köpeskillings fördelning.*

(Föreslagen lydelse)

Den som vill klaga över auktion, som överexekutor hållit, eller försäljning *som överexekutor verkställt* i annan ordning skall inkomma till överexekutor med sin besvärsinlaga inom tre veckor från försäljningsdagen. Besvär över *sakägarförteckning som ej avse upphävande av auktion få dock ej anföras annat än i sammanhang med klagan enligt 3 mom.*

Den som vill överklaga överexekutors utslag i fråga om fördelning av medel som avses i 140, 140 a eller 143 § skall inkomma till överexekutor med besvärsinlaga inom tre veckor från den dag då utslaget meddelades.

218 §.[1]

Sedan besvär — — — — — — — — — — 1 mom. sägs.

Vad i — — — — — — — — — — — — eller beslut.

Om besvär anförts över försäljning som överexekutor verkställt, kan hovrätten förordna att fortsatt verkställighet tills vidare ej får äga rum innan slutligt utslag meddelas.

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1972.

2. Har ägarhypotek utmätts men försäljning därav ej ägt rum före ikraftträdandet, tillämpas de nya bestämmelserna, om ej annat följer av punkt 4. Tid som anges i 91 a § 2 mom. räknas därvid från ikraftträdandet.

3. Pantförskrives enligt 91 b § skuldebrev som enligt äldre bestämmelser är intecknat i fast egendom, upphör personligt betalningsansvar på grund av skuldebrevet.

4. Har fast egendom eller andel i inteckning utmätts före ikraftträdandet, tillämpas 82 § i sin äldre lydelse.

5. Har intecknad fordran före ikraftträdandet fastställts till betalning ur fast egendom, äger 86 § i sin nya lydelse motsvarande tillämpning.

6. Ärende, som rör utmätt fast egendom och är anhängigt hos utmätningsman vid ikraftträdandet, skall överlämnas till överexekutor, sedan utmätningsmannen har fullgjort vad som åligger honom enligt äldre bestämmelser.

7. Har auktion på fast egendom hållits före ikraftträdandet, tillämpas äld-

[1] Senaste lydelse 1963: 255.

re bestämmelser i fråga om inropares förpliktelser samt köpeskillingens fördelning och vad som har samband därmed.

8. Skall fartyg eller gods i fartyg eller i luftfartyg säljas utmätningsvis under konkurs, tillämpas äldre lydelsen av 139 §, om konkursansökningen gjorts före ikraftträdandet.

9. Har fördelningsförslag framlagts av utmätningsmannen eller beslut i fördelningsfråga meddelats av överexekutor före ikraftträdandet, tillämpas äldre lydelsen av 154 §.

10. Har tvångsförvaltning begärts före ikraftträdandet, tillämpas äldre bestämmelser därom.

11. Vad som i 184 § i dess nya lydelse sägs om kvarstad på avkastning tillämpas också beträffande ränta som på grund av utfästelse enligt äldre bestämmelser utgår av fast egendom.

12. Bestämmelsen i 201 § 4 mom. tillämpas ej, om egendomen utmätts före ikraftträdandet. 211, 213 och 218 §§ tillämpas i sin äldre lydelse i fråga om klagan över utslag som meddelats eller försäljning som verkställts före ikraftträdandet.

13. Bestämmelserna i 88 c § äger icke tillämpning i fråga om uttagande av böter, viten eller annan med brott förenad påföljd, som innefattar betalningsskyldighet, och icke heller vid indrivning av vad som i mål eller ärende vid domstol eller eljest i samband med rättegång utgått av allmänna medel och som enligt domstolens beslut skall återgäldas.

14. Förekommer i lag eller annan författning hänvisning till föreskrift som ersatts genom bestämmelse i nya lagen, tillämpas i stället den nya bestämmelsen.

3) Förslag
till
Lag
om ändring i lagsökningslagen (1946: 808)

Härigenom förordnas, att 1, 2, 3 och 13 §§ lagsökningslagen (1946: 808) skall ha nedan angivna lydelse.

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
1 §.[1]	
För fordran — — — — — — — — — — — — — — nedan sägs.	
Borgenär som för sin fordran har inteckning äger också genom lagsökning söka betalning ur den egendom vari inteckningen gäller.	*Om för fordran som avses i första stycket skriftligen upplåtits panträtt i fast egendom, kan borgenären genom lagsökning söka betalning ur egendomen. Har borgenären för fordringen inteckning i fartyg eller luft-*

[1] Senaste lydelse 1967: 142.

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
	fartyg eller reservdelar till luftfartyg eller företagsinteckning, kan han genom lagsökning söka betalning ur den egendom vari inteckningen gäller. *Vad i denna lag sägs om gäldenären tillämpas vid lagsökning enligt andra stycket på ägaren av den egendom ur vilken betalning sökes.*
2 §.	
Lagsökning skall göras skriftligen hos allmän underrätt. Ansökningen skall innehålla uppgift om borgenärens namn, yrke, hemvist och postadress samt gäldenärens namn och, där så kan ske, dennes yrke, hemvist och postadress, så ock fordringens belopp och den ränta som fordras. Borgenären angive ock de omständigheter som betinga rättens behörighet, om denna ej framgår av vad eljest anföres. Vid ansökningen skall fogas styrkt avskrift av *den* handling varå fordringen grundas.	Lagsökning skall göras skriftligen hos allmän underrätt. Ansökningen skall innehålla uppgift om borgenärens namn, yrke, hemvist och postadress samt gäldenärens namn och, där så kan ske, dennes yrke, hemvist och postadress, så ock fordringens belopp och den ränta som fordras. Borgenären angive ock de omständigheter som betinga rättens behörighet, om denna ej framgår av vad eljest anföres. Vid ansökningen skall fogas styrkt avskrift av handling varå fordringen grundas *och, då betalning enligt 1 § andra stycket sökes ur fast egendom, av handling varigenom panträtt i egendomen upplåtits.*
Ansökningen skall jämte avskrift *av fordringshandlingen* avlämnas i två exemplar och vara egenhändigt undertecknad av borgenären eller hans ombud. Är endast ett exemplar ingivet, ombesörje rätten mot stadgad avgift erforderlig avskrift, och gälle den i målet lika med huvudskrift.	Ansökningen skall jämte avskrift *som angives i första stycket* avlämnas i två exemplar och vara egenhändigt undertecknad av borgenären eller hans ombud. Är endast ett exemplar ingivet, ombesörje rätten mot stadgad avgift erforderlig avskrift, och gälle den i målet lika med huvudskrift.
3 §.	
Finnes den åberopade handlingen icke innefatta bevis om fordran eller prövar rätten eljest hinder möta *för upptagande av ansökningen,* skall den avvisas; bevis därom skall tecknas å ena exemplaret av ansökningen.	*Finnas åberopade handlingar* icke innefatta bevis om fordran *eller rätt till betalning ur angiven egendom* eller prövar rätten eljest hinder möta *att upptaga ansökan enligt 1 § första eller andra stycket,* skall den avvisas. Bevis därom skall tecknas å ena exemplaret av ansökningen.

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
13 §.[1]	
Äro ej sådana skäl för handen att målet bör hänskjutas till rättegång, skall betalningsskyldighet åläggas gäldenären; *avser lagsökningen betalning ur egendom vari inteckning gäller, skall rätten fastställa fordringen till betalning ur egendomen.*	Äro ej sådana skäl för handen att målet bör hänskjutas till rättegång, skall betalningsskyldighet åläggas gäldenären. *I fall som avses i 1 § andra stycket skall fastställas att fordringen skall utgå med förmånsrätt i egendomen i den omfattning som gäller enligt lag.*

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1972.

Om inteckningshandling som rör fast egendom vid ikraftträdandet utgör pant för fordran, får lagsökning äga rum enligt 1 § andra stycket i dess nya lydelse, även om fordringen ej grundas på skriftligt bevis eller panträttsupplåtelsen ej skett skriftligen. Målet skall hänskjutas till rättegång, om det görs invändning som hänför sig till fordringen eller panträttsupplåtelsen samt borgenärens rätt finnes stridig.

4) Förslag
till
Lag
om ändring i rättegångsbalken

Härigenom förordnas, att 33 kap. 5 § rättegångsbalken skall ha nedan angivna lydelse.

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
33 KAP.	
5 §.[2]	
Tredskodom delgives genom rättens försorg endast	Tredskodom delgives genom rättens försorg endast
om den innebär att *intecknad* fordran fastställes *till betalning ur* fast egendom, tomträtt *eller vattenfallsrätt,*	om den innebär att fordran fastställes *att utgå med särskild förmånsrätt i* fast egendom *eller* tomträtt,
om den part som yrkat tredskodomen begär det, eller	om den part som yrkat tredskodomen begär det, eller
om part åtnjutit fri rättegång.	om part åtnjutit fri rättegång.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1972.

Vid tillämpning av 33 kap. 5 § skall vattenfallsrätt anses likställd med tomträtt.

[1] Senaste lydelse 1967: 142.
[2] Senaste lydelse 1970: 429.

5) Förslag till Lag om ändring i konkurslagen (1921: 225)

Härigenom förordnas i fråga om konkurslagen (1921: 225)[1],

dels att 4 och 68 §§ skall upphöra att gälla,

dels att 24, 29, 31, 33, 70, 71, 73, 76, 78, 138, 143, 195 och 216 §§ skall ha nedan angivna lydelse.

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
24 §.[2]	
Har innan beslut om egendomsavträde meddelats *egendom blivit utmätt till gäldande av fordran, för vilken borgenären hade panträtt i egendomen,* skall verkställigheten fortgå utan hinder av konkursen.	Har *utmätning skett* innan beslut om egendomsavträde meddelats, skall verkställigheten fortgå utan hinder av konkursen, *om ej annat följer av andra eller tredje stycket. Om utmätningssökanden ej hade panträtt och den förmånsrätt som han vunnit genom utmätningen skall gå åter, skall belopp, som enligt utsökningslagen (1877: 31 s. 1) skolat utgivas till utmätningssökanden eller annan borgenär som ej hade panträtt, i stället redovisas till förvaltaren.*
Där i andra fall utmätning skett å fast egendom eller å fartyg eller luftfartyg eller å gods i fartyg eller luftfartyg eller å intecknade reservdelar till luftfartyg, skall verkställigheten fortgå, så vida ej efter ty i 68 § sägs framställning om dess inställande göres innan försäljning av egendomen ägt rum.	*Verkställigheten skall på begäran av förvaltaren uppskjutas, om det behövs för att borgenärers rätt skall kunna tillvaratagas eller eljest synnerliga skäl föreligga. Begäran om uppskov får göras även av borgenär, vars rätt kan bero därav. Om auktion är utsatt, skall konkursboet betala kostnad som blir onyttig genom uppskovet.*
Har eljest utmätning skett å lös egendom, upphöre utmätningsmans befattning med egendomen, utan så är att denna blivit försåld före ovannämnda besluts meddelande.	*Om utmätningssökanden ej hade panträtt och den förmånsrätt som han vunnit genom utmätningen skall gå åter, skall även utmätningen gå åter, om förvaltaren begär det innan egendomen blivit såld.*

[1] Senaste lydelse av 4 § 1967: 144.

[2] Senaste lydelse 1955: 236 (jfr 1955: 629).

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
29 §.[1]	
Har gäldenären — — — — — — — konkursboet åter.	
Har borgenär under ovan angiven tid sökt inteckning *i gäldenärens egendom* för fordran, vid vars tillkomst sådan säkerhet ej betingats, *och är ej fråga om inteckning, som inom den i 11 kap. 2 § jordabalken stadgade tid sökts för fordran, som där avses,* är borgenären pliktig att på talan av konkursboet antingen återställa inteckningshandlingen till boet eller också tillhandahålla inteckningshandling angående *fast egendom eller* luftfartyg för *verkställande* av utbyte enligt vad som är föreskrivet därom samt handling, på grund varav inteckning i fartyg eller företagsinteckning sökts, för inteckningens dödande.	*Om* borgenär under ovan angiven tid sökt inteckning *av skuldebrev* för fordran, vid vars tillkomst sådan säkerhet ej betingats, är borgenären pliktig att på talan av konkursboet antingen återställa inteckningshandlingen till boet eller också tillhandahålla inteckningshandling angående luftfartyg för utbyte enligt vad som är föreskrivet därom samt handling, på grund varav inteckning i fartyg eller företagsinteckning sökts, för inteckningens dödande.
Vad sålunda — — — — — — — — om konkursansökningen.	
Vad i — — — — — — — — — — — — till pensionsstiftelse.	
31 §.	
Har inom trettio dagar innan konkursansökningen gjordes eller under tiden därefter till dess beslutet om egendomsavträde meddelades egendom *blivit* för *någon* borgenärs fordran *i mät tagen och har borgenären genom utmätningen erhållit betalning, gånge den betalning* på talan av konkursboet åter.	Har inom trettio dagar innan konkursansökningen gjordes eller under tiden därefter till dess beslutet om egendomsavträde meddelades egendom *tagits i mät* för borgenärs fordran, *skall den förmånsrätt eller betalning som vunnits genom utmätningen* på talan av konkursboet *gå* åter. *Har borgenär ej fått betalning när den rätt som vunnits genom utmätningen skall gå åter, behöver särskild talan dock ej väckas.*
33 §.[2]	
Har vid — — — konkursansökningen gjordes.	
Där dödsbos egendom blivit avträdd till konkurs på ansökning, som gjorts inom en månad från det boupptecknings förrättades eller tiden därför tilländagick eller, om efter ansökning inom sålunda stadgad tid egendomen blivit avträdd till förvaltning av boutredningsman, inom	Där dödsbos egendom blivit avträdd till konkurs på ansökning, som gjorts inom en månad från det boupptecknings förrättades eller tiden därför tilländagick eller, om efter ansökning inom sålunda stadgad tid egendomen blivit avträdd till förvaltning av boutredningsman, inom

[1] Senaste lydelse 1967: 533.
[2] Senaste lydelse 1933: 324.

(Nuvarande lydelse)

en månad från det boutredningsman förordnades, skall, ändå att rätt till återvinning ej föreligger enligt vad förut i detta kapitel är sagt, avtal, som för dödsboet slutits till skada för borgenärerna, på talan av konkursboet återgå, om den, med vilken avtalet ingicks, hade skälig anledning till antagande, att dödsboet var på obestånd. Har, efter dödsfallet, borgenär till skada för övriga borgenärer erhållit betalning eller fått utfäst pant till sig överlämnad, skall i konkursen vad nyss är sagt om återgång av avtal äga tillämpning. Är inteckning sökt i dödsboets egendom på grund av medgivande, som lämnats efter dödsfallet eller som av den döde givits för fordran, vid vars tillkomst sådan säkerhet ej betingats, *och är ej fråga om inteckning, som inom den i 11 kap. 2 § jordabalken stadgade tid sökts för fordran, som där avses,* skall, där konkurs inträffar såsom nyss sagts, städse gälla vad i 29 § är stadgat om inteckning.

(Föreslagen lydelse)

en månad från det boutredningsman förordnades, skall, ändå att rätt till återvinning ej föreligger enligt vad förut i detta kapitel är sagt, avtal, som för dödsboet slutits till skada för borgenärerna, på talan av konkursboet återgå, om den, med vilken avtalet ingicks, hade skälig anledning till antagande, att dödsboet var på obestånd. Har, efter dödsfallet, borgenär till skada för övriga borgenärer erhållit betalning eller fått utfäst pant till sig överlämnad, skall i konkursen vad nyss är sagt om återgång av avtal äga tillämpning. Är inteckning *av skuldebrev* sökt i dödsboets egendom på grund av medgivande, som lämnats efter dödsfallet eller som av den döde givits för fordran, vid vars tillkomst sådan säkerhet ej betingats, skall, där konkurs inträffar, såsom nyss sagts, städse gälla vad i 29 § är stadgat om inteckning.

70 §.

Finnes i boet fast egendom, äge förvaltaren hos vederbörande myndighet *äska* försäljning därav i den ordning *utsökningslagen bestämmer.* Egendomen må jämväl säljas i annan ordning, så framt förvaltaren finner det för boet fördelaktigare och rättens ombudsman till försäljningen lämnar bifall; vägrar han bifall, begäre förvaltaren borgenärernas samtycke. *Ej må i något fall försäljning av fast egendom ske annorledes än å auktion, med mindre gäldenären det medgiver.*

Har auktion å fast egendom, som hör till boet, hållits i den ordning *utsökningslagen bestämmer* utan att försäljning kommit till stånd, må förvaltaren underlåta att vidtaga ytterligare åtgärder för egendomens försäljning. Har auktion i nyssnämnda ordning ej ägt rum, men

Finnes i boet fast egendom, äge förvaltaren hos vederbörande myndighet *begära* försäljning därav i den ordning *som gäller för utmätt sådan egendom.* Egendomen må jämväl säljas i annan ordning, så framt förvaltaren finner det för boet fördelaktigare och rättens ombudsman till försäljningen lämnar bifall; vägrar han bifall, begäre förvaltaren borgenärernas samtycke. *När det lämpligen kan ske, skall förvaltaren inhämta gäldenärens mening beträffande försäljningen.*

Har auktion å fast egendom, som hör till boet, hållits i den ordning *som gäller för utmätt sådan egendom* utan att försäljning kommit till stånd, må förvaltaren underlåta att vidtaga ytterligare åtgärder för egendomens försäljning. Har auktion i nyssnämnda ordning ej ägt rum,

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
föreligger anledning till antagande, att sådan auktion ej kommer att leda till försäljning, äge förvaltaren med samtycke av ombudsmannen underlåta att föranstalta om egendomens avyttrande, där de borgenärer, som i konkursen bevakat fordringar, *för vilka egendomen häftar enligt 17 kap 9 § handelsbalken eller 11 kap. 2 § jordabalken eller som skola ur egendomen utgå med förmånsrätt framför intecknad fordran, det tillstädja.*	men föreligger anledning till antagande, att sådan auktion ej kommer att leda till försäljning, äge förvaltaren med samtycke av ombudsmannen underlåta att föranstalta om egendomens avyttrande, där de borgenärer som i konkursen bevakat fordringar, *vilka skola utgå med särskild förmånsrätt eller bättre rätt ur egendomen, samtycka därtill.*
Varder auktion å boets fasta egendom utsatt att hållas i den ordning *utsökningslagen stadgar,* åligge det förvaltaren att före *auktionen eller, där jämlikt 102 § samma lag särskilt sammanträde skall hållas, före det sammanträde till auktionsförrättaren avlämna* behållning, som under konkursen av egendomen uppkommit, *så ock före konkursen uppkommen behållning, som på grund därav att verkställighet, varom i 24 § andra stycket förmäles, inställts blivit till förvaltaren överlämnad. Behållning, som ej sålunda avlämnas, skall, där egendomen försålts vid auktion, som nyss sagts, tillhandahållas auktionsförrättaren före det sammanträde, då fördelning av köpeskillingen skall äga rum, men eljest innan slutlig utdelning sker överlämnas till överexekutor att på sätt och i den ordning utsökningslagen bestämmer i fråga om medel, som influtit under tvångsförvaltning, emellan rättsägarne fördelas.*	Varder auktion å boets fasta egendom utsatt att hållas i den ordning *som gäller för utmätt sådan egendom,* åligge det förvaltaren att före *bevakningssammanträdet avlämna* behållning, som under konkursen av egendomen uppkommit. *Behållning som ej avlämnas före bevakningssammanträdet skall, om egendomen säljes, avlämnas före tillträdesdagen och i annat fall innan slututdelning i konkursen sker.* *Förvaltaren skall även senast vid bevakningssammanträde för auktion på fast egendom anmäla arvode, annan kostnad och i konkursen bevakade fordringar som böra beaktas vid egendomens försäljning. I den mån det är påkallat skall han också i ärendet föra talan för borgenärer som ha förmånsrätt enligt 10 eller 11 § förmånsrättslagen (1970: 979). Förvaltaren skall genom brev underrätta borgenär om anmälan som han gör eller yrkande som han framställer på dennes vägnar.*

71 §.[1]

Vill förvaltaren — — — — — — — — — kan ske.
Lös egendom — — — — — — — — — — försäljningen beroende.
Samtycke som — — — — — — — — — gäldenärens rörelse.

Skall helt fartyg eller gods i fartyg säljas, äge förvaltaren, där fartyget finnes å ort inom riket, *hos vederbörande utmätningsman äska försälj-*	Skall helt fartyg eller gods i fartyg säljas, äge förvaltaren, där fartyget finnes å ort inom riket, *begära försäljning i den ordning som gäller för*

[1] Senaste lydelse 1967: 144.

(Nuvarande lydelse)

ning i den ordning, som om dylik egendom, den där blivit utmätt, särskilt är stadgad. Är fartyg, som skall säljas, intecknat för gäld, må det ej säljas annorledes än utmätningsvis, med mindre inteckningshavare, vilkens fordran ej kan till fullo gäldas, likväl samtycker till försäljningen samt, om fartyget inköpts av annan, för inteckningens dödande avlämnar inteckningshandlingen till den, som utses av honom och köparen.

Är fråga om försäljning av luftfartyg eller av intecknade reservdelar till sådant fartyg och finnes egendomen inom riket, skall vad i 70 § första och andra styckena sägs äga motsvarande tillämpning. Vill förvaltaren, ehuru auktion ej ägt rum i den ordning som för utmätt sådan egendom är stadgad, med ombudsmannens samtycke underlåta att föranstalta om egendomens avyttrande, skall dock därtill lämnas tillstånd av de borgenärer, som i konkursen bevakat fordran, för vilken egendomen på grund av inteckning häftar eller med vilken är förenad luftpanträtt i egendomen eller varmed följer rätt att såsom säkerhet kvarhålla egendomen eller förmånsrätt *som i 17 kap. 4 § handelsbalken sägs.* Gods i luftfartyg skall säljas i samma ordning som gods i sjögående fartyg.

Skall gäldenären tillkommande rätt till andel i inteckning som belastar hans *fasta egendom eller* luftfartyg eller till sådant fartyg hörande reservdelar säljas, låte förvaltaren innan försäljning sker anskaffa särskild inteckningshandling å det gäldenären tillkommande beloppet, där laga hinder däremot icke möter. Skall försäljning ske av inteckningshandling, som innehaves av gäldenären och för vilken han är personligen ansvarig, vare förvaltaren pliktig att, där ej gäldenären medgiver, att handlingen må försäljas med bibehållande av hans ansvarighet, förse

(Föreslagen lydelse)

utmätt sådan egendom. Är fartyg, som skall säljas, intecknat för gäld, må det ej säljas annorledes än utmätningsvis, med mindre inteckningshavare, vilkens fordran ej kan till fullo gäldas, likväl samtycker till försäljningen samt, om fartyget inköpts av annan, för inteckningens dödande avlämnar inteckningshandlingen till den, som utses av honom och köparen.

Är fråga om försäljning av luftfartyg eller av intecknade reservdelar till sådant fartyg och finnes egendomen inom riket, skall vad i 70 § första och andra styckena sägs äga motsvarande tillämpning. Vill förvaltaren, ehuru auktion ej ägt rum i den ordning som för utmätt sådan egendom är stadgad, med ombudsmannens samtycke underlåta att föranstalta om egendomens avyttrande, skall dock därtill lämnas tillstånd av de borgenärer, som i konkursen bevakat fordran, för vilken egendomen på grund av inteckning häftar eller med vilken är förenad luftpanträtt i egendomen eller varmed följer rätt att såsom säkerhet kvarhålla egendomen eller förmånsrätt *enligt 10 eller 11 § förmånsrättslagen (1970: 979)* Gods i luftfartyg skall säljas i samma ordning som gods i sjögående fartyg.

Skall gäldenären tillkommande rätt till andel i inteckning som belastar hans luftfartyg eller till sådant fartyg hörande reservdelar säljas, låte förvaltaren innan försäljning sker anskaffa särskild inteckningshandling å det gäldenären tillkommande beloppet, där laga hinder däremot icke möter. Skall försäljning ske av inteckningshandling, som innehaves av gäldenären och för vilken han är personligen ansvarig, vare förvaltaren pliktig att, där ej gäldenären medgiver, att handlingen må försäljas med bibehållande av hans ansvarighet, förse handlingen med

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
handlingen med påskrift, varigenom gäldenären frikallas från ansvarighet.	påskrift, varigenom gäldenären frikallas från ansvarighet.
	Bestämmelserna i 70 § sista stycket äga motsvarande tillämpning, när gäldenären tillhörig lös egendom under konkursen skall säljas i den ordning som gäller för utmätt sådan egendom. Vad där sägs om talan för borgenärer gäller även borgenärer som ha förmånsrätt enligt 12 § förmånsrättslagen.
73 §.[1]	
Har borgenär — — — — — — — — — som influtit.	
Vill ej borgenären föranstalta om försäljningen, äge förvaltaren därom besörja. Dock må inteckning i *fast egendom eller i* luftfartyg eller reservdelar till sådant fartyg, vilken blivit av ägaren till den intecknade egendomen lämnad såsom pant, icke av förvaltaren säljas, utan äge han allenast låta sälja den rätt till andel i inteckningen, som efter ty särskilt är stadgat må tilkomma gäldenären.	Vill ej borgenären föranstalta om försäljningen, äge förvaltaren därom besörja. Dock må inteckning i luftfartyg eller reservdelar till sådant fartyg, vilken blivit av ägaren till den intecknade egendomen lämnad såsom pant, icke av förvaltaren säljas, utan äge han allenast låta sälja den rätt till andel i inteckningen, som efter ty särskilt är stadgat må tillkomma gäldenären.
76 §.[1]	
Finner förvaltaren det i 74 § föreskrivna kungörelsesätt icke vara ägnat att bereda kungörelsen nödig offentlighet, ankomme på honom att vidtaga de ytterligare åtgärder, som må anses erforderliga. Skulle han i något fall anse tillfyllest, att auktionen kungöres i mindre utsträckning än i nämnda paragraf stadgas, begäre samtycke därtill av rättens ombudsman. Inskränkning i fråga om kungörande av auktion å fast egendom eller luftfartyg eller intecknade reservdelar till sådant fartyg må dock icke äga rum utan gäldenärens samtycke; ej heller må sådan inskränkning ske beträffande kungörande av auktion å annan lös egendom, vari borgenär har panträtt eller annan särskild förmånsrätt, som *i 17*	Finner förvaltaren det i 74 § föreskrivna kungörelsesätt icke vara ägnat att bereda kungörelsen nödig offentlighet, ankomme på honom att vidtaga de ytterligare åtgärder, som må anses erforderliga. Skulle han i något fall anse tillfyllest, att auktionen kungöres i mindre utsträckning än i nämnda paragraf stadgas, begäre samtycke därtill av rättens ombudsman. Inskränkning i fråga om kungörande av auktion å fast egendom eller luftfartyg eller intecknade reservdelar till sådant fartyg må dock icke äga rum utan gäldenärens samtycke; ej heller må sådan inskränkning ske beträffande kungörande av auktion å annan lös egendom, vari borgenär har panträtt eller annan särskild förmånsrätt, som av-

[1] Senaste lydelse 1955: 236 (jfr 1955: 629).

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
kap. handelsbalken sägs, med mindre den borgenär samtycker därtill.	ses *i förmånsrättslagen (1970: 979),* med mindre den borgenär samtycker därtill.
78 §.	
Har förlikningsanbud angående osäker eller tvistig tillgång *blivit gjort* och finner förvaltaren fördelaktigt för konkursboet, att *det anbud* antages, *begäre* samtycke därtill, *då tillgången utgöres av fast egendom, av borgenärerna men eljest* av rättens ombudsman; godkänner *han* ej anbudet, *äge* förvaltaren hänskjuta frågan till borgenärerna. *Ej må dock förlikning avslutas innan gäldenären fått tillfälle att yttra sig däröver. Vägrar gäldenären sitt samtycke till förlikning, som avser äganderätt till fast egendom, vare frågan därom förfallen. Motsätter han sig förlikning angående annan egendom, vare det ej hinder för förlikningen; dock äge han själv utföra tvisten, där han ställer säkerhet för vad i förlikning bjudes.*	Har förlikningsanbud *gjorts* angående osäker eller tvistig tillgång och finner förvaltaren fördelaktigt för konkursboet att *anbudet* antages, *skall han inhämta* samtycke därtill *av borgenärerna, när tillgången utgöres av fast egendom, och* eljest av rättens ombudsman. Godkänner *denne* ej anbudet, *äger* förvaltaren hänskjuta frågan till borgenärerna. *När det lämpligen kan ske, skall förvaltaren inhämta gäldenärens mening innan förlikning ingås. Motsätter sig gäldenären förlikningen och ställer han säkerhet för vad som bjudes genom den, har han rätt att själv utföra tvisten.*
138 §.	
För fordringar, som ej utgå med förmånsrätt, skall, om ränta är utfäst eller eljest lagligen äger rum, ränteberäkning emellan borgenärerna inbördes upphöra från den dag, då beslutet om egendomsavträde meddelades; dock skall ränta beräknas till den dag, från vilken tiden för klander mot utdelningsförslag, vari sådan fordran upptagits, är att räkna, där boet förslår till gäldande av mer än kapitalbeloppet av alla bevakade fordringar utom *böter,* och skall i sådant fall å fordran, för vilken ränta ej är utfäst eller eljest lagligen äger rum, ränta beräknas efter fem för hundra om året från den dag, då nämnda beslut meddelades, till den dag, från vilken klandertid såsom nyss är sagt skall räknas.	För fordringar, som ej utgå med förmånsrätt, skall, om ränta är utfäst eller eljest lagligen äger rum, ränteberäkning emellan borgenärerna inbördes upphöra från den dag, då beslutet om egendomsavträde meddelades; dock skall ränta beräknas till den dag, från vilken tiden för klander mot utdelningsförslag, vari sådan fordran upptagits, är att räkna, där boet förslår till gäldande av mer än kapitalbeloppet av alla bevakade fordringar utom *sådana som avses i 19 § förmånsrättslagen (1970: 979),* och skall i sådant fall å fordran, för vilken ränta ej är utfäst eller eljest lagligen äger rum, ränta beräknas efter fem för hundra om året från den dag, då nämnda beslut meddelades, till den dag, från vilken klandertid såsom nyss är sagt skall räknas.

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
Å fordran — — — — — — — — — — — — — — — — egendomsavträde meddelades.	
Utgår fordran — — — — — — — — — — — — — — — — å betalningsdagen.	

143 §.

Har borgenär förmånsrätt enligt *17 kap. 4 § handelsbalken,* må honom medgivas att innan utdelning enligt vad ovan är stadgat äger rum lyfta betalning för sin fordran, i den mån tillgängliga medel därtill finnas.	Har borgenär förmånsrätt enligt *10 eller 11 § förmånsrättslagen (1970: 979),* må honom medgivas att, innan utdelning enligt vad ovan är stadgat äger rum, lyfta betalning för sin fordran, i den mån tillgängliga medel därtill finnas.
Har borgenär — — — — — — — — — — — — — — — — den egendom.	
Övriga förmånsberättigade — — — — — — — — — — tillgång därtill.	
Ändå att — — — — — — — — — — — — — — — — — — meddelade bestämmelser.	

195 §.

	Med panträtt i fast egendom likställes vid tillämpning av denna lag annan särskild förmånsrätt som gäller i egendomen och ej grundas på utmätning.
Vad i denna lag är stadgat beträffande borgenär, som har lös egendom såsom pant eller eljest under panträtt i handom, skall äga motsvarande tillämpning i fråga om borgenär, som innehar lös egendom med rätt att den till säkerhet för sin fordran kvarhålla; *dock gälle vad nu är sagt icke i avseende å hyresvärds eller jordägares rätt att kvarhålla egendom till säkerhet för fordran hos hyresgäst eller arrendator.*	Vad i denna lag är stadgat beträffande borgenär, som har lös egendom såsom pant eller eljest under panträtt i handom, skall äga motsvarande tillämpning i fråga om borgenär, som innehar lös egendom med rätt att den till säkerhet för sin fordran kvarhålla.

216 §.

Varder konkursansökning, som gjorts av borgenär, ej bifallen och befinnes borgenären hava, då han ingav ansökningen, saknat skälig anledning till antagande, att gäldenären var på obestånd eller i fall, varom i 3 *och 4 §§* stadgas, att omständighet, som där sägs, förelåg, vare borgenären pliktig att, om gäldenären det yrkar, ersätta den skada, som skäligen må anses hava tillskyndats gäldenären genom ansökningen och dess handläggning.	Varder konkursansökning, som gjorts av borgenär, ej bifallen och befinnes borgenären hava, då han ingav ansökningen, saknat skälig anledning till antagande, att gäldenären var på obestånd eller i fall, varom i 3 § stadgas, att omständighet, som där sägs, förelåg, vare borgenären pliktig att, om gäldenären det yrkar, ersätta den skada, som skäligen må anses hava tillskyndats gäldenären genom ansökningen och dess handläggning.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1972.
2. Vad som föreskrives i 24, 70, 71 och 78 §§ i deras nya lydelse tillämpas när fråga är om försäljning eller förlikning som äger rum efter ikraftträdandet. Därvid gäller hänvisningarna till 10, 11 eller 12 § förmånsrättslagen (1970: 979) i stället motsvarande bestämmelser i 17 kap. handelsbalken, i den mån det föranledes av övergångsbestämmelserna till förmånsrättslagen.
3. Vad i 195 § i dess äldre lydelse sägs om hyresvärds eller jordägares rätt att kvarhålla egendom till säkerhet för fordran hos hyresgäst eller arrendator äger fortfarande tillämpning, om sådan rätt består enligt 34 § lagen (1970: 995) om införande av nya jordabalken.
4. I övrigt tillämpas äldre lag, när konkursansökningen gjorts före ikraftträdandet. Äldre lydelse av 29 och 33 §§ tillämpas, när borgenär sökt inteckning i fast egendom på grund av medgivande som lämnats före ikraftträdandet.

6) Förslag
till
Lag
om ändring i ackordslagen (1970: 847)

Härigenom förordnas, att 16 § ackordslagen (1970: 847) skall ha nedan angivna lydelse.

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
16 §.	
Sedan förhandling — — — — — — — — — — ackordet fastställes.	
Bestämmelserna i 31 § konkurslagen om återvinning av betalning genom utmätning äger motsvarande tillämpning i fråga om förmånsrätt som borgenär vunnit genom utmätning. Rätten får *även* förordna, att fortsatt verkställighet av utmätningen tills vidare ej får äga rum.	*Sökes återvinning av förmånsrätt eller betalning som vunnits genom utmätning,* får rätten förordna att fortsatt verkställighet av utmätningen tills vidare ej får äga rum.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1972.

7) Förslag
till
Lag
om exekutiv försäljning av luftfartyg m. m.

Härigenom förordnas som följer

1 §

Utmätt luftfartyg och utmätta intecknade reservdelar till luftfartyg säljes av överexekutor. Försäljningen skall ske på offentlig auktion.

I fråga om vissa främmande luftfartyg eller intecknade reservdelar till sådana luftfartyg tillämpas jämte denna lag lagen (1955: 229) i anledning av Sveriges tillträde till 1948 års konvention rörande internationellt erkännande av rätt till luftfartyg.

2 §

Vad i denna lag sägs om utmätt luftfartyg eller utmätta intecknade reservdelar till luftfartyg gäller i tillämpliga delar även när sådan egendom skall säljas exekutivt under konkurs.

3 §

Utmätt luftfartyg eller utmätta intecknade reservdelar bör säljas inom fyra månder från utmätningen, om ej hinder möter eller anstånd beviljas enligt andra stycket.

Anstånd med försäljningen får beviljas på begäran av utmätningssökanden eller ägaren. På begäran av ägaren får anstånd beviljas endast om sökanden medger det eller särskilda skäl till anstånd föreligger.

4 §

Borgenär eller annan vars rätt kan vara beroende av den utmätta egendomens försäljning får utlösa sökanden. Han träder därigenom i sökandens ställe.

Den som vill utlösa sökanden skall, innan egendomen sålts, till överexekutor betala sökandens fordran och kostnad för vilken denne svarar.

5 §

Hör egendomen till konkursbo, kan borgenär, som i konkursen bevakat fordran varmed är förenad luftpanträtt eller för vilken egendomen svarar på grund av inteckning eller varmed är förenad retentionsrätt eller förmånsrätt enligt 10, 11 eller 12 § förmånsrättslagen (1970: 979), begära att egendomen säljes för hans fordran, om hans rätt till betalning ur egendomen är ostridig eller styrkes.

Bestämmelserna i 4 § äger motsvarande tillämpning i fråga om rätt att utlösa den som anslutit sig enligt första stycket.

6 §

Auktion skall kungöras på lämpligt sätt minst sex veckor i förväg. Kungörelsen skall innehålla uppgift om sammanträde för fördelning av köpeskillingen.

Innehavare av fordran som bör iakttagas vid auktionen skall i kungörelsen uppmanas att anmäla sin rätt till överexekutor senast vid auktionen.

7 §

Minst en månad före auktionen skall underrättelser om försäljningen sändas i rekommenderade brev till sökanden och ägaren samt till kända borgenärer som har luftpanträtt, inteckning eller retentionsrätt. Blir sådan borgenär känd senare, skall underrättelse genast sändas till honom. Innehåller inskrivningsboken uppgift om adress, skall den användas. Underrättelse till utrikes ort skall om möjligt sändas med flygpost.

8 §

Har auktionen ej blivit utlyst så som angivits i 6 och 7 §§, skall den inställas och ny tid utsättas, om bristen är väsentlig och ej kan avhjälpas på annat sätt.

9 §

Vid början av auktionen skall lämnas en kortfattad redogörelse för innehållet i handlingarna och för vidtagna åtgärder. Innehavare av fordran som bör iakttagas vid auktionen skall uppmanas att anmäla den. Har sådan fordran anmälts hos överexekutor före auktionen, skall det meddelas.

Närvarande sakägare skall beredas tillfälle att yttra sig om anmälda anspråk och de villkor som skall gälla för försäljningen.

När förhandlingen avslutats, upprättas sakägarförteckning.

10 §

I sakägarförteckningen upptages, förutom exekutionsfordringen, fordran för vilken egendomen svarar på grund av luftpanträtt, inteckning eller retentionsrätt samt kostnaden för förfarandet.

Om egendomen hör till konkursbo, upptages även arvode och annan kostnad för egendomens förvaltning under konkursen. Är egendomen därjämte utmätt, upptages fordran som skall utgå med förmånsrätt enligt 10, 11 eller 12 § förmånsrättslagen (1970: 979).

Med fordran avses även rätt till betalning på grund av ägarhypotek.

11 §

Fordringarna upptages efter det företräde som gäller enligt lag. Kostnaden för förfarandet upptages närmast före exekutionsfordringen.

Fordran upptages i förteckningen även om den är berocnde av villkor eller tvistig. Är inteckning sökt men ännu ej beviljad, upptages fordringen med det företräde som tillkommer den, om inteckningen beviljas.

När försäljning begärts av förvaltaren i konkurs, anses konkursboet som sökande utan förmånsrätt, om ej anslutning enligt 5 § ägt rum.

12 §

Fordran upptages med det belopp till vilket den beräknas uppgå den dag då fördelningssammanträde skall äga rum. Fordran, som ej är förfallen till betalning och icke löper med ränta före förfallodagen, upptages med det

belopp som efter fem procents årlig ränta utgör fordringens värde nämnda dag. Motsvarande gäller, om utfäst ränta är lägre än fem procent.

Ränta på intecknad fordran beräknas för ett år, om det ej visas att den står inne för annan tid. Ägarhypotek upptages utan ränta, om det ej är utmätt.

13 §

I övrigt anges i sakägarförteckningen

1. sammanlagda beloppet av fordringar med bättre rätt än exekutionsfordringen och kostnaden för förfarandet (skyddsbeloppet) samt vilka fordringar som är skyddade,
2. det lägsta bud som måste avges för att egendomen enligt 15 § skall få säljas,
3. betalningsvillkoren.

Om reservdelar skall säljas på begäran av borgenär som ej har inteckning för sin fordran, får skyddsbeloppet ej i något fall bestämmas högre än till två tredjedelar av det värde som åsatts reservdelarna enligt 73 § utsökningslagen (1877: 31 s. 1).

14 §

Vid försäljning av flera luftfartyg skall varje fartyg utropas för sig. Luftfartyg som är i samme ägares hand och svarar för samma fordringar skall dock utropas gemensamt, om ägaren eller borgenär ej begär särskild försäljning av visst eller vissa fartyg. Särskild sakägarförteckning skall upprättas för egendom som utropas för sig. Beträffande fordran för vilken flera luftfartyg svarar skall i förteckningen anmärkas, att mindre belopp än förteckningen anger kan komma att falla på egendomen till följd av att köpeskillingen för annan egendom lämnar tillgång till betalning av fordringen eller del därav.

Första stycket äger motsvarande tillämpning vid försäljning av luftfartyg jämte intecknat lager av reservdelar. Luftfartyg och reservdelslager får dock ej utropas gemensamt, om fordran bevakats av borgenär som ej har inteckning i reservdelarna.

Lager av reservdelar som ej utropas gemensamt med luftfartyg kan på begäran av lagrets ägare eller borgenär utropas i skilda poster, med förbehåll att försäljning av sådan post sker endast om försäljningen med hänsyn även till de bud som avges för andra poster kan godkännas enligt 20 §.

15 §

Vid försäljningen skall skyddsbeloppet täckas av köpeskillingen för egendomen och andra medel som finns att tillgå.

16 §

Köpeskillingen skall betalas kontant. Efter medgivande av inteckningshavare får dock kapitalbeloppet av intecknad fordran som faller inom köpeskillingen innestå i avräkning på denna, om det ej är fråga om sådan fordran som avses i 11 § andra stycket. Omfattar inteckningen flera luftfartyg eller luftfartyg jämte reservdelar, får fordringen innestå endast om all den intecknade egendomen blivit utmätt och säljes vid gemensamt utrop.

I sakägarförteckningen skall anmärkas, om fordran ej får innestå.

17 §

Den som ropar in egendomen är skyldig att efter inropet lämna handpenning som motsvarar en sjättedel av köpeskillingen, dock ej mindre än den kostnad för förfarandet som skall utgå ur egendomen.

Handpenningen skall betalas kontant, om ej inroparen ställer säkerhet för beloppet.

Staten, kommun, landstingskommun och kommunalförbund behöver ej lämna handpenning eller ställa säkerhet men blir i fall som avses i 23 § ersättningsskyldiga intill motsvarande belopp.

Ogulden del av den kontanta köpeskillingen skall betalas senast vid det sammanträde som enligt 6 § kungjorts för köpeskillingens fördelning.

När köpeskillingen till fullo betalats, får köparen komma i besittning av egendomen.

18 §

På begäran av de sakägare vilkas rätt beror därav kan försäljningen, såvitt avser annat än erläggande av handpenning och den återstående kontanta köpeskillingen samt köparens rätt att komma i besittning av egendomen, ske på andra villkor än som anges i denna lag. Skyddsbeloppet får höjas, även om borgenär som ej själv begärt försäljning motsätter sig det.

19 §

Innan egendomen ropas ut, skall redogörelse lämnas för innehållet i sakägarförteckningen. Upplysning skall lämnas, att egendomen ropas ut under förbehåll att inrop skall prövas enligt 20 §.

20 §

Innan inrop godtages, skall överexekutor pröva om det i 15 § angivna villkoret för försäljning är uppfyllt.

Utan hinder av första stycket skall inrop godtagas, om samtliga berörda sakägare medger det. Sökanden kan medge, att inrop godtages fastän kostnaden för förfarandet ej blivit täckt.

Inrop får ej mot sökandens bestridande godtagas, om exekutionsfordringen ej täckes.

21 §

Sedan inrop godtagits, skall inroparen omedelbart lämna föreskriven handpenning. Överexekutor kan dock på begäran göra ett kort uppehåll i handläggningen för att bereda inroparen tillfälle att anskaffa handpenning, om uppehållet ej kan antagas medföra beaktansvärd olägenhet. Lämnas ej handpenning, skall egendomen ropas ut på nytt.

Fullgör ej inroparen sin betalningsskyldighet enligt 17 § fjärde stycket, är inropet ogiltigt.

22 §

Har inrop blivit ogiltigt enligt 21 § andra stycket, skall nytt försäljningsförsök göras, om ej sökanden avstår därifrån.

Om ny auktion skall hållas, äger 6—21 §§ motsvarande tillämpning. Anmälan som skett för en auktion gäller även för senare auktion.

Skall nytt försäljningsförsök ej göras, går utmätningen åter. Detta gäller dock ej medel som influtit eller inflyter med anledning av redan vidtagna åtgärder.

23 §

När ny auktion hålles sedan inrop blivit ogiltigt enligt 21 § andra stycket, skall handpenningen tagas i anspråk i den mån det behövs för att sammanlagt samma belopp skall uppnås som vid den förra auktionen jämte sex procents årlig ränta därå från utsatt dag för köpeskillingens fördelning till och med den nya dagen för sådan fördelning och för att även kostnaden för den nya auktionen skall täckas. Detta gäller även om ändrade förhållanden inträtt. Vad som ej behöver tagas i anspråk skall återlämnas, när den nye inroparen fullgjort sin betalningsskyldighet. Blir egendomen ej såld vid den nya auktionen, är hela handpenningen förverkad.

Hålles ej ny auktion, skall handpenningen användas till betalning av kostnader för förfarandet som blivit onyttiga. Vad som ej behöver tagas i anspråk återlämnas.

24 §

I fråga om fördelning av köpeskilling och andra tillgängliga medel äger vad som enligt 143—166 §§ utsökningslagen (1877: 31 s. 1) gäller beträffande fast egendom motsvarande tillämpning. I fall som avses i 13 § andra stycket får dock den som har inteckning i reservdelarna ej till skada för borgenär som icke har inteckning göra sin rätt gällande till högre belopp än som svarar mot två tredjedelar av köpeskillingen för reservdelarna minskad med kostnaden för förfarandet. Därvid skall i fall som avses i 23 § handpenning för reservdelarna läggas till köpeskillingen, i den mån den ej skall tillkomma inroparen.

Angående klagan över överexekutors åtgärd vid auktion eller i fråga om fördelning som avses i första stycket gäller vad som i utsökningslagen föreskrives för motsvarande ärenden som rör fast egendom.

25 §

Köparen skall fullgöra sin betalningsskyldighet enligt 17 § fjärde stycket, även om auktionen överklagas.

Utan hinder av att auktionen överklagats får köparen komma i besittning av den sålda egendomen, om ej förordnande enligt 218 § 3 mom. utsökningslagen (1877: 31 s. 1) meddelats innan han blivit berättigad därtill. Får han på grund av sådant förordnande ej komma i besittning av den sålda egendomen och är hindret ej hävt inom tre månader från utsatt dag för köpeskillingens fördelning, får han frånträda köpet och återfå vad han betalat jämte därå upplupen ränta, om han gör anmälan därom hos överexekutor medan hindret alltjämt består.

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1972. Genom lagen upphäves lagen (1955: 235) med särskilda bestämmelser om försäljning av utmätt luftfartyg m. m.

2. Nya lagens bestämmelser om kungörande av och underrättelse om auktion skall tillämpas före ikraftträdandet, om auktionen skall äga rum efter ikraftträdandet.

3. Har auktion hållits före ikraftträdandet, tillämpas äldre bestämmelser i fråga om inropares förpliktelser samt köpeskillingens fördelning och vad som har samband därmed.

4. Övergångsbestämmelserna till lagen (1967: 143) angående ändrad lydelse av 4 och 7 §§ lagen den 12 maj 1955 (nr 235) med särskilda bestämmelser om försäljning av utmätt luftfartyg m. m. äger motsvarande tillämpning med avseende på nya lagen.

5. Bestämmelserna i 3 § nya lagen äger icke tillämpning i fråga om uttagande av böter, viten eller annan med brott förenad påföljd, som innefattar betalningsskyldighet, och icke heller vid indrivning av vad som i mål eller ärende vid domstol eller eljest i samband med rättegång utgått av allmänna medel och som enligt domstolens beslut skall återgäldas.

6. Förekommer i lag eller annan författning hänvisning till föreskrift som ersatts genom bestämmelse i nya lagen, tillämpas i stället den nya bestämmelsen.

8) Förslag till Lag om ändring i lagen (1955: 229) i anledning av Sveriges tillträde till 1948 års konvention rörande internationellt erkännande av rätt till luftfartyg

Härigenom förordnas i fråga om lagen (1955: 229) i anledning av Sveriges tillträde till 1948 års konvention rörande internationellt erkännande av rätt till luftfartyg,

dels att 6 § skall ha nedan angivna lydelse,

dels att i 8 § ordet "luftfartsstyrelsen" skall bytas ut mot "luftfartsverket".

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
6 §.	
Där försäljning av luftfartyg eller i 4 § omnämnda reservdelar till sådant fartyg skall äga rum *i den ordning, som stadgas i lagen med särskilda bestämmelser om försäljning av utmätt luftfartyg m. m., åligge* den som påkallat försäljningen att *till auktionsförrättaren* ingiva ett av vederbörande myndighet i den stat där fartyget är registrerat utfärdat gravationsbevis angående egendomen jämte styrkt översättning av beviset ävensom att, då fråga är om luftfartyg, senast en månad före auktionen låta kungöra försäljningen å registreringsorten enligt där gällande lag. Inom samma	*När exekutiv* försäljning av luftfartyg eller i 4 § omnämnda reservdelar till sådant fartyg skall äga rum, *åligger det* den som påkallat försäljningen att ingiva ett av vederbörande myndighet i den stat där fartyget är registrerat utfärdat gravationsbevis angående egendomen jämte styrkt översättning av beviset ävensom att, då fråga är om luftfartyg, senast en månad före auktionen låta kungöra försäljningen på registreringsorten enligt där gällande lag. Inom samma tid skall underrättelse *i den ordning som är föreskriven i fråga om underrättelse till borgenär* sändas till innehavaren av varje i fartyget inskriven

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
tid skall underrättelse *varom stadgas i 3 § lagen med särskilda bestämmelser om försäljning av utmätt luftfartyg m. m.* sändas till innehavaren av varje i fartyget inskriven rättighet, som skall erkännas enligt denna lag.	rättighet, som skall erkännas enligt denna lag.
I borgenärsförteckningen skall upptagas, utöver de i 4 § lagen med särskilda bestämmelser om försäljning av utmätt luftfartyg m. m. avsedda fordringarna och kostnaderna, annan rättighet som skall erkännas enligt denna lag. *Försäljningen skall ske under förbehåll om bestånd av sådan rättighet, därest den enligt förteckningen faller inom lägsta budet. Faller rättigheten utom lägsta budet, äge vad i 123 § utsökningslagen sägs motsvarande tillämpning.*	*Utöver de fordringar och kostnader som annars skola upptagas i sakägarförteckning vid exekutiv försäljning av luftfartyg eller reservdelar skall i förteckningen upptagas* annan rättighet som skall erkännas enligt denna lag. *Beträffande sådan rättighets ställning vid exekutiv försäljning äger i övrigt vad som gäller beträffande rättighet i fast egendom som säljes exekutivt motsvarande tillämpning.*

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1972.

9) Förslag

till

Lag

om ändring i förordningen (1877: 31 s. 51) om nya utsökningslagens införande och vad i avseende därå iakttagas skall

Härigenom förordnas, att 12 § förordningen (1877: 31 s. 51) om nya utsökningslagens införande och vad i avseende därå iakttagas skall skall upphöra att gälla vid utgången av år 1971.

10) Förslag
till
Lag
om ändring i jordabalken[1]

Härigenom förordnas, att 6 kap. 12 §, 7 kap. 16, 17 och 19 §§, 8 kap. 15 §, 12 kap. 29 §, 17 kap. 10 §, 19 kap. 21 §, 20 kap. 6 och 9 §§, 22 kap. 3 § samt 23 kap. 2 § jordabalken skall ha nedan angivna lydelse.

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
6 KAP.	
12 §	
Avser inteckning endast — — — — pantbrevets belopp.	
Avser inteckning flera — — — — pantbrevets belopp.	
	Säljes fastighet exekutivt under hand, är inteckning i fastigheten utan verkan till belopp som ur medel, vilka influtit genom särskild försäljning av tillbehör, utfallit på pantbrevets belopp.
7 KAP.	
16 §	
Säljes fastighet på exekutiv auktion, gäller upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft mot den nye ägaren endast om försäljningen skett under förbehåll om rättighetens bestånd enligt lagen ( ) om exekutiv försäljning av fast egendom eller rättigheten enligt samma lag är skyddad utan förbehåll.	*Efter exekutiv försäljning av fastighet* gäller upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft mot den nye ägaren endast om försäljningen skett under förbehåll om rättighetens bestånd enligt lagen ( ) om exekutiv försäljning av fast egendom eller rättigheten enligt samma lag är skyddad utan förbehåll.
Bestämmelser om — — — — — — — — fast egendom.	
17 §	
Överlåtes fastigheten — — — — — — — — vid överlåtelsen.	
Den nye — — — — — — — — — — — — tillträtt fastigheten.	
Har fastigheten förvärvats på exekutiv auktion, gäller lagen ( ) om exekutiv försäljning av fast egen-	*Efter exekutiv försäljning av fastighet* gäller lagen ( ) om exekutiv försäljning av fast egendom i

[1] Lydelse enligt 1970: 994.

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
dom i fråga som avses i första och andra styckena.	fråga som avses i första och andra styckena.
19 §	
Säljes fastigheten på exekutiv auktion och kommer upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft ej att gälla mot den nye ägaren, skall den från vilken försäljningen ägt rum ersätta rättighetshavaren dennes skada. Har rättigheten bevarats genom att rättighetshavaren tillskjutit medel enligt lagen ( ) om exekutiv försäljning av fast egendom, har rättighetshavaren såsom skadestånd rätt till ersättning för tillskottet i den mån detta ej överstiger värdet av rättigheten. Om upplåtelsen skett utan vederlag, äger vad som sagts förut tilllämpning endast om fastigheten sålts för annat ändamål än till betalning av fordran för vilken den på grund av utmätning eller eljest svarar.	Kommer *till följd av exekutiv försäljning av fastighet* upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft ej att gälla mot den nye ägaren, skall den från vilken försäljningen ägt rum ersätta rättighetshavaren dennes skada. Har rättigheten bevarats genom att rättighetshavaren tillskjutit medel enligt lagen ( ) om exekutiv försäljning av fast egendom, har rättighetshavaren såsom skadestånd rätt till ersättning för tillskottet i den mån detta ej överstiger värdet av rättigheten. Om upplåtelsen skett utan vederlag, äger vad som sagts förut tilllämpning endast om fastigheten sålts för annat ändamål än till betalning av fordran för vilken den på grund av utmätning eller eljest svarar.
Rätt till ersättning enligt första stycket tillkommer ej rättighetshavare som genom överenskommelse vid *auktionen* låtit rättighetens företrädesläge försämras, om det ej är uppenbart att rättigheten ändå skulle ha gått förlorad.	Rätt till ersättning enligt första stycket tillkommer ej rättighetshavare som genom överenskommelse vid *exekutiv auktion* låtit rättighetens företrädesläge försämras, om det ej är uppenbart att rättigheten ändå skulle ha gått förlorad.
8 KAP.	
15 §	
Om fastigheten *utmätes* före tillträdesdagen *eller om före nämnda dag fordran för vilken panträtt upplåtits i fastigheten fastställes till betalning ur denna,* får arrendatorn uppsäga avtalet. Han har även rätt till ersättning för skada. Uppsägning skall dock ske inom en månad från det arrendatorn fick kännedom om *utmätningen eller fastställandet till betalning.* Upphäves utmätningen eller förfaller eljest frågan om fastighetens försäljning, får ej uppsägning ske därefter.	Om fastigheten *blivit utmätt* före tillträdesdagen, får arrendatorn uppsäga avtalet. Han har även rätt till ersättning för skada. Uppsägning skall dock ske inom en månad från det arrendatorn fick kännedom om *att fastigheten blivit utmätt.* Upphäves utmätningen eller förfaller eljest frågan om fastighetens försäljning, får ej uppsägning ske därefter.

(Nuvarande lydelse) *(Föreslagen lydelse)*

12 KAP.

29 §

Om fastigheten *utmätes* före tillträdesdagen *eller om före nämnda dag fordran för vilken panträtt upplåtits i fastigheten fastställes till betalning ur denna,* får hyresgästen uppsäga avtalet. Han har även rätt till ersättning för skada. Uppsägning skall dock ske inom en månad från det hyresgästen fick kännedom om *utmätningen eller fastställandet till betalning.* Upphäves utmätningen eller förfaller eljest frågan om fastighetens försäljning, får ej uppsägning ske därefter.

Om fastigheten *blivit utmätt* före tillträdesdagen, får hyresgästen uppsäga avtalet. Han har även rätt till ersättning för skada. Uppsägning skall dock ske inom en månad från det hyresgästen fick kännedom om *att fastigheten blivit utmätt.* Upphäves utmätningen eller förfaller eljest frågan om fastighetens försäljning, får ej uppsägning ske därefter.

17 KAP.

10 §

Detta kapitel — — — — — — — — — — — — annan grund.

I fråga om företräde mellan upplåtelser av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft vid exekutiv *försäljning* gäller ej 3 §. I fall då inskrivning av rättigheterna sökts samma inskrivningsdag har förvärven lika rätt, om ej annan företrädesordning fastställts.

I fråga om företräde mellan upplåtelser av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft vid exekutiv *auktion* gäller ej 3 §. I fall då inskrivning av rättigheterna sökts samma inskrivningsdag har förvärven lika rätt, om ej annan företrädesordning fastställts.

Andra stycket — — — — — — — — — — — — fast egendom.

19 KAP.

21 §

Har fast egendom eller tomträtt utmätts eller *fordran, för vilken panträtt upplåtits, fastställts till betalning ur sådan egendom eller* har beträffande fast egendom eller tomträtt som ingår i konkursbo begärts försäljning i den ordning som gäller för utmätt sådan egendom eller har utmätningen upphävts eller frågan om egendomens försäljning av annat skäl förfallit, skall anteckning därom göras i fastighetsboken eller tomträttsboken. Anteckning att egendomen försålts utmätningsvis skall ske när handling som visar köpeskillingens fördelning inkommit.

Har fast egendom eller tomträtt utmätts eller har beträffande fast egendom eller tomträtt som ingår i konkursbo begärts försäljning i den ordning som gäller för utmätt sådan egendom eller har utmätningen upphävts eller frågan om egendomens försäljning av annat skäl förfallit, skall anteckning därom göras i fastighetsboken eller tomträttsboken. Anteckning att egendomen försålts utmätningsvis skall ske när handling som visar köpeskillingens fördelning inkommit.

Om inverkan — — — — — — — — — förhållandet inkommit.
Förekommer i — — — — — — — — gäller bestämmelsen.

20 KAP.

6 §

Lagfartsansökan skall — — — — — — — — sökandens förvärv,

7. fastigheten *på exekutiv auktion* sålts till annan än sökanden och försäljningen enligt lag äger företräde framför dennes förvärv,	7. fastigheten sålts *exekutivt* till annan än sökanden och försäljningen enligt lag äger företräde framför dennes förvärv,

8. för sökandens — — — — — — — — — göras gällande.

9 §

Har fastighet förvärvats genom expropriation eller liknande tvångsförvärv eller *på exekutiv auktion, vid vilken fastigheten* sålts till betalning av fordran för vilken den till följd av upplåtelse av panträtt eller på annan grund svarar oavsett vem den tillhör, har förvärvaren rätt att erhålla lagfart utan hinder av att den föregående ägaren ej har lagfart.	Har fastighet förvärvats genom expropriation eller liknande tvångsförvärv eller sålts *exekutivt* till betalning av fordran för vilken den till följd av upplåtelse av panträtt eller på annan grund svarar oavsett vem den tillhör, har förvärvaren rätt att erhålla lagfart utan hinder av att den föregående ägaren ej har lagfart.

22 KAP.

3 §

Ansökan om — — — — — — — — — eller sökt,

4. fastigheten frångått sökanden på grund av exekutiv *auktion* eller genom expropriation eller liknande tvångsförvärv,	4. fastigheten frångått sökanden på grund av exekutiv *försäljning* eller genom expropriation eller liknande tvångsförvärv,

5. sökanden är — — — — — — — — — överlåtit egendomen.
Har ärende — — — — — — — — — samma dag.

23 KAP.

2 §

Ansökan om — — — — — — — — — framför upplåtelsen,

6. fastigheten före upplåtelsen frångått upplåtaren på grund av exekutiv *auktion* eller genom expropriation eller liknande tvångsförvärv,	6. fastigheten före upplåtelsen frångått upplåtaren på grund av exekutiv *försäljning* eller genom expropriation eller liknande tvångsförvärv,

7. upplåtelsen avser — — — — — — göras gällande.
Har ärende — — — — — — — — — samma dag.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1972.

11) Förslag
till
Lag
om ändring i uppbördsförordningen (1953: 272)

Härigenom förordnas, att 60 § 3 mom. uppbördsförordningen (1953: 272) skall ha nedan angivna lydelse.

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
60 §.	
3 mom.[1] Bestämmelserna i 88 c § utsökningslagen skola icke äga tillämpning vid utmätning för skatt, *ej heller vad i nämnda lag stadgas om skyldighet för borgenär att i vissa fall förskjuta kostnad.*	*3 mom.* Bestämmelserna i 88 c § *och 198 § 3 mom.* utsökningslagen, *11 § lagen om exekutiv försäljning av fast egendom samt 3 § lagen om exekutiv försäljning av luftfartyg m. m.* skola icke äga tillämpning vid utmätning för skatt.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1972.

[1] Senaste lydelse 1963: 260.

Utdrag av protokollet över justitieärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet på Stockholms slott den 14 maj 1970.

Närvarande:

Statsministern PALME, ministern för utrikes ärendena NILSSON, statsråden STRÄNG, ANDERSSON, HOLMQVIST, ASPLING, SVEN-ERIC NILSSON, LUNDKVIST, GEIJER, MYRDAL, ODHNOFF, WICKMAN, NORLING, LÖFBERG, LIDBOM, CARLSSON.

Chefen för justitiedepartementet, statsrådet Geijer, anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter fråga om *lagstiftning angående exekutiv försäljning av fast egendom m. m.* och anför.

1. Inledning

Frågan om ny jordabalk anmäldes första gången i statsrådet den 11 februari 1966. Därvid remitterades till lagrådet fullt utarbetat förslag till 16 av balkens 23 kap. nämligen 1—7, 13 och 16—23 kap. Det då remitterade förslaget (JB 1966) omfattade bl. a. bestämmelserna om panträtt och inteckning i fast egendom. Därefter har ytterligare förslag remitterats till lagrådet, nämligen *dels* den 20 januari 1967, 14—15 kap., *dels* den 29 november 1968, lag om införande av nya jordabalken (JP) jämte viss följdlagstiftning, *dels* den 19 september 1969, 8—12 kap. jämte viss följdlagstiftning. Genom proposition till riksdagen den 20 mars 1970 (prop. 1970: 20) har lagts fram förslag till ny jordabalk omfattande 23 kapitel (JB). I fråga om JP och följdlagstiftningen är lagrådsgranskningen ännu ej avslutad.

Lagberedningen som sedan 1960 arbetar med en reform av utsökningslagen (UL) och därmed sammanhängande lagstiftning, tog på grundval av JB 1966 upp till övervägande de ändringar inom exekutionsrätten som den nya jordabalken borde ha till följd. Beredningen ansåg därvid att arbetet borde vidgas till en genomgripande reform av reglerna om fastighetsexekutionen och således ingå som ett led i beredningens arbete på en ny utsökningsbalk.

Beredningen avlämnade den 15 november 1968 betänkandet Fastighetsauktion m. m., Utsökningsrätt VIII (SOU 1968: 64)[1]

I betänkandet lägger beredningen fram förslag till lag om exekutiv försäljning av fast egendom och lag om exekutiv försäljning av luftfartyg m. m. samt förslag till lag om ändring i UL. Det är beredningens avsikt att de nya reglerna skall inflyta på lämpligt sätt i en ny utsökningsbalk (UB). Därjämte innefattar beredningens betänkande förslag till viss följdlagstiftning. Förslaget torde få fogas till statsrådsprotokollet i detta ärende som *bilaga 1.*

Efter remiss har yttranden över betänkandet avgivits av hovrätterna för Västra Sverige och Övre Norrland, bankinspektionen, länsstyrelserna i Stockholms, Uppsala, Östergötlands, Kalmar, Malmöhus, Göteborgs och Bohus, Älvsborgs, Värmlands, Västmanlands, Kopparbergs, Jämtlands och Västerbottens län, överexekutorerna för Norrköpings och Hälsingborgs kronofogdedistrikt, exekutionsväsendets organisationsnämnd (EON), inskrivningskommittén, Svenska bankföreningen, Svenska sparbanksföreningen, Sveriges jordbrukskasseförbund, Sveriges allmänna hypoteksbank, Konungariket Sveriges stadshypotekskassa, Sveriges fastighetsägareförbund, Sveriges skogsägareföreningars riksförbund, Svenska kommunförbundet, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag, Svenska försäkringsbolags riksförbund, Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution, Sveriges advokatsamfund, Föreningen Sveriges häradshövdingar och stadsdomare, Föreningen Sveriges kronofogdar, Sveriges industriförbund och Sveriges lantbruksförbund. Luftfartsverket har yttrat sig över det i betänkandet intagna förslaget till lag om exekutiv försäljning av luftfartyg m. m. och sjölagskommittén över de föreslagna ändringarna i utsökningslagen som rör fartyg.

Yttrande har överlämnats av länsstyrelsen i Uppsala län från kronofogdemyndigheten i Uppsala distrikt, av länsstyrelsen i Östergötlands län från kronofogdemyndigheterna i Linköpings, Motala och Norrköpings distrikt, av länsstyrelsen i Malmöhus län från kronofogdemyndigheterna i Eslövs, Landskrona, Lunds, Malmö och Trelleborgs distrikt samt av Svenska sparbanksföreningen från Stockholms sparbank.

[1] Beredningen har samrått med sin rådgivande nämnd, i vilken ingår riksombudsmannen Jens Adolfsson, sekreteraren i LO Bert Ahlgren, andre vice talmannen i riksdagens andra kammare lantbrukaren Leif Cassel, ledamoten av riksdagens andra kammare lantbrukaren Robert Dockered, direktören i Svenska arbetsgivareföreningen Erik Forstadius, förbundsjuristen i TCO Stig Gustafsson, advokaten Gunnar Lindh och ledamoten av riksdagens första kammare redaktören Lisa Mattson. I arbetet har vidare som särskilt tillkallade sakkunniga deltagit bankjuristen Stig Balk-Möller, kronofogden Olof Beck-Friis, bankdirektören Erik Burling, hypoteksdirektören Bengt Gunnhagen, f. d. landssekreteraren Ludvik Lorichs, professorerna Lennart Vahlén och Lars Welamson samt, i fråga om försäljning av luftfartyg och reservdelar därtill, presidenten Karl Sidenbladh.

I enlighet med den arbetsfördelning som tillämpas i beredningen har ordföranden, f. d. justitierådet Gösta Walin, dåvarande ledamoten hovrättsrådet Gösta Dyrssen och sekreteraren numera hovrättsrådet Jan Heuman deltagit i utarbetande av betänkandet. I fråga om de föreslagna ändringarna i konkurslagen har även ledamöterna numera hovrättsrådet Bengt Rydin och hovrättsassessorn Henry Montgomery deltagit, varjämte beredningen i den delen samrått med advokaterna Sten Lindskog och Anders Öhman i egenskap av särskilt tillkallade sakkunniga på konkurslagstiftningens område.

I yttrandena från Sveriges allmänna hypoteksbank, Sveriges skogsägareföreningars riksförbund och Sveriges lantbruksförbund har man förklarat sig instämma i vad Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution har anfört i sitt yttrande. Folksam har avstått från att avge yttrande över betänkandet.

På grund av vad sålunda förekommit har inom justitiedepartementet utarbetats förslag till lag om exekutiv försäljning av fast egendom, m. m. Förslagen torde få fogas till statsrådsprotokollet i detta ärendet som *bilaga 2.*

2. Allmän motivering

2.1 Panträtt i fast egendom

2.1.1 *Nuvarande ordning*

Fastighetspanträtten grundas på inteckning. Enligt 1 § förordningen (1875: 42 s. 12) angående inteckning i fast egendom (IF) skall till grund för inteckning ligga skuldebrev eller annan handling, varpå fordran grundas. Om fastighetsägaren på en sådan handling tecknar medgivande till att hans fasta egendom skall utgöra pant för fordringen, får denna intecknas. Lagen är sålunda utformad med tanke på en panträtt som har karaktär av accessorium till en vanlig fordran, som grundas på skriftligt fordringsbevis.

Den fordran som inteckningshandlingen representerar är personlig, dvs. exekution kan äga rum i all gäldenärens egendom. Har handlingen utformats som ett skuldebrev, vilket är det vanliga, är detta löpande, om det inte försetts med direkt förbehåll om motsatsen.

Fastighetspanträtten framträder emellertid i flera hänseenden som frigjord från beroendet av någon personlig fordran. Kravet på personlig betalningsutfästelse innebär inte att en sådan fordran verkligen måste föreligga vid den tidpunkt då inteckning söks. Det är heller inte nödvändigt för panträttens bestånd att en personlig fordran kvarstår efter inteckningshandlingens utgivande.

Om i det särskilda fallet något personligt betalningsansvar på grund av inteckningshandlingen inte föreligger framstår denna som bärare enbart av ett direkt mot fastigheten riktat betalningsanspråk.

I de flesta fall är inteckningshandlingen bärare av ett anspråk som kan riktas såväl mot någon personligen som mot den pantförskrivna fastigheten. Dennas ansvar är subsidiärt i den meningen att inteckningshavaren inte kan vända sig mot fastigheten utan att den personliga fordran är förfallen, vilket får praktisk betydelse när den personligt betalningsansvarige och fastighetsägaren inte är samma person.

I praktiken har det redan länge varit regel att låntagaren vid fastighetskre-

dit avfordras två skilda lånehandlingar, nämligen inteckningsreversen och en omslagsrevers. I den sistnämnda regleras det personliga skuldförhållandet.

Huvudbestämmelsen rörande verkan av att borgenärs fordran blivit intecknad finns i 18 § 1 mom. IF. Där föreskrivs att inteckning för fordran medför rätt att i den ordning UL bestämmer av den intecknade egendomen utfå vad som blivit intecknat. Beträffande intecknad ränta görs dock en begränsning. Inteckningshavaren har inte rätt att få ut ränta för längre tid före den dag utmätning sker eller konkurs inleds än två år. Av 25 § andra stycket IF följer att, om inteckningen innehas av fastighetsägaren själv, denne inträder i den rätt som annars skulle ha tillkommit en borgenär. Detsamma gäller om inteckningen inte kan göras gällande mot fastighetsägaren. Fastighetsägaren är alltså berättigad att vid utsökning eller när medel i annat fall av myndighet fördelas mellan rättsägare i fastigheten uppbära på inteckningen utfallande belopp. Inteckningen sägs tillkomma fastighetsägaren som ägarhypotek. Han får dock inte tillgodogöra sig ränta och han kan inte göra ägarhypotek gällande genom att själv inleda ett exekutivt förfarande mot fastigheten. Endast när exekution inletts av annan rättsägare kan fastighetsägaren få betalning ur fastigheten. Enligt 25 § tredje stycket IF gäller det sagda också när inteckningen innehas av borgenär men, på grund av att avbetalning skett eller att inteckningen belånats till lägre belopp än det varpå den lyder, endast till en del få göras gällande mot fastighetsägaren. Borgenären har dock företräde för sin fordran.

I fråga om exekutiv auktions inverkan på inteckning är huvudregeln att sedan auktionen vunnit laga kraft och köpeskillingen erlagts, fastigheten inte vidare svarar för intecknat belopp, som enligt borgenärsförteckningen faller utanför vad som täcks av köpeskillingen. Beträffande belopp inom köpeskillingen har man att skilja på om beloppet täcks av eller faller utom lägsta budet. I det första fallet gäller det intecknade beloppet oförändrat i fastigheten, medan däremot inteckningen i det senare fallet blir utan verkan, om köparen och inteckningshavaren inte kommit överens om avräkning av beloppet på köpeskillingen.

I fråga om gemensam inteckning gäller särskilda bestämmelser.

2.1.2 *Den i JB föreslagna ordningen*

Panträtten är i JB uppbyggd på ett annat sätt än i gällande rätt. Den nuvarande konstruktionen med ett skriftligt fordringsbevis på vilket fastighetsägaren tecknar medgivande till inteckning och på grund av vilket inteckning sedan meddelas i fastigheten har övergivits. I det intecknade skuldebrevets ställe träder en handling — pantbrevet — som utfärdas av inskrivningsmyndigheten. Pantbrevet skall endast kunna lämnas som säkerhet för fordran och en överlåtelse av pantbrevet för sig medför inte någon rättsverkan.

För uttagande av pantbrev skall följande gälla. Fastighetsägaren ger in en

skriftlig ansökan till inskrivningsmyndigheten. Ansökan skall innehålla uppgift om dels det penningbelopp på vilket inteckningen skall lyda, dels den eller de fastigheter som avses (22 kap. 2 § första stycket). Myndigheten beviljar inteckning och på grundval av denna utfärdas pantbrev (22 kap. 5 §).

Panträtt i fastighet till säkerhet för fordran upplåtes genom att fastighetens ägare överlämnar pantbrevet som pant för fordringen (6 kap. 2 § första stycket). Borgenär, som sålunda fått panträtt för sin fordran, äger vid utsökning eller när myndighet i annat fall fördelar medel mellan rättsägare i fastigheten erhålla betalning för fordringen med högst det belopp som anges i pantbrevet jämte särskilt tillägg, allt efter det företräde mellan rättsägare som inteckningen medför enligt lag (6 kap. 3 § första stycket). I den mån pantbrevet inte är överlämnat som pant för fordran, tillkommer beloppet fastighetsägaren som ägarhypotek.

Den nya inteckningshandlingen, pantbrevet, blir inte bärare av någon personlig betalningsförpliktelse. Inte heller berättigar enbart innehavet av pantbrevet till betalning ur fastigheten. En borgenär måste alltid kunna hänvisa till en fordran, för vilken pantbrevet överlämnats såsom pant. Fordringen behöver emellertid inte vara skriftlig. Panträtt kan upplåtas också till säkerhet för en muntlig fordran. Även pantförskrivningen kan ske muntligen. Det nya systemet innebär emellertid att det kommer att ligga i borgenärens intresse att kunna styrka fordringen och pantförskrivningen.

Av grundläggande betydelse för den nya panträttskonstruktionen är att panträttsupplåtelsen — dvs. förfogandet genom pantsättning över pantbrevet — alltid måste göras av fastighetsägaren. Upplåtelsen blir annars utan verkan. Enbart innehavet av pantbrevet anses inte legitimera innehavaren. Borgenären kan i princip inte göra godtrosförvärv, om upplåtelsen gjorts av annan än fastighetens rätte ägare. Har fastigheten överlåtits och har förre ägaren upplåtit panträtt innan nye ägaren sökt lagfart, gäller dock upplåtelsen om borgenären var i god tro (6 kap. 7 §). Av betydelse i detta avseende är vidare balkens regler om godtrosförvärv på grund av inskrivning (18 kap.). Om pantsättaren kan åberopa sig på lagfart och borgenären är i god tro, blir panträttsupplåtelsen gällande oavsett att annan i själva verket visar sig vara ägare till fastigheten (18 kap. 2 §).

Den omständigheten att inteckning meddelats för fordran garanterar inte i gällande rätt att betalningsrätt i den intecknade fastigheten under alla förhållanden föreligger. En beviljad inteckning kan nämligen av skilda anledningar i efterhand förklaras ogiltig. Risken för att en inteckningshandlings giltighet kan sättas i fråga leder till viss rättsosäkerhet. Det nya systemet har därför konstruerats så, att pantbrevets giltighet i princip upprätthålls i alla lägen. Ogiltighetsgrunder får däremot göras gällande såvitt avser det bakomliggande fordringsförhållandet (omslagsreversen) eller pantförskrivningen. Om ogiltighet inträder, går den ut över omslagsreversen eller pant-

upplåtelsen men aldrig över pantbrevet som sådant. Detta tillkommer i stället fastighetsägaren och rättsanspråket på grund av pantbrevet kommer att utgöra ägarhypotek.

Inteckningen och därmed också pantbrevet skall lyda på visst kapitalbelopp. Borgenärens rätt till betalning ur fastigheten med stöd av panträtt är emellertid inte begränsat till pantbrevets belopp. Säkerheten består dessutom av ett särskilt tillägg, som uppgår till 15 procent av pantbrevets belopp och som är avsett att täcka borgenärens anspråk på ränta och hans krav på ersättning för kostnader, som föranleds av fordringsförhållandet (6 kap. 3 §). Härutöver får borgenären tillgodogöra sig ränta efter sex procent för tiden efter det att fastigheten utmättes eller efter motsvarande tidpunkt i andra fall av medelsfördelning.

Det särskilda tillägget får tas i anspråk under vissa särskilt angivna förutsättningar. Avsikten är att begränsa rätten att utnyttja tillägget enbart till vad som fordras för att det primära syftet med tillägget skall komma till sin rätt, nämligen att ge parterna möjlighet att i alla normala fall utnyttja hela pantbrevets belopp som säkerhet för kapitalfordran. För det första får tillägget tas i anspråk bara om pantbrevets belopp inte förslår. För det andra får tillägget utnyttjas endast för betalning av ränta på fordringens kapitalbelopp i den mån detta inte överstiger pantbrevets belopp, av skadestånd på grund av förtida betalning eller av ersättning för indrivningskostnad eller annan kostnad som föranleds av fordringsförhållandet. Borgenären äger alltså inte erhålla betalning för sin kapitalfordran ur tillägget. Inte heller får han, om fordringen överstiger pantbrevets belopp, uppbära betalning för den ränta som hänför sig till det överskjutande beloppet. För det tredje, slutligen, skall tillägget beräknas på den del av fordringens kapitalbelopp, som ligger inom pantbrevets belopp.

I den mån ett pantbrev inte utnyttjats för panträttsupplåtelse, som är gällande mot fastighetsägaren, tillfaller betalning på grund av pantbrevet denne (6 kap. 9 §). Fastighetsägarens anspråk — ägarhypoteket — bygger alltså på samma principer som i gällande rätt. Fastighets ansvar för inteckning kan upphöra helt eller delvis till följd av att fastigheten blivit föremål för exekutiva åtgärder. Om fastigheten säljs på exekutiv auktion är huvudregeln den, att inteckning är utan verkan till belopp som inte täcks av köpeskilling, behållen avkastning eller andra influtna medel (6 kap. 12 § första stycket). I fråga om gemensam inteckning föreslås särskilda bestämmelser.

Den förändrade panträttskonstruktionen kräver särskilda övergångsbestämmelser. Dessa återfinns i 20—30 §§ JP. Strävan har varit att så snabbt som möjligt föra in vid balkens ikraftträdande bestående panträttsupplåtelser under det nya systemet. Vissa särregler har dock ställts upp.

I princip skall bestämmelserna i 6 kap. JB äga tillämpning på inteckning för fordran som beviljats eller sökts före balkens ikraftträdande (20 §). In-

teckningen skall därvid anses som en enligt balkens bestämmelser beviljad eller sökt inteckning på motsvarande kapitalbelopp. Inteckningshandlingen skall vidare anses som ett pantbrev på beloppet (21 §). Av dessa regler följer att den intecknade räntan i princip skall bli utan betydelse efter balkens ikraftträdande. I stället gäller bestämmelserna i 6 kap. 3 § JB om tillägg till pantbrevets belopp.

När det gäller rättsförhållandet mellan borgenär och gäldenär görs övergångsvis viss skillnad mellan det fall att en inteckning utgör säkerhet för fordran och det fall att inteckningen fungerar som självständig värdehandling (22 §). I det första fallet görs balkens regler omedelbart tillämpliga. Pantsättningen av inteckningshandlingen betraktas som en pantförskrivning enligt balken och själva inteckningen blir inte längre förenad med rätt till betalning ur den intecknade egendomen. Borgenären går alltså miste om sin nu föreliggande rätt att skaffa sig betalning för fordringen genom att utnyttja inteckningshandlingens egenskap av lös pant, dvs. att låta utmäta och exekutivt försälja handlingen eller, i mån av befogenhet, sälja den under hand. Har inteckningen pantförskrivits till säkerhet för en muntlig fordran leder dessa regler till en försämring av borgenärens rättsställning, om denne vid exekution skulle vara tvungen att styrka den muntliga fordringen. — I det andra huvudfallet, då inteckningen fungerar som självständig värdehandling, har borgenären till skillnad mot vad som föreslås gälla för de nyss angivna fallen ansetts böra vara bibehållen vid sin rätt att med stöd av enbart inteckningshandlingen rikta krav mot den intecknade fastigheten. Övergångsvis föreslås därför gälla, att panträtt enligt 6 kap 1 § JB anses upplåten i fastigheten till säkerhet för borgenärens rätt på grund av handlingen.

De nu återgivna bestämmelserna rörande vid JB:s ikraftträdande bestående panträttsförhållanden skall äga motsvarande tillämpning om borgenär vid ikraftträdandet innehar ett med inteckningsmedgivande försett fordringsbevis och inteckning beviljas på grund av beviset (23 §). I sådana fall gäller vidare att ansökningen om inteckning skall godtas som ansökan om inteckning enligt nya balken (45 §). Detta innebär bl. a. att pantbrev kommer att utfärdas på ett penningbelopp motsvarande fordringens kapitalbelopp.

Bestämmelserna i 6 kap. 3 § JB angående omfattningen av rätten till betalning ur intecknad fastighet innebär väsentliga förändringar i jämförelse med den nu rådande ordningen. Med anledning därav har i JP tagits upp en bestämmelse att 6 kap. 3 § inte skall tillämpas, om det yrkas av sakägare vars rätt beror därav. En förutsättning är vidare att fastigheten utmäts eller konkursansökan görs eller, om medelsfördelning föranleds av annat än utmätning eller konkurs, medlen nedsätts innan fem år förflutit från balkens ikraftträdande (24 §). Även efter utgången av nämnda frist kan fastighetsägaren motsätta sig att borgenären erhåller betalning med högre belopp än som skulle ha utgått enligt äldre lag, såvitt avser vid balkens ikraftträdande

bestående eller därmed jämställda panträttsupplåtelser (25 §). Till borgenärens skydd ges regler om förtida uppsägning för den händelse en tillämpning av 6 kap. 3 § medför att inteckningssäkerhetens värde väsentligt nedgår (26 §).

Det personliga betalningsansvaret på grund av inteckningshandling upphör inte i och med balkens ikraftträdande. Sådant ansvar skall fortfarande kunna göras gällande av borgenären (27 §).

Den verkan i fråga om fastighets ansvar för inteckning som enligt nu gällande rätt kan ha inträtt efter exekutiv auktion eller andra fall av medelsfördelning skall fortfarande bestå efter balkens ikraftträdande (29 § första stycket).

Tomträtten är enligt 13 kap. JB liksom enligt gällande rätt likställd med fast egendom i det hänseendet att rättigheten kan intecknas och bli föremål för panträttsupplåtelse. Någon motsvarighet till institutet vattenfallsrätt upptas inte i balken. Ännu bestående vattenfallsrätter skyddas emellertid och har i stor utsträckning underkastats balkens regler om tomträtt. Vattenfallsrätt skall i samma utsträckning som hittills kunna intecknas och följer därvid reglerna om inteckning i tomträtt (11 § JP).

När det gäller begränsade sakrätter i fast egendom i övrigt innehåller JB bestämmelser om nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft (7—12, 14 och 15 kap.).

2.2 Allmänna synpunkter på lagstiftningen om fastighetsexekution

2.2.1 *Den nuvarande ordningen*

Inteckning i fast egendom ger borgenären panträtt i den intecknade egendomen och förmånsrätt enligt 17 kap. HB. Borgenär som på grund av inteckning har panträtt i fast egendom kan för att få en s. k. exekutionstitel mot fastigheten använda sig av lagsökning enligt vad som gäller därom eller också föra talan i vanlig rättegång. Han kan dessutom utkräva personligt betalningsansvar av fastighetens ägare när sådant ansvar åvilar denne.

När borgenär kan åberopa inteckning råder i allmänhet ingen tvekan om att fastigheten skall svara för skulden. Fast egendom kan emellertid angripas exekutivt även för fordran som inte är intecknad, t. ex. för oguldna skatter. Det är givetvis av vikt att den egendom mot vilken kravet då riktas tillhör gäldenären så att misstag inte sker på den punkten. UL innehåller vissa regler i dessa hänseenden. Om fastighet överlåtits, förutsätts att förvärvaren söker lagfart för att han skall skydda sig mot utmätning för överlåtarens skulder. I konkurs saknas motsvarande regelsystem.

Sedan fast egendom tagits i mät, fortsätter förfarandet i noggrant bestämd ordning. Försäljningen ombesörjs av överexekutor (ÖE) och sker på offentlig auktion. Tillbehör till fast egendom kan dock försäljas separat antingen

på auktion eller underhand. I stället för försäljning av fast egendom kan ordnas tvångsförvaltning. I avvaktan på försäljning kan gäldenären också skiljas från förvaltningen av fastigheten genom att syssloman tillsätts.

Innan auktion kan hållas på fast egendom måste åtskilliga förberedande åtgärder vidtas. Före auktionen upprättas en förteckning över borgenärerna och andra rättsägare som bl. a. ligger till grund för bestämmande av det s. k. lägsta budet. Detta skall överstiga summan av de fordringar som i förteckningen upptagits framför exekutionsfordringen och kostnaden för förfarandet. Försäljning får inte ske utan att lägsta budet uppnås. Detta är ett uttryck för den s. k. täckningsprincipen. Lägsta budet kan emellertid, särskilt vid försäljning under konkurs, ligga mycket lågt. ÖE har rätt att avvisa bud som uppnår det formellt lägsta budet, om det är sannolikt att avsevärt bättre pris kan uppnås. En annan grundläggande princip — den s. k. övertagandeprincipen — innebär att inteckningar inom lägsta budet som regel inte skall betalas kontant. De skall kvarstå i fastigheten utan att det för ändamålet behövs någon särskild överenskommelse mellan köparen och borgenärerna.

Den som ropar in fast egendom skall betala viss handpenning eller ställa säkerhet därför. Den återstående köpeskilling som skall betalas kontant skall erläggas senast vid sammanträde för köpeskillingsfördelning. Fullgör inte köparen sin betalningsskyldighet, hålls ny auktion på den försumlige inroparens risk.

Kostnaden för exekutionen tas i första hand ut av influtna medel. I andra hand svarar sökanden för kostnaden. Delvis utgår den efter taxa. De olika leden i exekutionen kan överklagas till hovrätt och i viss utsträckning till högsta domstolen.

Fast egendom kan säljas exekutivt även under konkurs bl. a. på initiativ av konkursförvaltaren. Av praktisk betydelse är att bl. a. löneborgenärer då i viss omfattning har rätt till betalning före inteckningshavare.

Reglerna för exekutiv försäljning av fast egendom har betydelse även utanför UL:s område. I flera lagar ges sålunda hänvisning till dessa regler. Så är fallet, t. ex. i lagen (1916: 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom eller gruva eller aktier i vissa bolag, lagen (1925: 221) om bulvanförhållande i fråga om fast egendom samt jordförvärvslagen (1965: 290).

Med fastighetsauktion har exekutiv försäljning av ägarhypotek visst samband. Ägarhypotek kan utmätas och säljas. Köparen kan vid behov på samma sätt som vanlig inteckningshavare begära att fastigheten säljs exekutivt.

Reglerna för exekutiv försäljning av fast egendom har till stor del gällt som mönster för lagen (1955: 235) med särskilda bestämmelser om försäljning av utmätt luftfartyg m. m. Dessutom hänvisar denna till UL:s regler om försäljning av vanliga fartyg. Även i luftfartyg kan ägaren ha ägarhypotek.

2.2.2 *Lagberedningens förslag*

Som nämnts inledningsvis har beredningen, framför allt med utgångspunkt från de regler om panträtt i fast egendom som togs upp i JB 1966 övervägt förfarandet vid exekution i fast egendom i sin helhet. Den nya panträttskonstruktionen i JB kräver åtskilliga ändringar inom exekutionsrätten. Beredningen har ansett att detta arbete borde vidgas till en genomgripande reform av reglerna om fastighetsexekution. Denna reform bör kunna genomföras till den tidpunkt då man beräknar att den nya jordabalken skall träda i kraft eller årsskiftet 1971—1972. Däremot kan man inte räkna med att en ny UB hinner utarbetas och lagrådsgranskas inom detta tidsskede. De nya reglerna om fastighetsexekution påkallar en väsentligen redaktionell omarbetning som ändå måste företagas för UB. Även förmånsrättsordningen är föremål för revision och beredningen avser att avlämna ett särskilt betänkande om ny förmånsrättsordning (FRO). Preliminärt förslag därtill har fogats till betänkandet om fastighetsexekution. Beredningen utgår från att den nya förmånsrättsordningen skall kunna träda i kraft samtidigt med de nya reglerna om fastighetsexekution m. m.

I lagtekniskt hänseende har beredningen under sitt arbete på fastighetsexekutionen ansett lämpligt att reglerna om försäljning av utmätt fast egendom t. v. tas upp i en särskild lag. De förslag till lagar om exekutiv försäljning av fast egendom (FfL) och av luftfartyg m. m. (LfL) som nu läggs fram avser beredningen framdeles skola i stort sett oförändrade bilda två självständiga kapitel i UB. Beredningen ämnar framdeles föreslå att ÖE avskaffas. I samband därmed bör försäljningen av fast egendom och luftfartyg m. m. anförtros kronofogdemyndighet. Förslag härom har ansetts böra anstå till dess utsökningsrätten i dess helhet är genomgången. För att vederbörande förrättningsmän framdeles skall besitta erforderliga kunskaper, erfarenhet och rutin torde handläggningen böra inom kronofogdeorganisationen överlämnas till vissa kvalificerade befattningshavare så att t. ex. kronofogdemyndigheterna inom ett eller flera län använder expert, förslagsvis stationerad till residensstad. De regler som gäller själva utmätningen av fast egendom skall å andra sidan enligt beredningens förslag t. v. stå kvar i 3 och 4 kap. UL. Beredningen föreslår också att regler som gäller köpeskillingsfördelningen, kostnader för förfarandet och fullföljd till högre instans, med visst undantag, t. v. skall stå kvar i UL. Beredningens avsikt är att reglerna om utmätning i en framtida UB skall stå i ett gemensamt kapitel oavsett egendomens beskaffenhet. Avsikten är vidare att i UB ta upp reglerna om köpeskillingsfördelning i ett för olika slag av exekutiv försäljning gemensamt kapitel samt att regler om kostnader, fullföljd och förfarandet i högre instans skall samlas i en gemensam avdelning i slutet av UB.

Beträffande exekution i fast egendom har förfarandet från början till slut

måst övervägas med utgångspunkt från de nya regler om panträtt som tagits upp i JB.

Den nya panträttskonstruktionen har i mycket väsentliga hänseenden ändrat fastighetsägarens ställning i fråga om ägarhypotek. Reglerna om ägarhypotek blir tillämpliga både när ägaren innehar obelånat pantbrev och när den fordran för vilken pantbrev pantförskrivits ej uppgår till pantbrevets belopp. I båda fallen måste ägarhypoteket vid behov bli tillgängligt för borgenärerna. Beredningen föreslår nya regler härom som innebär att efter utmätning av ägarhypotek skall antingen detta pantförskrivas till den som vunnit utmätning därav eller också beslut meddelas om att fastigheten tas i anspråk. I senare fallet utbjuds fastigheter till försäljning i det aktuella ärendet.

Beträffande gemensamt intecknade fastigheter föreslår beredningen åtskilliga nyheter. Reglerna därom tas upp i ett särskilt avsnitt i lagen. Enligt beredningens förslag skall man i fortsättningen skilja mellan försäljning av flera gemensamt intecknade fastigheter i enlighet med gemensam sakägarförteckning och försäljning enligt särskilda sakägarförteckningar. I förra fallet blir reglerna om försäljning av en enda fastighet i princip tillämpliga.

Enligt JB skall inteckning inte kunna meddelas i ideell andel av fast egendom. I enlighet därmed bör ideell andel inte heller få säljas enligt vanliga regler om exekutiv försäljning av fast egendom. Beredningen föreslår möjlighet att efter utmätning av ideell andel dra in återstoden i försäljningen. När det inte bör ske, får andelen säljas enligt reglerna om försäljning av lös egendom. I sådant fall kommer alla befintliga inteckningar och rättigheter att bestå.

I lagförslaget uppmärksammas också utmätning av villkorlig rätt till fast egendom i överlåtares eller förvärvares hand.

Panträttskonstruktionen i JB har föranlett ändringar även i lagsökningslagen (LL).

Den för fast egendom säregna regeln att domstols fastställelse av fordran till betalning ur fast egendom medför s. k. utmätningsverkan bör upphävas. Enligt beredningens förslag skall den som har fått fordran enligt omslagsrevers fastställd till betalning hos gäldenären begära utmätning i vanlig ordning. Om det inte redan prövats att hans fordran är förenad med panträtt i fast egendom, får detta styrkas i utmätningsärendet. I detta sammanhang föreslås nya regler om verkan av att fastigheten blivit överlåten när utmätning kommer i fråga.

Utropsordningen har nyreglerats och de nya bestämmelserna i JB beaktats. Beträffande nyttjanderätt o. l. som belastar utmätt fastighet innehåller UL en del regler till rättighetshavarens skydd som ingår i utropsordningen. De är emellertid föga effektiva. Beredningen har försökt att göra motsvarande regler i förslaget mera verksamma.

För att undvika att fast egendom sälis exekutivt till uppenbart underpris

infördes på förslag av beredningen år 1967 regler som ger den som förrättar fastighetsauktion möjlighet att vägra godkänna ett för lågt bud. Dessa regler behåller beredningen i förevarande lagförslag. Liksom utmätt lös egendom och fastighetstillbehör enligt regler som infördes 1967 kan säljas under hand föreslår beredningen nu att själva fastigheten skall kunna säljas under hand, företrädesvis med hjälp av mäklare. Avsikten är att metoden skall komma till användning i enklare fall och att man genom att använda sig av metoden skall kunna uppnå bättre pris.

Reglerna i UL om fördelning av köpeskilling och andra tillgängliga medel har förenklats, bl. a. som en följd av att institutet tvångsförvaltning fått utgå. Beträffande kostnaderna har ökade möjligheter att begära förskott införts. I fråga om fullföljdsförfarandet har i huvudsak endast vidtagits följdändringar. I det fortsatta arbetet på UB får beredningen tillfälle att behandla fullföljdsförfarandet i dess helhet och göra bl. a. den revision som påkallas av att ÖE enligt beredningens mening bör avskaffas.

I UL har beredningen utmönstrat en hel del bestämmelser om underrättelser myndigheter emellan. Föreskrifter härom torde böra meddelas av Kungl. Maj:t.

De föreslagna nya reglerna om fastighetsexekution föranleder vissa ändringar i konkurslagen (KL). I detta sammanhang har även lagts fram förslag om följdändringar i KL med anledning av FRO.

Beredningen har funnit att de tillämnade nya reglerna om fastighetsexekution gör det nödvändigt att vidta inte obetydliga följdändringar i nuvarande regler om exekutiv försäljning av luftfartyg m. m. Beredningen har funnit det lämpligt att ta steget fullt ut och upprätta förslag till en ny lag om exekutiv försäljning av luftfartyg m. m. (LfL) med användning av samma metodik som i förslaget till fastighetsförsäljningslag. I motsats till 1955 års lag är den föreslagna lagen självständig i förhållande till UL:s regler om försäljning av fartyg. Beredningen avser, att den nya lagen utan väsentliga ändringar skall infogas som särskilt kapitel i en ny UB.

I övrigt innehåller beredningens nu aktuella betänkande förslag till smärre följdändringar i rättegångsbalken (RB), lagen (1907: 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom (NJL), förordningen (1880: 36 s. 1) innefattande särskilda föreskrifter angående lagfart, inteckning och utmätning av järnväg, så ock i fråga om förvaltning av järnväg under konkurs samt lagen (1955: 229) i anledning av Sveriges tillträde till 1948 års konvention rörande internationellt erkännande av rätt till luftfartyg.

Eftersom lagen (1920: 474) med vissa bestämmelser om registrering av elektriska anläggningar samt om rätt till elektrisk kraft m. m. kan väntas bli upphävd i de delar som den berör fastighetsexekution har beredningen inte upprättat förslag till ändringar i lagen som annars skulle ha behövts. Följdändringar i lagen (1901: 26 s. 1) om inteckning i fartyg och 41 § lagen

(1955: 227) om inskrivning av rätt till luftfartyg avser beredningen att lägga fram i samband med FRO.

Genom föreslagna ändringar i banklagstiftningen (prop. 1968: 143) ges bankbolag, sparbanker och jordbrukskassor möjligheter att för att skydda fordran köpa egendom som är utmätt eller pantsatt för fordringen inte bara då egendomen utbjuds på offentlig auktion utan också då den enligt de år 1967 i 96 a § UL beträffande lös egendom införda bestämmelserna av utmätningsman säljs under hand. Banklagstiftningen behöver jämkas i nu nämnt avseende, om beredningens förslag om underhandsförsäljning av utmätt fastighet genomförs. Beredningen har emellertid inte ansett sig behöva lägga fram förslag till jämkningar i detta sammanhang.

2.2.3 *Remissyttrandena*

Beredningens förslag har vid remissbehandlingen fått ett positivt mottagande och huvddelen av remissinstanserna har tillstyrkt att förslagen läggs till grund för lagstiftning. Till dessa remissinstanser hör *hovrätterna för Västra Sverige* och *Övre Norrland, bankinspektionen, länsstyrelserna i Stockholms, Uppsala, Värmlands, Västmanlands* och *Västerbottens län, EON, Svenska bankföreningen, Svenska sparbanksföreningen, Konungariket Sveriges stadshypotekskassa, Sveriges fastighetsägareförbund, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag, Svenska försäkringsbolags riksförbund, Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution, Sveriges advokatsamfund, Föreningen Sveriges häradshövdingar och stadsdomare, Föreningen Sveriges kronofogdar* och *Sveriges industriförbund.*

I flera remissvar uttalas att beredningens förslag beträffande förfarandet vid fastighetsexekution innebär en i stort sett ändamålsenlig anpassning av förfarandet vid exekution i fast egendom till JB:s regler. Samtidigt framhålls därvid att beredningens förslag i den mån de går utöver vad som betingas av JB tillmötesgår ett behov av reformering av UL:s regler om fastighetsexekution. Uttalanden av sådan innebörd görs t. ex. av *hovrätterna för Västra Sverige* och *Övre Norrland. Svenska sparbanksföreningen* anser det värdefullt att de i många stycken svåröverskådliga och praktiskt ohanterliga regler rörande fastighetsexekution, som ingår i UL och anslutande författningar, nu har blivit föremål för en genomgripande översyn samt att reglerna därvid har systematiserats och sammanförts. Föreningen konstaterar också med tillfredsställelse att beredningen målmedvetet har strävat att vid sidan av den nödvändiga anpassningen till den blivande nya jordabalken modernisera det exekutiva förfarandet så att det kan tillgodose kreditlivets behov av en smidig och praktisk exekutionsordning. I yttrandet från *Konungariket Sveriges stadshypotekskassa* framhålls att förslagen rörande förfarandet vid exekutiv försäljning av fastighet bygger på redan nu gällande principer, som dock har modifierats med utgångspunkt från reglerna i JB. Liknande synpunkter anförs av *länsstyrelserna i Värmlands, Västmanlands* och *Västerbot-*

tens län. Enligt *EON* framstår beredningens förslag i fråga om handläggningen av exekutiva fastighetsförsäljningar rent allmänt som rationella och ägnade att ge bättre resultat än vad de nuvarande försäljningsreglerna gör.

Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution anser att de föreslagna reglerna om fastighetsexekutionen i allt väsentligt innebär en ändamålsenlig reglering av förfarandet efter det att exekution har inletts. Utformningen av förfarandet i denna del förefaller föreningen väl ägnad att på ett tillfredsställande sätt tillgodose fastighetskreditgivarnas intressen. Däremot är föreningen kritisk mot de regler om hur exekution skall inledas som beredningen har föreslagit. Föreningen framhåller helt allmänt att det från kreditgivarnas synpunkt är av särskilt intresse att reglerna i det avseendet utformas med sikte på vad som med hänsyn till det praktiska livets krav är mest ändamålsenligt.

I ett par remissvar påpekas att förslaget beträffande förfarandet vid exekution i fast egendom innehåller regler som är invecklade och svårtillgängliga. *Hovrätten för Övre Norrland* framhåller att tillämpningen av vissa av de föreslagna reglerna, trots dessas stora förtjänster, torde komma att vålla åtskilliga svårigheter för sådana parter i förfarandet som inte är rättsbildade. Främst gäller detta enligt hovrätten den allmänhet till vilken utbud vid fastighetsexekution skall riktas. *Svenska sparbanksföreningen* finner förslagen i allt väsentligt tillgodose rimliga krav på tydlighet. På vissa punkter anser föreningen emellertid de förslagna bestämmelserna så invecklade att de för en lekman torde te sig nära nog helt obegripliga och även av en juridiskt skolad läsare fordrar mer än rimlig tankemöda. Som exempel nämner föreningen bl. a. de föreslagna bestämmelserna om utropsförfarandet, när fastighet belastas av flera rättigheter. Enligt föreningens mening är det önskvärt att alla möjligheter till förtydliganden och ytterligare förenklingar i lagtextutformningen tillvaratas.

Allmänt kritiska synpunkter beträffande beredningens förslag rörande fastighetsexekutionen framförs av länsstyrelserna i *Kalmar, Kopparbergs* och *Jämtlands län*. *Länsstyrelsen i Kalmar län* anser att förslaget till lag om exekutiv försäljning av fast egendom i många avseenden är i behov av en omarbetning. Mycket av det som har vunnits genom att sammanföra reglerna rörande fast egendom till en särskild lag har enligt länsstyrelsen förlorats dels genom att bestämmelserna många gånger har gjorts alltför kortfattade och oklara och dels genom att det förutsätts, att kompletterande föreskrifter skall utfärdas i administrativ ordning. Länsstyrelsen menar att överskådligheten därigenom har minskat väsentligt. *Länsstyrelsen i Kopparbergs län* är av uppfattningen att förslagen beträffande fastighetsexekutionen inte i tillräcklig grad tillgodoser behovet av förenklingar. Visserligen kan enkla fastighetsexekutioner kanske bli ännu något enklare om förslagen genomförs. Vissa av förslagen kommer emellertid enligt länsstyrelsens mening att verka i motsatt riktning. Lik-

nande synpunkter anläggs av *länsstyrelsen i Jämtlands län*, som anför att det, liksom fallet är nu, torde bli endast ett fåtal som så behärskar förfarandet vid exekutiv fastighetsförsäljning, att de i olika situationer kan ta tillvara sina intressen på bästa sätt. Förslaget kommer även att medföra att överexekutorernas arbetsbörda ökas. I förslagen förutsätts i olika avseenden åtgärder och aktiv medverkan från ÖE:s sida i väsentligt större utsträckning än f. n. och det arbete ÖE måste ägna fastighetsförsäljningarna blir både omfattande och tidsödande. Länsstyrelsen finner det därför troligt, att en viss personalförstärkning kan bli behövlig.

Beredningens förslag att reglerna om exekutiv försäljning av fastighet skall upptas i en särskild lag, som framdeles skall kunna bilda ett självständigt kapitel i en UB, samt att reglerna om utmätning av fastighet, köpeskillingsfördelning, kostnader och fullföljd t. v. skall stå kvar i UL har allmänt godtagits under remissbehandlingen. Flera remissinstanser betonar särskilt att sammanföringen av reglerna om försäljning till en särskild lag innebär att reglerna blir mer överskådliga och att en bättre systematik kan åstadkommas. Allmänna uttalanden i sådan riktning görs av bl. a. *hovrätten för Övre Norrland* samt *länsstyrelserna i Stockholms, Värmlands, Västmanlands* och *Västerbottens län*. Några remissinstanser anser emellertid att också reglerna om köpeskillingsfördelning bör tas in i lagen om exekutiv försäljning av fast egendom. *Hovrätten för Västra Sverige* anser sålunda att reglerna om köpeskillingsfördelning har ett så nära samband med försäljningsreglerna att det skulle vara till fördel om de fördes in i den särskilda försäljningslagen. Enligt hovrätten bör de också framdeles tas in i det kapitel i en UB som rör försäljning av fast egendom. Även i yttrandena från *länsstyrelsen i Stockholms län* och *Stockholms sparbank* ges uttryck för uppfattningen att bestämmelserna om köpeskillingsfördelning bör finnas i den särskilda försäljningslagen. *Länsstyrelsen i Jämtlands län* och *Sveriges fastighetsägareförbund* ser det som önskvärt att alla regler som berör exekutiv försäljning av fastighet förs samman i en lag. Länsstyrelsen framhåller, att bestämmelserna därigenom skulle bli mer lättillgängliga och överskådliga.

Beredningens åsikt att överexekutorsinstitutionen i framtiden bör avskaffas och kronofogdemyndigheterna i samband därmed anförtros bl. a. försäljning av fast egendom kritiseras i yttrandena från flera länsstyrelser. *Länsstyrelsen i Malmöhus län* framhåller att beredningen, samtidigt som den förutskickar förslag om att ÖE skall avskaffas, finner att försäljning av fast egendom m. m. bör koncentreras till vissa kvalificerade befattningshavare inom kronofogdeorganisationen. Länsstyrelsen sätter mot bakgrunden av detta i fråga om inte ÖE skulle kunna behållas. Länsstyrelsen betonar därvid att någon allvarligare kritik inte har riktats mot den nuvarande ordningen. *Länsstyrelserna i Stockholms* och *Kopparbergs län* anför liknande synpunkter. Förstnämnda länsstyrelse påpekar att vad beredningen förordar är en regional organisation med lokalisering till residensstäder som skall ersätta

överexekutorerna i fråga om försäljning av fast egendom. Enligt länsstyrelsens mening står en sådan anordning inte i god överensstämmelse med strävandena att åstadkomma en rationell länsförvaltning. *Länsstyrelsen i Värmlands län* anser att kronofogdemyndigheterna inte inom överskådlig tid kommer att förfoga över personal som besitter sådana kunskaper och sådan erfarenhet inom framför allt fastighetsrättens område som behövs för att försäljning av fast egendom m. m. skall kunna anförtros dem. Om överexekutorsinstitutionen avskaffas bör därför enligt länsstyrelsens mening ärenden av så kvalificerad art som fastighetsförsäljning kunna ankomma på länsstyrelserna, inom vilka det sedan gammalt finns personal som är väl förtrogen med sådana ärenden. Samma uppfattning kommer till uttryck i yttrandena från *länsstyrelserna i Västmanlands* och *Västerbottens län*. Dessa länsstyrelser påpekar också att fördelning av medel med tillämpning av de regler som gäller vid köpeskillingsfördelning efter exekutiv fastighetsförsäljning ombesörjs av länsstyrelserna enligt bestämmelser i vattenlagen, expropriationslagen och flera andra lagar samt att det inte har satts i fråga att dessa ärenden skulle tas bort från länsstyrelserna.

Länsstyrelsen i Stockholms län finner det vara angeläget att principfrågan om utsökningsärendena skall föras bort från länsstyrelserna snarast får sin lösning bl. a. för att länsstyrelsens långsiktiga arbetsplanering inte skall försvåras. *Överexekutor för Hälsingborgs kronofogdedistrikt* anser att frågan om vilken myndighet som skall handha exekutiv försäljning av fastighet har betydelse när det gäller att utforma förfarandet vid sådan försäljning och att frågan därför bör lösas i samband med att förfarandet nu överses.

Beredningens uttalande, att ett genomförande av förslaget att utmätt fastighet skall kunna säljas under hand bör medföra ändringar i banklagstiftningen berörs av *bankinspektionen*. Bankinspektionen förklarar sig inte ha något att erinra mot att bankinstituten vid underhandsförsäljning får samma rätt att skydda fordran som de f. n. har vid exekutiv försäljning av lös egendom och fastighetstillbehör. *Svenska bankföreningen* påpekar att ändringar till följd av bestämmelser om underhandsförsäljning av fastighet krävs, förutom i banklagstiftningen, också i jordförvärvslagen, förköpslagen, lagen om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m. samt lagen om bulvanförhållande i fråga om fast egendom.

2.3 Inledande av exekution i fast egendom

2.3.1 *Gällande rätt.* Fast egendom kan angripas exekutivt på olika sätt. Ofta är borgenärens fordran förenad med panträtt på grund av inteckning i egendomen och därmed åtföljande förmånsrätt enligt 17 kap. 9 § HB. Om gäldenären ej fullgör sin betalningsskyldighet, försöker borgenären regelmässigt att med åberopande av inteckningen genom lagsökning ta ut betalning ur egendomen. När fordringen fastställs till betalning ur fastigheten, anses

denna utmätt. Borgenären får därefter åtnjuta betalning med den förmånsrätt som inteckningen medför (77 a § UL). Nämnda utmätningsverkan förfaller om borgenären inte begärt försäljning eller tvångsförvaltning sist två månader efter att beslutet om fastställelse till betalning vann laga kraft (86 § UL). En borgenär kan även angripa och njuta betalning med särskild förmånsrätt i fast egendom utan att han kan åberopa inteckning. Detta gäller t. ex. en rad betalningsanspråk som nu räknas upp i 17 kap. 6 § HB och fordringar som på grund av hänvisning till detta lagrum har förmånsrätt som avses där. I andra fall kan exekution inledas av borgenär som inte har särskild förmånsrätt i fast egendom eller överhuvud i någon viss egendom. I den situationen har borgenären inte något anspråk på att just fast egendom skall tas i mät. Annan egendom bör tas i första hand. Genom utmätning av fast egendom får borgenären förmånsrätt enligt 17 kap. 9 § HB. Under konkurs kan borgenärens fordran vara förenad med allmän förmånsrätt i konkurs, t. ex. lönefordran som avses i 17 kap. 4 § HB. Vid utmätning har emellertid denna förmånsrätt ingen betydelse annat än om försäljning sker under konkurs.

Om gäldenärs egendom avträds till konkurs, begränsas möjligheten att få utmätning. Såvitt angår fast egendom får endast borgenär som har panträtt i fastigheten erhålla utmätning av egendomen (23 § KL). Med panträtt förstås här såväl panträtt på grund av inteckning i fast egendom som den förmånsrätt som avses i 17 kap. 6 § handelsbalken (HB) och till detta lagrum hänvisande författningar. Exekutiv försäljning av fastigheten kan emellertid äga rum även på begäran av konkursförvaltaren (70 § KL). I princip skall då på försäljningen tillämpas samma regler som när utmätning skett. Det finns emellertid vissa särskilda bestämmelser som skall iakttas. Framför allt gäller, att borgenärer som har förmånsrätt enligt 17 kap. 4 § HB äger bevaka sina fordringar och, om det behövs, få betalning framför fordringar som har förmånsrätt i fastigheten enligt 17 kap. 6 eller 9 § HB.

Om en inteckningshavare vill söka betalning ur den intecknade egendomen och denna har överlåtits utan att nye ägaren har sökt lagfart, kan han söka förre ägaren utan hinder av överlåtelsen (18 § 2 mom. första stycket IF). Någon motsvarande legitimationsregel finns inte när det gäller förmånsrätt enligt 17 kap. 6 § HB och därmed jämställda förmånsrätter.

Fast egendom kan också tas i anspråk för skuld som inte före utmätningen är förenad med förmånsrätt i fastigheten. Utmätning som avser sådan fordran kan endast avse fastighet som är gäldenärens egendom. Därvid fordras att gäldenären har lagfart på fastigheten eller att hans fång till denna styrks genom att fångeshandlingen företes.

Har fastighet överlåtits, får den i princip inte tas i mät för förre ägarens skulder. En överlåtelse av fastighet hindrar dock inte utmätning för förre ägarens skulder så länge den nye ägaren inte har sökt lagfart på sitt förvärv. Överlåtelse av en fastighet, som blir utmätt för överlåtarens skuld, kan emel-

lertid tryggas genom att den nye ägaren söker lagfart på den inskrivningsdag som infaller näst efter 14 dagar från utmätningen. Söks lagfart på överlåten fastighet inom denna tid, förfaller utmätning som efter överlåtelsen har skett för förre ägarens skulder, såvida inte fastigheten svarar för utmätningsfordringen på grund av inteckning eller på grund av att fordran är förenad med förmånsrätt enligt 17 kap. 6 § HB (82 § 1 och 2 mom. UL).

2.3.2 *Den i JB föreslagna ordningen.* En motsvarighet till 18 § 2 mom. första stycket IF har även tagits upp i JB (18 kap. 10 §). Enligt dessa bestämmelser får betalning för fordran, för vilken panträtt upplåtits eller som enligt lag utgår med förmånsrätt framför panträtt, sökas hos den för vilken lagfart senast är beviljad eller sökt även om denne före talans väckande överlåtit egendomen. Den till vilken egendomen sålunda överlåtits äger i rättegången samma ställning som om överlåtelsen skett under rättegången.

2.3.3 *Lagberedningen.* Av den panträttskonstruktion som finns i JB följer, att pantbrevet inte såsom nuvarande inteckningshandlingar kan användas som exekutionsurkund. Exekution kan endast grundas på den utfästelse för vilken pantbrevet lagts som säkerhet, dvs. i vanliga fall en omslagsrevers. Pantbrevet blir bara ett hjälpmedel för att visa i vilken ordning fordringen skall betalas, om andra fordringar konkurrerar med den. Det åligger den som åberopar pantförskrivning att visa, att sådan skett. Innehavet av pantbrevet är inte i och för sig tillräckligt bevis.

Inteckningshavare använder f. n. i allmänhet lagsökning när han vill erhålla exekution. Det kan sättas i fråga om det finns så stora skäl att behålla denna särskilda form av summarisk rättegång grundad på skriftligt fordringsbevis. Antagligen skulle det låta sig göra att använda det vanliga förfarandet i tredskomål, om det vidtas en del jämkningar av RB:s regler därom. Beredningen har emellertid inte som sin uppgift att ta upp frågan om avskaffandet av lagsökning till närmare utredning och utgår sålunda från att lagsökning alltjämt står till buds. Vad som har betydelse för det exekutiva förfarandet är att borgenären har en exekutionstitel att stödja sig på. Beredningen har övervägt huruvida det skulle vara tillräckligt att borgenär har klar och förfallen fordran enligt skriftligt fordringsbevis och pantbrev som säkerhet. Frågan erbjuder emellertid åtskilliga svårigheter och det har synts mindre lämpligt att i detta sammanhang föreslå en särskild ordning i fråga om krav som är förenade med panträtt i fast egendom. F. n. är lagsökning den bekvämaste vägen att uppnå exekutionstitel. Lagsökning förutsätter skriftligt fordringsbevis. Om borgenären har omslagsrevers för vilket pantbrev i den nya bemärkelsen ligger som pant, bör han även i fortsättningen kunna använda sig av lagsökning. Det pantbrev som inskrivningsdomaren skall utfärda finner beredningen däremot inte självständigt kunna läggas till grund för lagsökning. Borgenären måste klarlägga vad han har att fordra en-

ligt omslagsreversen och visa i vad mån fordringen är förfallen. Erforderlig uppsägning av skulden skall ske hos den som svarar för omslagsreversen.

Att inteckning enligt JB inte längre får beviljas för ett skuldebrev skall inte medföra något avsteg från principen, att panträtt här liksom eljest kan göras gällande även om fordringen är preskriberad eller pantens ägare inte är personligen betalningsskyldig. Beredningen menar att det även enligt den nya ordningen i sådana fall bör finnas möjlighet att ålägga ägaren av fastigheten att med denna svara för skulden, ehuru han inte är personligen betalningsskyldig. Även om fastighetens ägare inte är personligen betalningsskyldig förutsätter emellertid lagsökning mot honom, att det finns ett skriftligt fordringsbevis. För att en fordran skall kunna i lagsökningsmål förklaras förenad med panträtt i fast egendom förutsätts också att pantbrev i fastigheten har pantförskrivits antingen genom klausul i fordringsbeviset eller genom särskild skriftlig handling. I detta sammanhang kan erinras om att en fastighets ägare kan pantförskriva pantbrev i egen fastighet till säkerhet för borgenärs fordran hos en tredje person. Också i sådana fall måste pantförskrivningen vara skriftlig för att kunna åberopas vid lagsökning.

Beredningen räknar med att lagsökning för fordran, som är förenad med panträtt i fast egendom, ibland kommer att begränsas till att avse allenast den personliga fordringen enligt omslagsreversen. I sådant fall bör det inte, för att exekution i fastigheten skall uppnås, ovillkorligen krävas, att det i lagsökningsutslaget fastslås att fastigheten svarar för det pantbrev som pantförskrivits. När personlig fordran fastställts till betalning, får borgenären begära utmätning av fastigheten. Borgenären bör då i samband med sin ansökan anvisa fastigheten som utmätningsobjekt och åberopa pantförskrivningen.

För att utmätning av fastigheten skall kunna äga rum förutsätts i princip att fastigheten alltjämt tillhör den som utfärdat omslagsreversen. Beredningen föreslår en presumtion för att den som har lagfart på fast egendom också äger denna. Frågan om verkan av att fastigheten överlåtits sedan förfallen fordran fastställts att på grund av att inteckning utgår med särskild förmånsrätt ur fastigheten behandlas närmare i det följande.

Också enligt gällande lag har det inträffat att lagsökning gått ut på att fastställa till betalning den personliga fordran som borgenär har enligt omslagsrevers. Borgenären har därefter under åberopande av lagsökningsutslaget begärt och fått utmätning av fastigheten. Det har i sådant fall ansetts, att borgenären inte kunde begära att exekutionen skulle äga rum för fordran med det förmånsläge som följer av pantförskriven inteckning. Borgenärens förbiseende att begära fastställelse till betalning i fastigheten i enlighet med det intecknade skuldebrevet har sålunda ansetts binda honom i det fortsatta exekutiva förfarandet. Konsekvenserna i denna ståndpunkt kan bli stötande. Sålunda blir lägsta budet högre än om exekution begärts under åberopande av det intecknade skuldebrevet. Lägsta budet kan bli så högt att någon för-

säljning inte kommer till stånd och borgenären får betala kostnaderna. Enligt beredningens förslag skall något sådant inte förekomma. När fastighet tagits i mät på grund av den till betalning fastställda personliga fordringen mot fastighetsägaren, får borgenären i exekutionsärendet styrka, att han har panträtt i fastigheten. Detta anser beredningen inte vara märkvärdigare än att andra borgenärer som bevakar fordran under det fortsatta förfarandet får styrka att de har panträtt. Vad som behövs är bevis om pantförskrivning och uppvisande av pantbrev. Om pantförskrivningen undantagsvis har skett muntligen, kan det naturligtvis vara förenat med svårigheter att styrka den. Vitsordar fastighetens ägare att pantförskrivning skett, bör det i allmänhet vara tillfyllest. Om det är av betydelse för tredje man huruvida pantförskrivning skett eller inte, är fastighetsägarens medgivande inte utan vidare bindande i förhållande till tredje mannen. Medgivandet blir emellertid i och för sig att likställa med pantförskrivning. Frågan gäller därefter endast när pantförskrivning skett. Man behöver knappast i praktiken räkna med muntliga pantförskrivningar. Om stridigheter uppkommer, får vid köpeskillingsfördelning medel avsättas i avvaktan att tvisten blir förlikt eller slits genom dom.

I ordinära fall torde det inte komma att vara förenat med några särskilda olägenheter, om borgenären i lagsökningsförfarandet begränsar sig till att begära att den personliga fordringen fastställs till betalning enligt omslagsreversen. Borgenären löper emellertid risken, att gäldenären överlåter fastigheten innan borgenären hinner få utmätning. En opålitlig gäldenär kan någon gång tänkas vilja hindra eller uppskjuta exekution på det sättet. Det bör därför finnas möjlighet för borgenären att jämte fastställelse till betalning enligt omslagsreversen få fastslaget, att fordringen skall på grund av inteckning utgå med panträtt i fastigheten. För att uppnå detta resultat måste borgenären framställa särskilt yrkande i lagsökningsprocessen och styrka sin talan med skriftligt bevis om pantförskrivning av pantbrev i fastigheten. Bifall till hans talan innebär, att rätten förklarar att den personliga fordringen skall utgå med den panträtt som markeras av pantbrevet. Även om lagsökningsutslaget får detta innehåll skall det inte enligt beredningens förslag i och för sig innebära, att fastigheten är utmätt. Borgenären får särskilt begära utmätning av fastigheten i vanlig ordning. Utslaget riktar sig givetvis mot den som är svarande i lagsökningsprocessen och kan i princip verkställas endast mot honom. Det skulle sålunda, om ej annat sägs, inte kunna användas för utmätning av fastigheten, om denna kommit i ny ägares hand. För att en överlåtelse av fastigheten i dessa fall inte skall utan vidare hindra exekution bör utmätning på grund av utslaget kunna erhållas även om fastigheten överlåts, såvida utmätning begärs inom viss begränsad tid. Beredningen föreslår, att om rätten fastställt att borgenär har förfallen fordran som på grund av inteckning skall utgå ur fast egendom, får beslutet verkställas även mot ny ägare, om utmätning av fastigheten begärs inom tre månader från beslu-

tets dag. Den angivna fristen anser beredningen vara tillräcklig för att borgenären skall ha god tid på sig att begära utmätning.

Prövningen huruvida fordran är förenad med panträtt i fast egendom erbjuder i allmänhet inte några särskilda svårigheter. I undantagsfall kan svårigheter i det avseendet emellertid uppstå. Detta gäller enligt beredningen främst, när antingen inteckning från början har meddelats i flera fastigheter eller intecknad fastighet har delats senare. Enligt gällande lag kan exekution som rör en av fastigheterna åstadkomma svårbedömda verkningar. Även inteckningsåtgärder kan ändra inteckningsansvaret på ett svåröverskådligt sätt. Efter genomförandet av JB och beredningens förslag bör dessa svårigheter minska betydligt för framtiden, men de försvinner inte helt. Dessutom kvarstår under kanske lång tid verkningarna av äldre exekutioner och inteckningsåtgärder. Nämnda problem blir ofta inte alls uppmärksammade i lagsökningsprocessen. Borgenären kan vara okunnig om att några problem existerar eller önskar inte dra fram dem. Fastighetsägaren förhåller sig kanske passiv och har ofta ännu mindre än borgenären förmåga att tränga in i frågorna. Följden kan lätt bli, att lagsökningsutslag, som fastställer viss fordran till betalning ur intecknad fastighet, inte stämmer med det verkliga sakläget. Fastigheten kan i själva verket vara helt befriad från ansvar för inteckningen eller svarar endast för en del av dess belopp. Det har därför ifrågasatts, att man skulle begränsa lagsökningsutslagets rättsverkan mycket starkt. För ny lagstiftning har därvid angetts som ett önskemål, att fastställelse till betalning ur viss egendom inte skulle innebära mer än att exekution får öppnas och att det sedan i det exekutiva förfarandet får närmare prövas i vad mån fastigheten belastas av inteckningen. I sammanhanget har också påpekats, att lagsökningsutslag ofta inte leder till omedelbar exekution och att det är ovisst vad de efter någon tid kan anses ha för rättskraft. De baseras då på en aktuell situation och, när de eventuellt används för exekution långt senare, kan förhållandena ha ändrats på ett sätt som gör att utslaget, om det var riktigt när det meddelades, dock inte längre svarar mot inteckningsförhållandena.

Ett lagsökningsutslag gäller endast mellan borgenären, å ena, samt svaranden i målet, å andra sidan. Tredje man som inte var part i processen är inte bunden av vad utslaget innehåller. Detsamma gäller i fråga om dom som i vanlig rättegång meddelats rörande inteckning i fastighet. Tredje man som har pantbrev med sämre rätt än det som åberopas i lagsökningsutslaget kan t. ex. under det exekutiva förfarandet göra gällande att utmätningssökandens pantbrev inte medför någon panträtt i fastigheten, oavsett om fastighetens ägare medgivit exekutionssökandens talan eller, om dom meddelats varigenom dennes talan bifallits, trots fastighetsägarens bestridande. Följden kan bl. a. bli, att ett pantbrev som på grund av lagsökningsutslaget skall gälla mot fastighetens ägare medför rätt till betalning först efter tredje mans pantbrev. Beredningen finner det vara svårt att i förhållandet mellan borgenären och

svaranden i lagsökningsprocessen reducera lagsökningsutslagets verkan till något mindre än som annars följer av ett rättens avgörande. Enligt beredningens mening måste man här följa allmänna regler både i fråga om den personliga fordringen och beträffande förklaring att fordringen skall utgå med panträtt i fastigheten.

En annan sak är om rätten i lagsökningsmålet är bunden att bifalla sökandens yrkanden, om svaranden inte framställer invändning däremot. Sökanden skall i lagsökningsprocessen förete skriftligt bevis som styrker hans talan. Om rätten av handlingarna finner att pantbrevet inte längre gäller eller inte har full verkan, bör den inte bifalla yrkande om panträtt i strid däremot. Notoriska förhållanden får också beaktas av rätten ex officio. Rätten bör t. ex. granska fastighetsboken för att konstatera om pantbrevet gäller, såvitt förhållandet kan utläsas av boken. I vissa hänseenden är rättens prövning beroende av att invändning framställs. Det är omstritt vad som gäller i denna del.

Beredningen anser att det ordinära utmätningsförfarandet alltid bör användas vare sig fast eller annan egendom är föremål för exekution. Fastställelse till betalning ur fartyg, luftfartyg eller reservdelar därtill eller företagsintecknad egendom medför inte utmätningsverkan, och denna princip synes böra gälla över hela linjen, alltså även beträffande fast egendom. Denna ordning är ofrånkomlig i fall då lagsökningsutslaget endast innehåller, att personlig fordran fastställts till betalning. Det skulle enligt beredningen vara olämpligt att göra skillnad mellan fall då endast den personliga fordringen fastställts till betalning och sådana fall då det även förklarats att fordringen skall utgå med panträtt i fastigheten även om ett utslag med det senare innehållet enligt beredningens förslag skall ge borgenären en viss förmån, om fastigheten har överlåtits. Beredningens förslag till ändring i UL innehåller sålunda inte någon motsvarighet till bestämmelsen i 77 a § UL, att dom eller utslag, varigenom intecknad fordran har fastställts till betalning ur fastighet, har utmätningsverkan. Bestämmelsen i 86 § UL att sådan utmätningsverkan som avses i 77 a § förfaller om borgenären inte har begärt försäljning eller tvångsförvaltning sist två månader efter det att beslutet om betalningsfastställelse vann laga kraft blir då överflödig.

Om konkursförvaltare begär att fastighet skall säljas exekutivt, skall försäljningen enligt beredningens förslag också i fortsättningen ske med tillämpning av reglerna om försäljning av utmätt fast egendom.

I fråga om förhållandet mellan överlåtelse av fastighet och utmätning berör beredningen till en början fallet att fastighet tas i mät för fordran som är förenad med förmånsrätt som avses i 17 kap. 6 § HB. Till sådana fordringar är att hänföra inte bara fordringar som nämns i lagrummet, utan framför allt fordringar som på grund av hänvisning till detta i andra lagar åtnjuter den förmånsrätt som avses där. Frågan i vad mån dessa fordringar i fortsätt-

ningen bör vara förenade med förmånsrätt behandlas i 8 § 1) resp. 9 § 1) och 2) FRO.

Den som vill söka ut en fordran med förmånsrätt enligt 8 § 1. och 9 § 1. och 2. FRO måste skaffa sig en exekutionstitel. Enlig 18 kap. 10 § JB är den som har eller sökt lagfart behörig att därvid företräda fastigheten. Utslag eller dom som innebär bifall till borgenärens talan att fordran skall utgå med sådan förmånsrätt i fastigheten, skall enligt beredningens förslag ge rätt att söka fastigheten i mät även om fastigheten har överlåtits, såvida borgenären inte dröjer för länge utan söker utmätning inom tre månader från dagen för rättens beslut. Här får observeras, att giltighetstiden för förmånsrätten i många fall är begränsad.

Även i fråga om det vanliga fallet att utmätning skall äga rum för fordran som är förenad med panträtt på grund av inteckning får borgenären skaffa sig en exekutionstitel. Om han vill att personlig fordran mot fastighetsägare skall fastställas till betalning, måste han väcka talan mot ägaren personligen. Det är sålunda inte tillräckligt, att han väcker talan enligt 18 kap. 10 § JB mot den som har eller sökt lagfart på fastigheten, om denne inte är personligen betalningsskyldig. Vill borgenären dessutom eller endast få en förklaring att fordringen skall utgå med panträtt i pantförskriven fastighet, kan han för sitt yrkande i den delen använda sig av regeln i det nämnda lagrummet. Han kan därefter enligt beredningens förslag under vissa förutsättningar erhålla utmätning av fastigheten även om denna överlåtits. Också i detta fall krävs emellertid enligt beredningens förslag att utmätning av fastigheten begärs inom tre månader från beslutets dag.

Frågan om pantförskrivnings verkan mot ny ägare kan uppkomma dels i lagsökningsmål dels, efter utmätning av fastighet, i samband med dess försäljning. Den som förvärvat inteckningshandling i god tro är enligt gällande lag som regel skyddad, om inteckningen tillkommit i behörig ordning, liksom i vissa andra fall. Efter genomförandet av JB:s panträttsregler krävs emellertid, att pantbrev har pantförskrivits i behörig ordning av den som var ägare vid tiden för pantförskrivningen. Med behörig pantförskrivning skall jämställas sådant fall av godtrosförvärv som avses i 6 kap. 7 § JB. Har emellertid pantförskrivning skett av behörig ägare till fastigheten, är panthavaren inte beroende av senare växlingar i äganderätten. Den som inropar fastigheten, när den säljs för betalning av fordran med panträtt, kan också som fångesman åberopa den fastighetsägare som verkställt pantförskrivningen och är inte beroende av att senare överlåtelser av fastigheten är giltiga fram t. o. m. den aktuella gäldenärens fång. Det är emellertid att märka, att omslagsreverser ofta förnyas i samband med ägarbyte och att då kanske sker en ny pantförskrivning. Efter en sådan novation torde borgenären inte längre, åtminstone inte utan vidare, kunna stödja sig på pantförskrivning som tidigare ägare gjort. När fastigheten sålts exekutivt, kan den som inropat fastigheten

på motsvarande sätt för giltigheten av sitt fång bli beroende av att den senaste pantförskrivningen har ägt rum av någon som var eller skall anses ha varit behörig. Vissa riskmoment har sålunda tillkommit genom JB, som emellertid innehåller regler som på annat sätt avser att skapa större trygghet på fastighetsmarknaden.

I fråga om utmätning för fordran som inte är förenad med förmånsrätt i fastigheten anför beredningen, att för utmätning i princip bör krävas, att gäldenären äger fastigheten i det ögonblick då utmätning äger rum. Gällande lag gör genom 82 § UL ett betydelsefullt avsteg från denna princip. Även om äganderätten till fast egendom civilrättsligt anses övergå redan genom upprättandet av överlåtelsehandling och det sålunda t. ex. vid köp är köpekontraktets dag som är avgörande, föreskriver nämnda lagrum att överlåtelse inte i och för sig utgör hinder mot egendomens utmätande för förre ägarens gäld. Den som förvärvat egendomen kan emellertid skydda sin rätt genom att söka lagfart inom viss tid efter utmätningen. Dessa regler hindrar inte att utmätning av fastigheten sker hos den nye ägaren för hans skulder, även om han inte sökt lagfart. Det är oklart, hur det skall förfaras om konkurrens uppstår mellan utmätning hos den som har överlåtit egendomen och alltjämt har lagfart på denna samt utmätning hos den som har förvärvat egendomen och ännu inte sökt lagfart på sitt fång.

Beredningen anser att den nuvarande regleringen i 82 § UL är alltför ålderdomlig för att kunna behållas. En ny lag måste rimligen i fråga om fast egendom liksom beträffande annan egendom bygga på principen att utmätning inte får ske för annat än fordran mot ägaren — frånsett utmätning för fordran som är förenad med särskild förmånsrätt i fastigheten. Lagfarten blir inte utan betydelse, även om denna princip godtas. Lagfarten har i JB för vissa fall tillmätts legitimerande verkan. När det är fråga om utmätning för fordran som inte redan har särskild förmånsrätt i fastigheten, gäller det inte så mycket att säkerställa möjligheten att nå en representant för fastigheten utan mera att söka få bevis för att den betalningsskyldige verkligen är ägare till den egendom som det är fråga om att utmäta. Lagfarten kan här vara ett betydelsefullt bevismedel. Beredningen föreslår därför, att den som har lagfart på fast egendom får antas vara ägare till denna, om det inte styrks att den tillhör annan. Om det i ärendet visas att fastigheten överlåtits, får utmätning inte äga rum för förre ägarens gäld. Om överlåtelsehandling visas men skäl finns att misstänka antedatering eller att överlåtelsen på annan grund inte är gällande mot borgenären, skall utmätningsmannen trots den åberopande överlåtelsen verkställa utmätning. ÖE kan vidare enligt förslaget hänvisa den som vill skydda sitt fång att väcka talan mot utmätningssökanden och gäldenären. Möjlighet skall stå öppen för sökanden att väcka talan. Förslaget överensstämmer i denna del principiellt med vad som gäller om lös egendom, i den mån motsvarande spörsmål överhuvud har blivit föremål för reglering beträffande sådan egendom. Beredningens förslag inne-

fattar också en begränsning av möjligheten at föra talan mot utmätning av fast egendom.

2.3.4 *Remissyttrandena.* Beredningens förslag att lagsökningsutslag, som innebär att fordran skall utgå med panträtt i fastigheten inte skall ha utmätningsverkan och de uttalanden som beredningen har gjort i anslutning till detta förslag kritiseras i åtskilliga remissyttranden. Därvid betonas allmänt att den av beredningen förordade ordningen att lagsökningsförfarandet för att fastighetsexekution skall inledas måste följas av utmätningsförfarande är omständlig, tidskrävande och dyrbar. *Hovrätten för Västra Sverige* framhåller sålunda att det regelsystem beredningen förordar för det fall att innehavare av fordran som är förenad med panträtt i fastighet vill realisera sin panträtt blir betydligt mera invecklat än det nuvarande och kommer att orsaka både myndigheter och enskilda avsevärt besvär. Hovrätten anser att detta beror på att en dubbel omgång blir nödvändig, om lagsökningsutslag inte längre får utmätningsverkan och alltså inte innebär att exekution i fastigheten inleds. Enligt *advokatsamfundet* innebär beredningens förslag en betydligt omständligare ordning än den som nu gäller. Samfundet sätter i fråga om det är nödvändigt att införa denna ordning som när det gäller att få till stånd exekution i fastighet för borgenärerna kommer att leda till längre tidsutdräkt och högre kostnader än vad som nu är fallet. *Länsstyrelsen i Västmanlands län* påpekar att det ojämförligt största antalet exekutiva försäljningar av fastigheter f. n. är ett resultat av att intecknad fordran har fastställts till betalning i lagsökningsutslag som har utmätningsverkan. Detta system har fungerat smidigt. Länsstyrelsen anser att de av beredningen åberopade skälen för en annan ordning inte är övertygande. Kronofogdemyndigheterna skulle få ett vida större antal ansökningar om utmätning av fast egendom att behandla än de har nu, om beredningens förslag genomförs. Uttalanden i samma riktning görs av *länsstyrelserna i Malmöhus, Kopparbergs, Jämtlands* och *Västerbottens län.* Också *länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län* finner den ordning beredningen har förordat göra förfarandet mera tungrott än det nuvarande och anser därför att beredningens förslag bör göras till föremål för ytterligare analys.

Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution framhåller att beredningens förslag i stället för att tillgodose en utveckling i förenklande och effektivitetsbefrämjande riktning leder till ett helt motsatt resultat. En inteckningshavare kan f. n. lagsöka enbart på en inteckningsrevers och åberopa en avskrift av denna medan omslagsreversen inte behöver åberopas. Enligt förslaget blir det emellertid nödvändigt att åberopa såväl omslagsrevers som pantbrev. Föreningen finner att det från hypoteksföreningarnas synpunkt är ett skrämmande perspektiv att tänka sig det antal avskrifter som skulle behöva göras av kreditinstitutet och domstolarna. Enligt föreningen kommer det också att medföra en betydande omgång och

tidsförlust samt en ytterligare ökning av arbetsbelastningen, om sökanden sedan lagsökningsutslag har givits har att begära utmätning hos kronofogdemyndigheten. Samma uppfattning kommer till uttryck i yttrandet från *Konungariket Sveriges stadshypotekskassa* och *Svenska sparbanksföreningen.*

Länsstyrelsen i Älvsborgs län finner det vara otänkbart att ett lagsökningsutslag, i vilket har förklarats att fordran är förenad med panträtt i fastighet, endast innebär att utmätning av fastigheten får ske och att det sedan under det exekutiva förfarandet får prövas närmare i vad mån fastigheten är belastad till följd av panträtten. Med en sådan ordning har lagsökningsförfarandet enligt länsstyrelsens uppfattning ingen funktion att fylla. *EON* påpekar att beredningens förslag innebär att borgenär med fordran som är förenad med panträtt i fastighet vid ansökan om utmätning av fastigheten på grund av lagsökningsutslag har att styrka panträtten, om denna inte har prövats i lagsökningsmålet. Eftersom pantsättningen av pantbrev kan ske muntligt, kan utmätningsmannen i sådana fall få pröva en muntlig utsaga medan han f. n. kan ta hänsyn till och pröva endast skriftliga bevis. Genom förslaget vidgas sålunda utmätningsmans befogenheter. EON påpekar också att antalet mål om utmätning av fast egendom med all sannolikhet kommer att öka, om beredningens förslag genomförs. *Kronofogdemyndigheten i Malmö distrikt* anför samma synpunter. *Länsstyrelsen i Malmöhus län* framhåller att den nuvarande möjligheten att genom lagsökning få betalningsfastställelse med omedelbar utmätningsverkan torde inverka gynnsamt på en presumtiv kreditgivares villighet att lämna begärt lån. Om denna möjlighet slopas och en dubbel omgång med både lagsöknings- och utmätningsförfarande införs kan fara för rättsförlust uppstå, eftersom borgenären måste begära utmätning inom viss tid efter lagsökningsutslaget för att freda sig mot eventuell överlåtelse av fastigheten. Detta förhållande kan också väntas medföra att borgenär snarast möjligt efter lagsökningsutslaget begär utmätning av fastigheten, medan borgenärerna med det nuvarande systemet enligt länsstyrelsens erfarenhet väntar i det längsta med att söka verkställighet på grund av lagsökningsutslag.

Den kritik mot den av beredningen föreslagna ordningen som sålunda har framförts i yttrandena från *länsstyrelserna i Västmanlands, Malmöhus, Kopparbergs, Älvsborgs* och *Jämtlands län* samt *Konungariket Sveriges stadshypotekskassa* utmynnar i att det helt allmänt förordas att möjligheten att lagsökningsvägen få fastighet förklarad utmätt behålls.

Hovrätten för Västra Sverige förordar i sitt yttrande att den nuvarande ordningen som innebär att lagsökningsutslag har utmätningsverkan behålls med de modifikationer som måste göras med hänsyn till de nya panträttsreglerna. Hovrätten framhåller därvid att den ordning beredningen har föreslagit inte nödvändiggörs av den nya panträttskonstruktionen. För att syftet med denna skall bli tillgodosett är det enligt hovrättens mening tillräckligt,

att pantbrevet inte har karaktär av skuldebrev och att det kan göras gällande bara i förbindelse med omslagsreversen. Om omslagsreversen måste åberopas jämte pantbrevet för erhållande av exekutionstitel mot fastigheten, finns det enligt hovrätten inte något som hindrar att lagsökningsutslaget innehåller en utmätningsförklaring. En sådan förklaring anser hovrätten mycket väl, liksom hittills, kunna meddelas av underrätten. *Föreningen Sveriges häradshövdingar och stadsdomare* finner det visserligen vara ofrånkomligt att lagsökning, om JB:s panträttskontruktion godtas, inte kan ske enbart på grund av pantbrevet. Men av detta finner föreningen inte med nödvändighet följa att fastställelse till betalning av fordran som är förenad med panträtt i fastighet inte skall kunna ha utmätningsverkan. Tillräckliga skäl för att avskaffa denna regel, som har visat sig ändamålsenligt, förefaller föreningen knappast föreligga. Uttalanden med samma innebörd görs i yttrandena från *Svenska sparbanksföreningen* och *Stockholms sparbank*.

I yttrandena från *advokatsamfundet, länsstyrelsen i Västerbottens län* och *Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution* är man av annan uppfattning än beredningen i frågan om pantbrev kan användas som exekutionsurkund. *Advokatsamfundet* anser sålunda att man bör kunna tillåta borgenär att åberopa endast pantbrev som grund för lagsökning och i samband därmed behålla den nuvarande regeln att fastighet anses utmätt genom att fordringen fastställts till betalning ur fastigheten. *Länsstyrelsen i Västerbottens län* hävdar att den nya panträttskonstruktionen i JB i och för sig inte behöver hindra att det öppnas möjlighet att få fastighet dömd i mät lagsökningsvägen. Enligt länsstyrelsen bör därvid enbart pantbrev kunna åberopas. *Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution* anser att lagstiftaren, oavsett panträttskonstruktionen i JB, måste ha fria händer att utforma exekutionsreglerna med hänsyn till vad som är mest ändamålsenligt. Mot panträttskonstruktionen måste vägas behovet och önskemålet att göra inledandet av exekution i fastighet så enkelt och praktiskt som möjligt. Vidare påpekar föreningen att en fastighetsägare i framtiden ytterst sällan kommer att använda ett pantbrev på annat sätt än till att lägga det som säkerhet för en omslagsrevers. Under andra betingelser kommer han inte att lämna ifrån sig pantbrevet. Vidare blir det inte möjligt att, såsom nu är fallet, med stöd av en klausul i omslagsreversen realisera ett pantsatt pantbrev genom att försälja det på offentlig auktion. Dessutom blir varje godtrosförvärv av pantbrev uteslutet. Föreningen anser alltså att man kommer att kunna presumera, att den som innehar ett pantbrev avseende fastighet, som tillhör någon annan också har en omslagsrevers, i vilket brevet har pantförskrivits. Följaktligen kan man enligt föreningens mening låta inteckningshavaren inskränka sig till att åberopa pantbrevet som grund för lagsökning. Det behöver bara införas en bestämmelse om verkan av att fastighetsägaren invänder att det inte finns någon omslagsrevers eller att

skulden redan har blivit betald. En sådan invändning skulle medföra att sökanden måste förete omslagsreversen vid äventyr att ansökningen annars skulle förfalla. I lagsökningsmålet skulle med en sådan ordning ansökan riktas mot den som har lagfart på fastigheten och utslaget skulle kunna, liksom nu, gå ut på att fastigheten döms i mät. Föreningen framhåller emellertid att det inte går att bortse från det bakomliggande fordringsförhållandet, även om lagsökningen grundar sig enbart på pantbrev. Enligt föreningens mening bör det dock vara tillräckligt att det i ett sådant lagsökningsmål lämnas uppgift om beloppet av den förfallna fordran, som sökanden anser sig ha. Om fastighetsägaren inte vill godta uppgiften, får sökanden förete omslagsreversen. Kan fastighetsägaren inte styrka sina påståenden med skriftligt bevis såsom kvitto på betalning får storleken på exekutionsfordringen bestämmas med ledning av omslagsreversen och sökandens uppgifter.

Hovrätten för Västra Sverige ställer mot bakgrunden av sitt förslag att lagsökningsutslag liksom hittills skall kunna innebära att intecknad fastighet skall anses utmätt frågan om utslaget behöver innehålla något därutöver. Hovrätten påpekar att intecknat belopp i utslag f. n. fastställs till betalning i fastigheten och att denna fastställelse anses vinna rättskraft enligt vanliga regler. Betalningsfastställelsen och rättskraften torde emellertid inte ha någon funktion att fylla. Det viktiga för inteckningshavaren är att få exekution i fastigheten inledd, närmast för att utöva påtryckning på fastighetsägaren, vilket i flertalet fall leder till betalning. Däremot kan i detta skede inte bestämmas hur mycket inteckningshavaren skall ha i utdelning vid en eventuell exekutiv försäljning av fastigheten, eftersom utdelningens storlek delvis beror på omständigheter som inträffar efter utslaget. Hovrätten framhåller vidare att det för fastighetsägaren inte är någon fördel att det redan i lagsökningsutslaget träffas ett avgörande som kan bli rättskraftigt angående exekutionssökandens fordran i fastigheten. Tvärtom kan detta någon gång vara till nackdel för honom. Om ett alltför högt belopp fastställs, blir fastighetsägaren efter delgivning av utslaget nödsakad att söka återvinning vid domstol för att förhindra att utslaget vinner laga kraft mot honom. Hovrätten påpekar dessutom att rättskraftsregeln ibland föranlett ett visst besvär. Det förekommer inte sällan att fastighetsägaren efter att på något sätt ha gjort upp med långivaren och fått lagsökningen att förfalla, på nytt råkar i dröjsmål, varför långivaren nödgas göra en ny lagsökning på samma inteckning. Enligt 17 kap. 11 § tredje stycket RB har den nya talan då avvisats utan att någon invändining gjorts från svarandens sida. Detta är enligt hovrättens mening fullt korrekt om den nya lagsökningen avsett samma belopp som den första, t. ex. om båda lagsökningarna har avsett inteckningens kapitalbelopp, men inte om den nya lagsökningen har rört en senare förfallande räntepost. Det förefaller hovrätten vara onödigt betungande att rättskraftsfrågan på detta sätt skall prövas, fastän det inte har påkallats av någon. Har långivaren en gång lagsökt på grund av inteckningens kapitalbe-

lopp inträder sålunda den egendomliga konsekvensen att han, så länge samma person är ägare till fastigheten, blir avskuren från möjligheten att få fastigheten dömd i mät på grund av kapitalbeloppet. Hovrätten anser att en förenkling skulle vinnas och långivarens ställning samtidigt skulle förbättras, om lagsökningsutslaget reduceras till att innefatta ett beslut om att exekution skall inledas. Hovrätten påpekar att det är denna fråga som är aktuell på lagsökningsstadiet. Fastställelsen av fordringens belopp har en viss betydelse under det exekutiva förfarandet. Betalas fordringen skall exekutionen sålunda avbrytas. Vidare äger efterföljande rättsägare utlösa exekutionssökanden genom att till ÖE betala hans fordran och kostnaderna. Vid auktionen kan exekutionssökanden dessutom hindra att bud som inte täcker exekutionsfordringen antas. Hovrätten anser emellertid att dessa förhållanden inte gör det nödvändigt att ha rättskraftsregeln. Ytterst sällan inträffar något av de nämnda fallen. Utlösen eller förhindrande av att bud antas förekommer sålunda knappast i praktiken. Betalning erläggs regelmässigt till långivaren, varefter bevis därom lämnas till ÖE. Skulle undantagsvis betalning erläggas till ÖE resp. utlösen eller avslående av bud förekomma, och skulle därvid delade meningar uppstå angående exekutionsfordringens storlek, får enligt hovrätten ÖE pröva denna fråga på grundval av omslagsreversen och de bevis om betalning som fastighetsägaren kan prestera. Med hänsyn till exekutionsfordringens betydelse under det exekutiva förfarandet förefaller det emellertid hovrätten vara av behovet påkallat att domstolen i lagsökningsutslag antecknar beloppet av den åberopade fordringen. *Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution* ger i sitt yttrande i nu nämnda hänseenden uttryck för samma uppfattning som hovrätten.

Beredningens förslag och uttalande i fråga om verkan av överlåtelse av fastighet före utmätning har lämnats utan erinran av det helt övervägande antalet remissinstanser. Hit hör *hovrätten för Övre Norrland, EON, Svenska bankföreningen, Svenska sparbanksföreningen, Sveriges jordbrukskasseförbund, Sveriges fastighetsägareförbund, Svenska kommunförbundet, Konungariket Sveriges stadshypotekskassa, Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution, advokatsamfundet, Föreningen Sveriges häradshövdingar och stadsdomare, Sveriges industriförbund* och flertalet av de *länsstyrelser,* som har avgivit yttranden. I vissa hänseenden har emellertid förslagets utformning blivit föremål för kritik.

Den föreslagna regeln att fastighet oaktat den har överlåtits får utmätas, om rätten har fastställt att förfallen fordran skall utgå med särskild förmånsrätt och ansökan om utmätning görs inom tre månader från beslutets dag, kritiseras av *hovrätten för Västra Sverige.* Hovrätten anser att regeln medför osäkerhet för fastighetsköparen. Om säljaren inte har upplyst köparen om rättens utslag, kan köparen för att fria fastigheten från exekutiv försäljning bli nödsakad att betala skulder, t. ex. lagsöknings- och exekutions-

kostnader, för vilka fastigheten svarar men avräkning inte har skett vid köpet. Enligt hovrätten undviks denna olägenhet om man behåller det nuvarande systemet, varigenom fastigheten anses som utmätt redan genom lagsökningsutslaget. Fastighetsboken tillförs då omedelbart en anteckning om utslaget. Med den av beredningen föreslagna ordningen, som innebär att borgenär efter lagsökningsutslaget alltid måste söka utmätning av fastigheten, kommer viss tid att förflyta mellan utslaget och utmätningen. Man måste då, för att undvika olägenheten, ålägga domstolen att sända meddelande till inskrivningsdomaren angående utslaget, varigenom rätten har utdömt den fordran, som skall utgå med särskild förmånsrätt. Eftersom man knappast kan undvara att fastighetsboken senare tillförs anteckning om utmätning blir dubbla anteckningar nödvändiga i de fall då utslaget leder till utmätning. Ett sådant system finner hovrätten vara onödigt tungrott. Hovrätten sätter även i fråga riktigheten av beredningens uppfattning att den nuvarande regleringen i 82 § UL är för ålderdomlig för att kunna behållas och att en ny lag måste bygga på principen att utmätning inte får ske för annat än fordran mot ägaren. Hovrätten understryker att den nuvarande ordningen fyller den viktiga uppgiften att ge visst skydd mot skenöverlåtelser. Om denna ordning inte finns, ligger det enligt hovrätten nära till hands för gäldenären att söka undandra fastigheten från utmätning genom en skentransaktion med tredje man. Hovrätten anser att det skäl som låg till grund för införande av den nuvarande ordningen — behovet av en spärr mot skenöverlåtelser — fortfarande har sin giltighet. Beredningen har visserligen beaktat problemet med skenöverlåtelser och uttalat att utmätning, trots att överlåtelse åberopas, skall verkställas om det finns skäl att misstänka antedatering av överlåtelsehandlingen eller att annan grund för att överlåtelsen inte är gällande mot borgenären föreligger samt att ÖE sedan kan hänvisa den som vill skydda sitt fång att väcka talan mot utmätningssökanden och gäldenären. Detta förfarande är emellertid avsett att användas bara i sådana fall då utmätningsmannen på grund av någon särskild omständighet har skäl till misstanke att överlåtelsen inte är gällande mot borgenären. I alla andra fall kommer en uppvisad överlåtelsehandling att hindra utmätning för gäld, som inte utgår ur fastigheten med särskild förmånsrätt, även om förvärvaren inte har sökt lagfart. Nackdelarna med den av beredningen föreslagna bestämmelsen kan bli särskilt påtagliga vid utmätning för oguldna skatter. Den nuvarande regleringen anser rätten däremot utgöra en effektiv spärr mot skentransaktioner, eftersom lagfart drar en inte obetydlig kostnad och det alltid är riskabelt för en fastighetsägare att låta en annan få lagfart på fastigheten. Dessutom verkar den automatiskt vilket hovrätten finner vara en väsentlig fördel. Hovrätten föreslår därför att de nuvarande reglerna i 82 § första stycket och andra stycket första punkten UL behålls. *Länsstyrelsen i Kopparbergs län* uttalar sig i samma riktning och anför att nuvarande bestämmelser i 82 § UL har utgjort en lättfattlig huvudregel både för allmänhe-

ten och myndigheterna. Eftersom bestämmelserna är väl kända, förefaller det inte att i större utsträckning ha förekommit några rättsförluster. Den av beredningen föreslagna regeln kan inbjuda till skenköp som de nuvarande bestämmelserna har avsetts skola förhindra. Också *Föreningen Sveriges kronofogdar* anser att de nuvarande bestämmelserna har varit ägnade att på ett enkelt sätt hindra skentransaktioner. De föreslagna reglerna, som innebär att överlåtelse skall utgöra hinder mot utmätning om det inte finns skäl att misstänka antedatering av överlåtelsehandling eller att överlåtelsen av annan grund inte skall gälla, ställer enligt föreningen utmätningsmannen inför svåra avgöranden. Också ÖE kommer vid klagan över utmätning att ställas inför besvärliga bevisvärderingar. Föreningen är därför inte övertygad om lämpligheten av den föreslagna ordningen och sätter i fråga om den inte bör kompletteras med en bestämmelse att ÖE på begäran av utmätningsmannen eller sökanden skall kunna förelägga en påstådd köpare att inom viss tid söka lagfart på sitt förvärv vid äventyr att utmätning av fastigheten annars får ske.

2.4 Exekution av villkorad äganderätt till fastighet

2.4.1 *Gällande rätt.* I gällande rätt finns inte några särskilda bestämmelser för det fall att utmätning sker hos den som har överlåtit fast egendom medan förvärvet ännu är beroende av villkor.

2.4.2 *Lagberedningen.* Fastighetsköp avser ofta endast visst område av fastighet, som skall avstyckas. Köpet kan enligt gällande lag vara civilrättsligt giltigt, även om avstyckning inte kan genomföras. I 4 kap. 7 § i JB 1966 föreskrivs emellertid att köp, som avser visst område, är giltigt endast om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med köpet genom förrättning som avslutas senast sex månader efter den dag då köpehandlingen upprättades eller som vid utgången av nämnda tid är sökt under åberopande av köpet eller pågår på grundval av detta. I annat fall återgår det köpta området eller, om köpet avsåg fastighet med undantag av visst område, fastigheten till säljaren. Denna nya ordning kan inte undgå att inverka även på reglerna om fastighetsexekution.

Beredningen föreslår därför vissa regler om utmätning av fast egendom medan äganderätten är svävande och om försäljning av gäldenärens rätt eller anstånd med försäljning i sådana fall. Förslaget går ut från att utmätning av villkorlig rätt till fast egendom skall kunna ske hos överlåtaren för dennes gäld eller hos förvärvaren för dennes gäld. Reglerna avser både det fallet att överlåtelsen gäller hela fastigheten och det fallet att överlåtelsen är mera begränsad.

Har hel fastighet sålts villkorligt och sker därefter utmätning hos överlåtaren för dennes gäld, skall det enligt beredningens förslag anstå med försälj-

ning i avvaktan på att det visar sig, om villkoret uppfylls eller inte. Fordran på utestående köpeskilling ingår i utmätningen och skall betalas till utmätningsmannen eller ÖE. Uppfylls villkoret, blir det inte tal om försäljning av fastigheten och utmätningssökanden får hålla sig till den rätt, dvs. vanligen endast köpeskillingsfordran, som överlåtaren hade mot förvärvaren av fastigheten. Enligt beredningen skall överexekutor i sådant fall driva in eller bjuda ut vad som alltjämt omfattas av utmätningen i den ordning som gäller beträffande utmätt fordran eller rättighet.

När visst område eller fastighet med undantag av visst område har överlåtits och avstyckning ännu inte har skett, torde det visserligen vara klart, att överlåtaren kommer att behålla viss fast egendom. Men exekutiv försäljning därav är då förenad med vissa svårigheter. F. n. torde överlåtarens rätt till den del som har behållits kunna utmätas och säljas enligt vanliga regler om försäljning av fast egendom. Vad som överlåtits före utmätningen går då vid sidan och omfattas inte av den exekutiva försäljningen. Beredningen menar, att denna ordning inte kan bestå orubbad sedan JB har genomförts. Om den villkorliga överlåtelsen inte blir gällande, måste den därigenom sålda egendomen återförenas med överlåtarens kvarvarande egendom, men om denna då redan exekutivt sålts för sig kan inroparen inte göra anspråk på att utan vidare få även den tidigare villkorligt överlåtna egendomen. Å andra sidan bör fastighetsdelarna inte ligga på skilda händer. Det förekommer enligt uppgift att motsvarande situation vid frivillig försäljning av överlåtarens rätt regleras på det sättet att den som förvärvar hans återstående egendom även ikläder sig överlåtarens skyldigheter med anledning av den tidigare villkorliga överlåtelsen och jämväl förvärvar möjligheten att återfå den villkorligt överlåtna egendomen, om den överlåtelsen inte står sig. Om det villkorliga fånget inte blir gällande, kommer alltså fastighetsdelarna att återförenas hos den som förvärvat överlåtarens återstående del av fastigheten. Denna ordning bör tjäna som mönster för förfarandet vid exekutiv försäljning. Enligt beredningens förslag skall emellertid i första hand avvaktas, om den villkorliga försäljningen går i lås, dvs. om avstyckning kan genomföras. Det kan emellertid befaras, att avstyckningsförfarandet ibland tar så lång tid att det vore orimligt att stoppa det exekutiva förfarandet tills saken blir klar. Förslaget ger därför möjlighet att sälja utmätt fastighet, från vilken visst område villkorligt har överlåtits, om det inte utan betydande tidsutdräkt kan avvaktas huruvida villkoret uppfylls eller inte. Utmätningen skall i detta fall formellt avse hela fastigheten. Också försäljningen skall gälla hela fastigheten men förbehåll skall ske för den rätt till det sålda området som tillkommer förvärvaren av detta. Försäljningen skall omfatta även överlåtarens rätt mot den som villkorligt förvärvat området. I övrigt skall tillämpas vanliga regler om försäljning av fast egendom. Förslaget innebär, att om det villkorliga fånget till området inte blir gällande, den som inropat den utmätta fastigheten också blir ägare till nämnda område. Inroparen skall enligt förslaget även

svara för gäldenärens skyldigheter mot förvärvaren av området enligt dennes fångeshandling.

Den rätt förvärvaren har vid villkorlig överlåtelse av fastighet kan vara en tillgång av ekonomisk betydelse för hans borgenärer och villkorligt överlåten fastighet skall alltså kunna utmätas hos förvärvaren. Med hänsyn till att förvärvaren så länge hans rätt är villkorlig inte kan belasta fastigheten med inteckning utan samverkan med överlåtaren eller upplåta särskild rättighet till fastigheten annat än villkorligt anser beredningen att försäljning av förvärvarens rätt regelmässigt kan ske utan användande av den ordning som annars gäller för exekutiv försäljning av fast egendom. Beredningen föreslår därför, att försäljning av förvärvarens villkorliga rätt får ske i den ordning som gäller för exekutiv försäljning av utmätt rättighet. Den som förvärvar gäldenärens rätt skall enligt förslaget svara för dennes skyldigheter i enlighet med gäldenärens fångeshandling. Medan gäldenärens rätt är villkorlig, kan det vara osäkert hur mycket den är värd och försäljning enligt reglerna om försäljning av utmätt rättighet kan därför medföra att hans rätt säljs till underpris. Det bör därför finnas möjlighet att ge anstånd med försäljningen. Enligt beredningsförslaget får ÖE ge sådant anstånd, om det utan betydande tidsutdräkt kan avvaktas huruvida villkoret uppfylls eller inte. Om villkoret uppfylls innan försäljning har skett, skall denna äga rum i den ordning som i allmänhet gäller om försäljning av fastighet. Om det villkorliga förvärvet går åter innan gäldenärens rätt enligt fångeshandlingen har sålts, skall ÖE enligt förslaget låta driva in eller bjuda ut till försäljning vad som därefter tillkommer gäldenären och omfattas av utmätningen. Om villkoret uppfylls sedan gäldenärens villkorliga rätt sålts, kommer den som har ropat in gäldenärens rätt att bli ägare till den överlåtna fastigheten resp. det överlåtna området.

Med hänvisning till sitt förslag att fast egendom skall kunna säljas exekutivt under hand påpekar beredningen, att vad som nu har sagts om den som har inropat fast egendom på auktion är tillämpligt också på den som har köpt fastighet vid underhandsförsäljning.

Tas villkorligt överlåten fastighet i mät hos överlåtaren eller förvärvaren för fordran som fastigheten på grund av upplåtelse av panträtt eller på annan grund svarar för oavsett vem som äger fastigheten, föreligger inte någon anledning att sälja fastigheten i annan ordning än den vanliga.

2.4.3 *Remissyttrandena.* De regler som beredningen har föreslagit för det fall att utmätning av fast egendom, som har överlåtits villkorligt skall ske hos överlåtaren eller förvärvaren har i allmänhet inte föranlett några erinringar under remissbehandlingen. *Hovrätten för Västra Sverige* anser dessa vara väl underbyggda och innebära en god lösning av de problem som uppkommer. *Länsstyrelsen i Älvsborgs län* finner däremot förslaget att förvärvarens villkorliga äganderätt skall få säljas i den ordning som gäller för exekutiv för-

säljning av lös egendom vara mindre tillfredsställande. Enligt länsstyrelsen måste det vid sådan försäljning bli mycket svårt att bedöma hur mycket den villkorliga äganderätten är värd och följaktligen praktiskt taget omöjligt att avgöra vilket bud som kan godtas. *Länsstyrelsen i Jämtlands län* berör i sitt yttrande förslaget att utmätt fastighet får säljas även om visst område av fastigheten före utmätningen har överlåtits villkorligt och ställer sig tveksam till regeln att den som ropar in sådan fastighet också blir ägare till området, om den villkorliga överlåtelsen av detta inte blir gällande. Även om inroparen i princip skall svara för gäldenärens skyldigheter gentemot förvärvaren av området, förefaller det länsstyrelsen sannolikt att ovissheten om den slutliga äganderätten till området kan inverka menligt på det pris som bjuds vid auktionen.

2.5 Exekution på grund av gemensam inteckning

2.5.1 *Gällande rätt.* Enligt gällande rätt kan samma fordran intecknas i två eller flera fastigheter vare sig fastigheterna tillhör samma eller skilda ägare. Intecknandet kan ske samtidigt eller vid olika tidpunkter och kan avse fastigheter i samma eller olika inskrivningsområden. Det är också möjligt att gemensamt inteckna ideella andelar i fastighet. Gemensamt inteckningsansvar kan också uppstå genom att intecknad fastighet delas.

Reglerna i IF om fördelningen av gemensamt intecknade fastigheters ansvar utgår i princip från att varje fastighet i första hand (primärt) svarar för en viss, med hänsyn till förhållandena vid den gemensamma ansvarighetens tillkomst fixerad del av inteckningsbeloppet. Uppstår brist i någon fastighet, tas bristen ut i de andra fastigheterna. I andra hand (sekundärt) är alltså ansvaret solidariskt.

Det primära ansvaret fördelas i förhållande till de gemensamt intecknade fastigheternas värden (32 § första stycket IF). Värdet bestäms i första hand av vad som i detta avseende kan ha angivits i inteckningshandlingen. Om värdet inte angivits på detta sätt blir i andra hand taxeringsvärdena året före inteckningsansökan eller, om sådana värden inte finns, de värden som därefter först åsätts, avgörande för ansvarsfördelningen. Om även taxeringsvärden saknas får man gå på de saluvärden som utmätningsmannen åsätter fastigheterna före exekutiv auktion (jfr 79 § UL). Motsvarande regler gäller i fråga om fördelningen av det sekundära ansvaret (32 § andra stycket IF)

Ett betydelsefullt undantag från den angivna ansvarsfördelningen gäller i fråga om vissa avsöndringar och avstyckningar. Dessa svarar nämligen endast i den mån full betalning inte utgår ur stamfastigheten. De har sålunda endast subsidiärt ansvar. Beträffande avstyckningar förutsätts dock att stamfastighet och avstyckning inte längre är i samme ägares hand. Beträffande avstyckningars och avsöndringars inbördes ansvar gäller att den styckningslott varå lagfart senast söks skall gå först i betalning. Om lagfart sökts

samma dag är överlåtelsedagen avgörande (37 § 3 mom. första stycket och 5 mom. IF).

Vid exekutiv försäljning av samintecknad fastighet på begäran av annan än innehavaren av gemensam inteckning har denne rätt att dra in övriga fastigheter eller någon av dem i försäljningen (35 § IF). På detta sätt kan det utrönas om brist kan uppstå, för vilken det ursprungliga exekutionsobjektet svarar. Yrkandet skall framställas i lagsökningsväg och bevis om att så skett skall inges till auktionsförrättaren inom bevakningstiden. Underlåter inteckningshavaren att utnyttja sin indragningsrätt, får han inte ur köpeskillingen för den fastighet som skall säljas uppbära det belopp som annars i första hand skulle ha utgått ur ej indragen fastighet, om denna erbjudit full betalning. Särskilda bestämmelser om exekution i gemensamt intecknade fastigheter ges i UL. Också i IF finns bestämmelser, som rör sådan exekution. De exekutionsrättsliga bestämmelserna anknyter till de nyss nämnda bestämmelserna om ansvarsfördelning mellan gemensamt intecknade fastigheter. Samtidigt har man vid utformningen av reglerna beaktat särintressen som kan finnas i ett gemensamt intecknat fastighetskomplex. Detta har bl. a. föranlett särskilda regler om utropsordningen när flera gemensamt intecknade fastigheter skall säljas samtidigt på exekutiv auktion. Reglerna härom förutsätter att såväl särutrop av fastigheterna som gemensamt utrop kan komma till stånd (jfr 121 § UL).

2.5.2 *Den i JB föreslagna ordningen.* JB innehåller regler som gör det möjligt att också i fortsättningen låta två eller flera fastigheter svara gemensamt för inteckning. Liksom f. n. uppkommer gemensamt ansvar när inteckning avser flera fastigheter eller när intecknad fastighet delas. Möjligheterna att få till stånd gemensam inteckning har emellertid begränsats. Ansökan om inteckning får sålunda avse flera fastigheter gemensamt endast om de är i en ägares hand och belägna inom samma inskrivningsmyndighets område. Angår ansökan om gemensam inteckning fastighet som svarar för beviljad eller sökt inteckning måste ansökningen för att kunna beviljas avse samma fasta egendom som inteckningen och får inte därjämte avse fastighet som inte svarar för inteckningen (22 kap. 2 § andra stycket). Reglerna syftar till att såvitt möjligt begränsa gemensamma inteckningar till fastighetskomplex som är i en ägares hand och likformigt besvärade av inteckningar.

Beträffande ansvarsfördelningen mellan gemensamt intecknade fastigheter innehåller JB regler som i huvudsak överensstämmer med dem som nu gäller. Möjligheten att ange ansvarsfördelningen i inteckningshandlingen föreligger dock inte enligt JB (jfr 6 kap. 10 och 11 §§). Regler om indragningsrätt har inte tagits upp i JB.

2.5.3 *Lagberedningen.* Den utformning reglerna om genemsam inteckning fått i JB, gör att de svårigheter på det exekutionsrättsliga planet som är

förenade med sådana inteckningar blir mindre framträdande. Helt har de emellertid inte kunnat undanröjas. Sålunda måste man alltjämt räkna med äldre särinteckningar. Vidare kommer särintressen att kunna finnas till följd av äldre eller nya upplåtelser av nyttjanderätt eller servitut osv. Det kan inte heller hindras, att ett homogent komplex splittras genom att det kommer på olika händer, även om regelsystemet i allmänhet avser att tvinga fram en uppordning av inteckningsförhållandena. Gemensamma inteckningar kommer också att i framtiden ibland slås sönder på olika sätt, t. ex. genom expropriation och exekutiv försäljning.

Om gemensam inteckning gäller i homogent intecknade fastigheter, kan man enligt beredningen räkna med att exekution kommer att riktas mot hela det intecknade fastighetskomplexet. Beredningen har övervägt, huruvida det borde stadgas förbud för borgenären att rikta exekutionen mot allenast någon eller några av de intecknade fastigheterna. Eftersom det under lång tid framåt kommer att på grund av äldre åtgärder råda inteckningsförhållanden som inte är förenliga med ett sådant förbud och det också i framtiden kan tillkomma omständigheter som gör att separat exekution är motiverad, vill beredningen emellertid inte föreslå något sådant förbud. Enligt beredningen bör det sålunda överlämnas åt borgenären att avgöra vad som i det särskilda fallet är lämpligast. Risken att han genom någon åtgärd åstadkommer en onödig försämring av inteckningsförhållandena förefaller beredningen vara ringa.

Innehavare av gemensam inteckning kan inte vid separat exekution riktad mot en av fastigheterna enligt gällande ordning få ut mer ur fastigheten än som motsvarar det belopp för vilket fastigheten primärt svarar i förhållande till övriga intecknade fastigheter. Beredningen har övervägt möjligheten av att under vissa bestämda förutsättningar — främst krav på gemensam ägare och homogen inteckningsbelastning såvitt angår inteckningar med lika eller sämre rätt — ge borgenären rätt att ta ut hela pantbrevets belopp ur en fastighet, i den mån dess värde förslår därtill. En sådan möjlighet skulle minska exekutionskostnaderna. Det har emellertid synts angeläget att såvitt möjligt undvika nya regler som kan bidra till att ytterligare komplicera den ordning som systemet med gemensamma inteckningar med nödvändighet drar med sig. Något krav på införande av den antydda exekutionsmöjligheten har inte framställts och eventuella behov som skulle kunna tillgodoses kan förmodas vara ringa.

De nuvarande reglerna i 35 § IF om indragning av annan fastighet i exekutivt förfarande riktad mot en gemensamt intecknad fastighet gör det möjligt för innehavare av gemensam inteckning att göra det solidariska ansvaret för den gemensamma inteckningen gällande i fastigheterna. Indragningsrätten används f. n. antagligen sällan och användningen kan antas bli ännu sällsyntare efter genomförandet av JB. Möjligheten till indragning kan emellertid inte avvaras och föreligger därför också enligt beredningens förslag. In-

dragning bör ses som en åtgärd inom det exekutiva förfarandets ram. Det passar också av andra skäl mindre väl att hänskjuta frågan om indragning till lagsökning hos rätten. Beredningen föreslår därför, att ÖE skall pröva fråga om indragning.

I fråga om förfarandet, när två eller flera gemensamt intecknade fastigheter samtidigt skall säljas exekutivt föreslår beredningen ett system som i likhet med vad som nu gäller förutsätter både särutrop och gemensamt utrop. Om det inte finns särintressen som måste beaktas, skall det enligt beredningen som regel endast ske gemensamt utrop på grundval av en för fastigheterna gemensam sakägarförteckning. När särintressen finns, måste fastigheterna som regel utropas var för sig. Enligt beredningens förslag skall då också särskild sakägarförteckning upprättas för varje fastighet. Efter särutrop skall, när det behövs, följa gemensamt utrop. Beredningen har emellertid sökt att begränsa möjligheten av dubbla utrop till så få situationer som möjligt. Dubbla utrop torde dock i de komplicerade situationerna nästan aldrig kunna undvaras. Att förbjuda dubbla utrop i de enkla situationerna innebär enligt beredningen å andra sidan inte någon större fördel från arbetssynpunkt. Även om någon lättnad skulle vinnas, måste fördelen därav vägas mot att dubbla utrop kan ge bättre resultat av försäljningen. Beredningen anser, att man inte kan bortse från sistnämnda förhållande, och har därför inte nått något större resultat i sin strävan att begränsa utropen. De regler beredningen föreslår överensstämmer därför i sak väsentligen med vad som nu gäller. Reglerna har dock i beredningens förslag fått en utformning som gör dem väsentligt lättare att handskas med än de nuvarande reglerna. Enligt beredningen torde det normala framdeles ändå böra bli, att endast gemensamt utrop behöver ske när homogent gemensamt intecknade fastigheter skall säljas. Om endast gemensamt utrop behöver ske bör det enligt beredningen inte vara nödvändigt att upprätta mer än en gemensam sakägareförteckning.

2.5.4 *Remissyttrandena.* Vad beredningen har anfört i denna del har godtagits eller lämnats utan erinran under remissbehandlingen.

Länsstyrelsen i Malmöhus län delar beredningens uppfattning att indragning av annan intecknad fastighet bör ses som en åtgärd inom det exekutiva förfarandets ram och biträder därför förslaget att yrkande om indragning skall prövas av ÖE i stället för som hittills av rätten. *Länsstyrelsen i Västerbottens län* finner det vara onödigt att gå över lagsökningsförfarande för att få indragning till stånd. Enligt denna länsstyrelses mening kan ÖE mycket väl på grundval av det material som har skaffats in i ett ärende pröva frågan om indragning.

2.6 Exekution i andel av fastighet

2.6.1 *Gällande rätt.* Något hinder finns inte i IF mot inteckning av kvotdel av fastighet. Enligt praxis gäller emellertid den begränsningen att fastighetsägaren måste inteckna hela sitt innehav. Detta torde gälla även om delar av hela innehavet lagfarits särskilt. I detta sammanhang bortses från sådana fall då andelsinnehav följts av sämjedelning.

Andel av fastighet kan enligt gällande rätt även tas i mät för ägarens gäld. Även i detta avseende gäller emellertid att, om en person äger en hel fastighet, utmätning inte får begränsas till andel av fastigheten annat än på grund av att andelen är intecknad för sig. I princip är förfarandet vid utmätning av andel av fastighet och det förfarande som följer på utmätningen detsamma som när hel fastighet utmäts. Andel av fastighet säljs sålunda exekutivt i samma ordning som gäller för hel fastighet. Andel i tomträtt antas däremot skola utmätas som rättighet och alltså säljas exekutivt i den ordning som gäller i fråga om försäljning av utmätt rättighet, vilket bl. a. har förklarats med, att andel i tomträtt, till skillnad från andel i fasighet, inte kan bli föremål för särskild inteckning.

2.6.2 *Den i JB föreslagna ordningen.* Enligt JB får ansökan om inteckning inte avse andel av fastighet (22 kap. 2 § andra stycket). Detsamma gäller för inteckning i tomträtt (22 kap. 15 §). Enligt en särskild övergångsbestämmelse är andelsinteckning utan verkan i andelen om fastigheten säljs på exekutiv auktion (29 § andra stycket *JP*).

2.6.3 *Lagberedningen.* Mot bakgrunden av bestämmelserna i JB tar beredningen till övervägande upp frågan om andel i fastighet skall få utmätas för sig.

Om utmätning inte får ske, skulle andel i fastighet inte kunna angripas annat än genom konkurs. En sådan svårighet bör inte skapas. Dessutom kommer frågan om andelens försäljning tillbaka i konkursen. Det kan här vara fråga om mycket praktiska fall, såsom då två makar gemensamt köpt en fastighet eller syskon tillskiftats var sin andel i en ärvd fastighet. Andel i fastighet måste sålunda enligt beredningens mening kunna angripas genom utmätning och något förbud däremot vill beredningen inte ställa upp.

Några särskilda regler om hur utmätning av andel i fastighet skall gå till finner beredningen inte behövliga. Det får liksom enligt gällande lag anses klart att, om en person äger hel fastighet, utmätning regelmässigt inte får begränsas till andel av fastigheten annat än på grund av särskild inteckning i andelen. På motsvarande sätt får, när en person äger andel av fastighet, utmätning regelmässigt inte begränsas till viss del av andelen. I fråga om realisationen av utmätt andel är det däremot mera tveksamt hur man bör förfara. Denna tvekan hänför sig inte till det fallet att den som har pantbrev i fastig-

het som ägs av flera begär att fastigheten tas i mät. Därtill är han berättigad, om de aktuella ägarna gemensamt pantförskrivit fastigheten eller tidigare ägare gjort det. Borgenär med förmånsrätt enligt 8 § FRO (jfr 17 kap. 6 § HB) har samma rätt till utmätning. Frågan gäller i stället det fallet att utmätning av andel äger rum för fordran som inte är förenad med panträtt på grund av inteckning eller förmånsrätt av det slag som nyss har nämnts. Det mest praktiska fallet är, att makes andel tas i mät. Om båda makarna svarar för den aktuella fordringen, kan det tänkas att båda makarnas andelar tas i mät för fordringen. I den situationen anser beredningen att andelarna utan vidare kan säljas gemensamt. I fall då bara ena makens andel blivit utmätt kan det däremot enligt beredningens mening inte vara tillfredsställande att man, såsom nu antas vara förhållandet beträffande andel i tomträtt, skall vara hänvisad till att sälja andelen i den ordning som gäller för försäljning av rättighet. Försäljning i sådan ordning gör det sålunda inte möjligt att under konkurs låta borgenärer med förmånsrätt enligt 12 eller 13 § FRO (jfr 17 kap. 4 § HB) få betalning före borgenärer med panträtt i fastigheten, eftersom de senares panträtt inte torde rubbas genom försäljningen. Även om förmånsrätten enligt nämnda lagrum är besvärande för fastighetskrediten måste det enligt beredningen vara praktiskt möjligt för borgenärerna att få åtnjuta den. Det är dessutom sannolikt ogynnsamt för utmätningssökanden och kanske även för andelsägaren, att dennes rätt säljs som lös egendom. Den som köper andelen vet inte så noga vad han ger sig in på, och detta kan lätt leda till att andelen säljs till underpris.

Beredningen föreslår att, när andel tagits i mät, även återstoden av fastigheten skall få säljas i det exekutiva förfarandet. Den som har andel av fastighet får redan nu enligt samäganderättslagen räkna med att hela fastigheten bjuds ut till försäljning. Det förefaller då beredningen inte vara alltför överraskande att, om annans andel tagits i mät, det exekutiva förfarandet kan leda till att hela fastigheten går till försäljning, därvid bl. a. envar andelsägare har möjlighet att bjuda på fastigheten. Yrkande om gemensam försäljning skall enligt beredningens förslag kunna framställas hos ÖE av utmätningssökanden, andelens ägare eller annan delägare. Om andelens ägare är i konkurs, kan yrkandet framställas av konkursförvaltaren. Yrkandet skall enligt beredningens förslag prövas av ÖE enligt de grunder som enligt 6 och 7 §§ lagen (1904: 48 s. 1) om samäganderätt gäller när delägare i fastigheten vill att fastigheten skall säljas. Den som enligt gällande lag har förvärvat andel exekutivt, kan därefter göra ansökan om försäljning av hela fastigheten enligt samäganderättslagen och förslaget innebär sålunda att man sammanför två led i ett gemensamt förfarande.

Det förhållandet att yrkande att hela fastigheten skall säljas skall prövas enligt samäganderättslagens regler innebär att det inte är givet att yrkande skall bifallas. 6 och 7 §§ i lagen innebär sålunda att fastighet på delägares begäran skall bjudas ut till försäljning, om inte annan delägare visar synner-

liga skäl till anstånd, samt att det förhållandet att fastigheten kan bli föremål för laga skifte kan utgöra hinder mot försäljning. Om ÖE avslår yrkande om försäljning av hela fastigheten medför detta enligt beredningens förslag att den utmätta andelen skall säljas i den ordning som gäller för exekutiv försäljning av rättighet. Detsamma skall gälla, om något yrkande inte framställs. Bifalls å andra sidan ett sådant yrkande skall hela fastigheten räknas som utmätt och säljas när beslutet har vunnit laga kraft.

De regler som enligt förslaget sålunda skall gälla beträffande försäljning av andel i fastighet anser beredningen också böra tillämpas vid försäljning av andel i tomträtt.

Beredningen erinrar om att det har varit vanligt, att fastigheter har sämjedelats och att delägare har ansetts ensam ägare till lott som utlagts på marken. Beredningen utgår från att sämjedelning blir legaliserad i den omfattning som man anser att den kan godtas och att sämjelotten i så fall inte skall behandlas som andel av fastighet utan som hel fastighet.

2.6.4 *Remissyttrandena.* Beredningens förslag i denna del och uttalandena i anslutning till dem har godtagits eller lämnats utan erinran i så gott som alla remissyttrandena.

Länsstyrelsen i Malmöhus län framhåller, att förslaget att återstoden av fastighet skall kunna dras in i försäljningen när andel i den har utmätts innebär ökade möjligheter att uppnå ett sådant resultat att sökanden får betalning för sin fordran. Med nuvarande regler inträffar det enligt länsstyrelsen inte sällan att utmätt fastighetsandel inte kan säljas, därför att det saknats intresse av att förvärva en ideell andel. Länsstyrelsen anser därför förslaget i denna del vara mycket värdefullt.

Hovrätten för Övre Norrland tillstyrker att yrkande om att återstoden av fastighet skall säljas när andel i fastigheten har utmätts skall prövas enligt samäganderättslagen. Hovrätten anser emellertid att prövningen bör göras av allmän domstol. Utöver fall som omnämns i 9 § i den nämnda lagen kan i fråga om ägarnas förhållanden komma upp frågor som det inte bör åläggas ÖE att pröva. Hovrätten vill därför föreslå, att ÖE i stället åläggs att hänvisa sökanden, andelens ägare eller annan andelsägare som framställt begäran om samtidig försäljning att inom viss tid väcka talan vid allmän domstol. I avbidan på sakens prövning bör förrättningen vila. Hovrätten påpekar att 6 och 7 §§ samäganderättslagen måste ändras för att utmätningssökanden skall kunna föra sådan talan.

2.7 Ägarhypotek

2.7.1 *Gällande rätt.* Ägarhypotek är enligt gällande lag en tillgång som kan bli föremål för utmätning och som också ingår i konkursbo. Om fastighetsägaren innehar en obelånad inteckning, sker utmätning och försäljning enligt

de vanliga regler som gäller för lös egendom. Är inteckning belånad genom att den har överlåtits till borgenär eller lämnats som pant, men tillkommer en del av det värde den representerar fastighetsägaren, t. ex. på grund av avbetalning, föreligger vid utmätning liksom vid konkurs rätt att bryta ut ägarhypoteket (jfr 27 § IF och 91 § UL). Utbrytning innebär, att inteckningsrätten frigörs från sambandet med den ursprungliga inteckningshandlingen till ett belopp som motsvarar ägarhypoteket och att en särskild inteckning för det utbrutna beloppet utfärdas. Den nya inteckningshandlingen realiseras därefter enligt de regler som gäller för lös egendom. Också fastighetsägaren har rätt till utbrytning av ägarhypotek, men endast om annat inte har eller inte kan anses ha avtalats med borgenären (26 § IF).

2.7.2 *Den i JB föreslagna ordningen.* Som tidigare anförts har i JB tagits upp bestämmelser om ägarhypotek som i huvudsak överensstämmer med motsvarande regler i IF. JB innehåller dock inte några regler om utbrytning av ägarhypotek. Föredragande departementschefen anförde vid remissen till lagrådet att det väsentliga skälet till att man år 1912 förde in ägarhypoteket i svensk rätt var en strävan att underlätta förfarandet vid exekution i fastighet, särskilt fastställandet av lägsta budet. Vidare framhölls att ägarhypoteket väsentligen har sin betydelse på det exekutionsrättsliga planet och att en omprövning av ägarhypoteket därför i viss mån skulle föregripa beredningens pågående arbete på reglerna om fastighetsexekution. Med hänsyn härtill ansågs det inte finnas anledning att på sakens dåvarande ståndpunkt i ägarhypoteksfrågan avvika från gällande rätt.

2.7.3 *Lagberedningen.* De skäl för att införa ägarhypoteket som åberopades i samband med 1912 års lagstiftning gäller alltjämt, även om ägarhypoteket i praktiken kanske inte så ofta spelar någon roll när det kommer till exekution. Det skulle enligt beredningen vara förenat med bestämda risker och olägenheter att avskaffa ägarhypoteket. Ett system enligt vilket inteckningshavare med sämre rätt rycker upp, t. ex. när ett belånat pantbrev inlöses, men fastighetsägaren ändå kan när som helst utge pantbrevet på nytt, är långt ifrån tillfredsställande och vållar en rad svårigheter. Man kunde möjligen i och för sig tänka sig ett system, enligt vilket pantbrev och motsvarande inteckning blir verkningslösa när ett lån löses. En sådan ordning är emellertid oförenlig med systemet i JB som förutsätter att pantbreven skall överleva de aktuella lånen, och skulle överhuvud åstadkomma en djupgående omvälvning av JB och reglerna om fastighetsexekution. Beredningen erinrar om att ägarhypotek finns även i fråga om luftfartyg och intecknade reservdelar därtill samt att det beträffande vanliga fartyg väntas förslag från sjölagskommittén om lagstiftning som skulle komma att införa ägarhypotek beträffande sådana inteckningsobjekt. Beredningen anser det sålunda ofrånkomligt att beträffande ägarhypoteket följa de grundlinjer på vilka JB bygger.

Beredningen har inte någon anledning föreslå att ägarhypotek skall få brytas ut. Det är emellertid enligt beredningen uppenbart, att det värde som ägarhypotek representerar, vare sig pantbrevet är helt obelånat eller endast delvis belånat, måste vara tillgängligt för fastighetsägarens borgenär såväl vid utmätning som i konkurs. Detsamma gäller, om gäldenären bara har ideell andel i ägarhypotek, t. ex. då makar som är samägare till fastighet har pantbrev liggande obelånat. Om utmätning av ägarhypotek hindras, kunde situationen utnyttjas av ägaren på ett otillbörligt sätt. Genom att inteckna sin fastighet till fulla värdet kunde han t. ex. utan att belåna pantbreven, hindra sina oprioriterade borgenärer att komma åt den med pantbreven blockerade delen av fastighetens värde annat än genom konkurs.

När ägarhypotek tas i mät, skall enligt beredningens förslag panbrevet tas i förvar eller, om annan än fastighetens ägare innehar pantbrevet, förbud meddelas innehavaren att utlämna det utan tillstånd av utmätningsmannen. Pantbrev är enligt JB inte någon värdehandling i vanlig mening och medför inte i och för sig någon rätt för innehavaren. Man kan därför inte ta i mät och sälja själva pantbrevet. Det måste sökas andra vägar att realisera det värde som man vill komma åt med utmätningen.

Enligt beredningens förslag skall två möjligheter stå till buds. Den ena är, att borgenären begär att fastigheten tas i anspråk. Beslut härom skall innebära, att även fastigheten anses utmätt för borgenärens fordran. Genom utmätning av ägarhypoteket har borgenären fått förmånsrätt i detta enligt 10 § FRO (jfr. 17 kap. 8 § HB). Genom beslutet att fastigheten tas i anspråk får borgenären vid realisation av fastigheten möjlighet att åtnjuta den förmånsrätt som pantbrevet representerar. Det kan emellertid ibland vara onödigt hårt att skrida till försäljning av fastigheten. Borgenären kan kanske låta sig nöja med den säkerhet som innehav av pantbrevet kan erbjuda. Enligt förslaget skall därför borgenär också ha möjlighet att begära, att utmätt pantbrev av utmätningsmannen pantförskrives till säkerhet för borgenärens fordran. En sådan möjlighet har även betydelse bl. a. för innehavare av pantbrev med sämre rätt som är intresserad av att försäljning undviks. Sådan panthavare bör kunna utlösa utmätningssökanden, om denne vill driva saken till försäljning. Om utmätningen av ägarhypoteket endast ger rätt att få fastigheten såld, kan panthavaren emellertid inte genom utlösning hindra försäljning utan att uppge den med utmätningen förvärvade säkerheten i ägarhypoteket. Har utmätningssökanden begärt att fastigheten tas i anspråk, kan enligt förslaget en panthavare som utlöst honom begära pantförskrivning av ägarhypoteket och återkalla framställningen om att fastigheten skall tas i anspråk. Han behöver alltså enligt förslaget inte uppge den genom utmätning förvärvade säkerheten för att undvika försäljning.

De båda angivna möjligheterna står enligt förslaget till buds även när pantbrev är belånat och en del av pantbrevets belopp är ägarhypotek. Beredningen räknar dock knappast med att utmätning av sådant ägarhypotek

kommer att äga rum annat än rent undantagsvis, om inte själva fastigheten redan är utmätt. Liksom f. n. kan det däremot väntas förekomma allt emellanåt, att ägarhypotek tas i mät i samband med exekutiv försäljning av fastigheten.

Ideell andel i ägarhypotek skall enligt beredningens förslag visserligen kunna tas i mät men den får inte pantförskrivas för sig. Liksom den som äger andel i fastighet inte kan ta ut inteckning i andel av fastigheten eller pantförskriva andel av pantbrev får inte heller utmätningsmannen enligt förslaget pantsätta andel av ägarhypotek. Om även den eller de återstående delägarna i fastigheten svarar för utmätningssökandens fordran, bör emellertid utmätning kunna äga rum av hela ägarhypoteket och detta även kunna pantförskrivas. Det är inte avsett, att förslaget skall lägga hinder i vägen för ett sådant förfarande.

Beredningen påpekar att den som fått utmätning av andel i ägarhypotek enligt förslaget kan komma till sin rätt genom att begära, att däremot svarande andel av fastigheten tas i anspråk. Han kan därefter gå ett steg vidare och begära, att hela fastigheten säljs för delägarnas gemensamma räkning. Om sådant yrkande inte framställs eller inte vinner bifall, får fastighetsandelen säljas i den ordning som gäller för försäljning av utmätt rättighet. En sådan ordning kan synas komplicerad. Den förebygger emellertid, att andel i ägarhypotek blir oåtkomlig för borgenärerna, och man behöver inte räkna med att förfarandet skall behöva utnyttjas annat än undantagsvis. Om tvångsmöjlighet finns att komma åt andelen, kan en gäldenär som annars skulle göra svårigheter antas medverka till att andelen ställs till borgenärernas förfogande. Beredningen har inte kunnat finna någon annan väg som tillgodoser borgenärernas berättigade krav utan att bryta med de principer som lagts till grund för JB.

2.7.4 *Remissyttrandena.* Beredningens uppfattning att ägarhypoteket bör behållas i den utformning det har fått i JB har inte mött någon invändning under remissbehandlingen. Likaså har beredningens åsikt att utmätning av ägarhypotek inte skall hindras men att utbrytning av ägarhypotek i samband med utmätning eller i övrigt inte skall få ske lämnats obestridd.

Den ordning som beredningen föreslår när det gäller att realisera utmätt ägarhypoteks värde, dvs. att utmätningssökanden får möjlighet att välja mellan att begära att fastigheten tas i anspråk för hans fordran eller att få ägarhypoteket överlämnat till sig som pant för sin fordran, har godtagits eller lämnats utan erinran av det övervägande flertalet remissinstanser, bland dem *hovrätten för Västra Sverige, hovrätten för Övre Norrland, Svenska bankföreningen, Svenska sparbanksföreningen, Föreningen mellan ombudsmän hos Sveriges landshypoteksinstitution, advokatsamfundet, Sveriges industriförbund, Sveriges lantbruksförbund* och flertalet *länsstyrelser. Länsstyrelsen i Älvsborgs län* finner de föreslagna reglerna mycket tilltalande.

Länsstyrelsen framhåller, att den nuvarande ordningen som innebär att utmätt ägarhypotek kan säljas enligt bestämmelserna om lös egendom inte är tillfredsställande, eftersom man då inte kan få ut ett pris som motsvarar fordringens värde. *Föreningen Sveriges häradshövdingar och stadsdomare* tillstyrker också vad beredningen har föreslagit. Som motiv för sin ståndpunkt anför föreningen liknande synpunkter som den nämnda länsstyrelsen. Föreningen påpekar sålunda att det, när utmätt ägarhypotek utbjuds till försäljning, föreligger risk för att verkliga eller befarade juridiska komplikationer verkar avhållande på köpare. Det saknas enligt föreningen inte exempel på att inteckning, som har utmätts hos fastighetsägaren, har sålts till uppenbart underpris. Föreningen hälsar med tillfredsställelse att sådant i framtiden förhindras.

Länsstyrelserna i Västmanlands och *Västerbottens län* anser att de föreslagna reglerna om hur utmätt ägarhypoteks värde skall realiseras kommer att göra förfarandet mer komplicerat än det nu är. Samtidigt framhålls att detta knappast går att undvika med hänsyn till den karaktär som pantbrev får enligt den föreslagna lagstiftningen. *EON* och *kronofogdemyndigheten i Malmö distrikt* anser däremot att beredningens förslag beträffande ägarhypotek från det exekutiva förfarandets synpunkt innebär en förenkling. Emellertid är det dessa remissinstansers uppfattning att de föreslagna reglerna sannolikt kommer att medföra att den som har fått ägarhypotek utmätt får vänta längre innan han får betalt för sin fordran. Det påpekas sålunda, att utmätningssökanden när ett ägarhypotek nu tas i mät inte behöver vidta någon åtgärd för att få betalning för exekutionsfordringen. Han har endast att vänta på redovisning från utmätningsmannen. Enligt de föreslagna reglerna måste borgenären efter utmätning av ägarhypotek först fatta ett beslut, innebärande antingen att fastigheten skall tas i anspråk eller att utmätningsmannen skall pantförskriva det utmätta pantbrevet till säkerhet för borgenärens fordran. Väljer borgenären det första alternativet har han att invänta fastighetens exekutiva försäljning och i samband därmed bevaka sin fordran. Väljer han det andra alternativet måste han, om pantförskrivningen inte direkt leder till betalning, skaffa sig en exekutionsurkund på den pantförskrivna fordringen och begära utmätning och försäljning av fastigheten. Enligt båda alternativen kan avsevärd tid förflyta, innan utmätningssökanden får betalt. Mot bakgrunden av detta anser EON och den nämnda kronofogdemyndigheten de föreslagna reglerna inte vara helt tillfredsställande från borgenärens synpunkt.

I yttrandet från *Konungariket Sveriges stadshypotekskassa* framhålls att beredningens förslag kan komma att föra med sig att fast egendom i ökad utsträckning utnyttjas som exekutionsobjekt av borgenär utan särskild förmånsrätt. Eftersom stadshypoteksinstitutionen inte har intresse av att utlämnade lån betalas i förtid, anses detta vara en mindre önskvärd konsekvens av de föreslagna reglerna.

2.8 Beskrivning och värdering av utmätt fastighet m. m.

2.8.1 *Gällande rätt.* När fast egendom har blivit utmätt eller är att anse som utmätt, åligger det utmätningsmannen att upprätta beskrivning över egendomen. Vid sin beskrivning skall utmätningsmannen särskilt ange tillbehör till fastighet i den mån det är påkallat med hänsyn till tillbehörens värde eller av annan orsak (79 § UL).

I samband med beskrivningen av fastigheten skall utmätningsmannen avfordra fastighetsägaren de handlingar som visar hans äganderätt och i övrigt tjänar till upplysning om fastigheten i rättsligt hänseende. Utmätningsmannen skall också avfordra fastighetsägaren uppgifter om vilka som har fordringar och rättigheter som bör iakttas vid försäljningen. Han skall också på annat sätt söka utröna vad som hör till fastigheten.

Värdering av fastigheten är obligatorisk. Den skall göras av utmätningsmannen i samband med utmätningen eller som följdåtgärd till denna. Utmäts flera fastigheter på en gång, skall de beskrivas och värderas var för sig. Är utmätt fastighet gemensamt intecknad med annan eller andra fastigheter och befinns det att någon av dem inte har särskilt taxeringsvärde, skall samtliga samintecknade fastigheter värderas.

2.8.2 *Lagberedningen.* Beredningen anser det inte befogat att såsom f. n. kräva obligatorisk beskrivning redan i samband med utmätning. Som skäl för detta anför beredningen att ett mycket stort antal utmätningar inte leder till försäljning och att det arbete som nedläggs på beskrivningen i alla dessa fall blir bortkastat. Beredningen anser det mera ändamålsenligt att låta ÖE avgöra när beskrivning bör ske. Det kan enligt beredningen vara lämpligt att beskrivning och värdering sker i ett sammanhang. Så länge anstånd med försäljning gäller torde det som regel inte vara skäl att beskriva eller värdera fastigheten. När beskrivning eller värdering skall ske, kan ÖE uppdra den åt utmätningsmannen. Det kan dock vara behövligt, att ÖE i stället anlitar särskilda sakkunniga.

Beredningen har sålunda föreslagit regler som innehåller att ÖE skall låta beskriva fastigheten så snart det är lämpligt med hänsyn till det fortsatta förfarandet. I överensstämmelse med vad som nu gäller föreslås vidare att tillbehör skall anges i beskrivningen i den mån det är påkallat med hänsyn till deras värde av annan orsak.

I beredningens förslag finns också regler om den utredning rörande utmätt fastighet som bör äga rum. Enligt de föreslagna reglerna skall fastighetsägaren på anmodan tillhandahålla handlingar som tjänar till upplysning om fastigheten i rättsligt hänseende. Därjämte föreslås att ÖE även på annat sätt skall söka inhämta fullständig utredning i sådant hänseende och om den ekonomiska belastning som kända rättigheter kan tänkas utgöra för fastigheten.

Beredningen framhåller vikten av att obelånade pantbrev finns tillgängliga

vid försäljning av fastighet så att de kan överlämnas till köparen när han har fullgjort sin betalningsskyldighet. Även om pantbrevet ej till någon del täcks av köpeskillingen är det enligt beredningen olämpligt, att det efter försäljningen ligger på annat håll. Under vissa förutsättningar skall f. ö. pantbrev kunna förklaras efter skedd försäljning fortfarande gälla, oaktat det inte täcks av köpeskillingen. För att förordnande härom skall kunna meddelas förutsätts, att pantbrevet finns tillgängligt. Till dessa ordningssynpunkter kommer att ägaren kan vålla speciella svårigheter för exekutionen, om han får behålla pantbrev och kan förfoga över dem efter gottfinnande. Bl. a. kan försäljning under hand försvåras t. ex. om pantsättning sker i sista stund. Även för exekutiv auktion kan pantförskrivning strax före bevakningssammanträdet medför praktiska olägenheter. Beredningen förordar därför en bestämmelse som innehåller att pantbrev som ägaren innehar skall på anmodan överlämnas. I beredningens förslag återfinns också en föreskrift att pantbrev som har tagits om hand inte får pantförskrivas utan ÖE:s tillstånd. Beredningen har inte ansett några anvisningar för tillståndsprövningen vara påkallade. Det är uppenbart, att ÖE skall lämna tillstånd om skäl till pantförskrivning föreligger. Avsikten är att bestämmelsen om pantbrev skall gälla även om inteckning beviljas först sedan utmätning har skett, vare sig ansökan har gjorts före eller efter utmätningen.

Beredningens förslag innefattar också föreskriften att ÖE skall underrätta känd innehavare av företagsinteckning om ärendet i fall då ägaren driver näringsverksamheten på fastigheten. Motsvarande bestämmelse gäller nu för utmätningsman (jfr 79 § 2 mom. UL).

Den värdering som enligt gällande rätt alltid skall ske av utmätt fastighet fyller olika ändamål. Förutom att den tjänar till ledning för spekulanter kan värderingen sålunda bli av betydelse vid prövning om inteckning kan godtas som säkerhet för handpenning (125 § 1 mom. UL) och vid fördelning av ansvaret för gemensam inteckning (32 § IF) eller av köpeskilling för gemensamt intecknade fastigheter (121 § 2 mom. UL). Enligt beredningen torde det f. n. ske en ganska schablonmässig värdering i samband med att utmätningsman tar fastighet i mät. Har utmätning skett på dennes kontor, får han göra ett besök på fastigheten, om inte en expert anlitas. När fastighet anses utmätt genom lagsökningsutslag, sker värderingen efter uppdrag av ÖE. Någon befogenhet för utmätningsmannen att efter eget omdöme underlåta värdering finns inte.

Enligt beredningens mening är det knappast motiverat att kräva obligatorisk värdering av utmätt fast egendom. Behovet av värdering för att avgöra vad en utmätning bör omfatta är ringa, när det gäller fast egendom. Vid utmätning för oprioriterad gäld kan tänkas, att utmätningsmannen stundom behöver få en uppfattning om vilket värde fastigheten representerar. För detta ändamål måste han emellertid också få reda på bl. a. den inteckningsbelastning som åvilar fastigheten. Som regel torde utmätningsmannen få ett

visst begrepp om fastighetens värde genom det fastigheten åsatta taxeringsvärdet, åtminstone om han känner till hur taxeringsvärdet brukar förhålla sig till saluvärdet i orten. I viss utsträckning kan taxeringsvärdet också vara tillräckligt som vägledning för spekulanter. Särskild värdering kan inte heller anses påkallad för prövning, huruvida inteckning kan godtas som säkerhet för handpenning. Ofta är det utomordentligt svårt att göra en verkligt realistisk värdering.

Av nu angivna skäl har beredningen stannat för att ÖE bör få bedöma huruvida värdering behövs när fastigheten är taxerad. Saknas taxeringsvärde, måste värdering ske före försäljningen. När taxeringsvärde finns, får ÖE pröva, huruvida det kan befaras vara missvisande, t. ex. genom att fastigheten har blivit bebyggt efter taxeringen. Beredningen utgår från att ÖE till fullo beaktar de skäl som i det särskilda fallet talar för värdering. När värdering skall ske bör den enligt beredningens mening i allmänhet göras samtidigt med beskrivningen.

Emellertid finner beredningen särskilda regler beträffande värdering av gemensamt intecknade fastigheter vara påkallade. Värderingen har då betydelse för fördelningen av ansvaret för den gemensamma inteckningen. Enligt 6 kap. 17 § JB 1966 (jfr. 6 kap. 10 § JB) skall ansvaret för inteckningen sålunda fördelas på fastigheterna i proportion till deras värden. De värden från vilka man härvid skall utgå är taxeringsvärdena året innan inteckningen söktes eller, om sådant värde inte fanns, det därefter först fastställda taxeringsvärdet. Om taxeringsvärde inte finns för alla fastigheter skall de värden gälla som utmätningsmannen åsätter dem. Värderingen får också betydelse för fördelningen av gemensamma köpeskilling för gemensamt intecknade fastigheter, om dessa utformas på sätt beredningen har föreslagit. Beredningen föreslår bestämmelser som innebär, att fastighet skall värderas, om en eller flera av dem skall säljas och taxeringsvärde saknas eller kan antas vara missvisande för någon av de gemensamt intecknade fastigheterna. Också subsidiärt ansvariga fastigheter kan behöva värderas.

Enligt beredningens mening har värdering av utmätt fastighet en sådan betydelse att ägaren bör få tillfälle att närvara och lämna upplysningar. Beredningen har därför föreskrivit att ägaren skall underrättas om förrättningen när fastighet eller tillbehör skall värderas. Däremot kan det inte anses behövligt att alltid underrätta ägaren när egendomen skall beskrivas. Med hänsyn till att värdering oftast torde ske i samband med beskrivningen kommer ägaren att i allmänhet få besked även härom.

Den som är missnöjd med värdering får klaga däröver i samband med klagan över auktion, när sådan hålls.

2.8.3 *Remissyttrandena.* Beredningens förslag att det skall ankomma på ÖE att avgöra när beskrivning av utmätt fastighet skall ske har lämnats utan erinran av det helt övervägande flertalet remissinstanser.

Länsstyrelsen i Malmöhus län anser förslaget vara väl ägnat att avlasta kronofogdemyndigheterna en hel del onödigt arbete. EON hälsar med tillfredsställelse att beskrivning av fastighet enligt förslaget kan ske först i samband med försäljningen samt att annan än utmätningsman skall kunna anlitas för beskrivningen. EON framhåller, att beskrivning av fastighet kan vara tidsödande och omständlig. Med nuvarande ordning utförs ofta ett arbete som blir överflödigt, eftersom åtskilliga beskrivna fastigheter på grund av betalningsuppgörelse aldrig blir exekutivt sålda. Förslaget i denna del kommer därför med sannolikhet att något minska exekutionsmyndigheternas arbete. *Kronofogdemyndigheterna i Malmö, Landskrona* och *Motala distrikt* anför liknande synpunkter. Sistnämnda kronofogdemyndighet påpekar att det har visat sig att den beskrivning som enligt nuvarande regler har gjorts i samband med utmätning många gånger har fått göras om på grund av den långa tid som ofta förflyter mellan utmätning och försäljning.

Kritik mot förslaget framförs av *länsstyrelserna i Kalmar* och *Värmlands län*. Förstnämnda länsstyrelse anser att beskrivning, liksom värdering, alltid bör ske i samband med utmätningsförrättning. Länsstyrelsen framhåller att det inte sällan, särskilt i fråga om industrifastigheter, är mycket angeläget att redan vid utmätningstillfället få redovisat vad utmätningen omfattar. Länsstyrelsen påpekar också att värdering enligt beredningens förslag skall ske bara om taxeringsvärde saknas eller detta kan antas vara missvisande och ställer frågan hur ÖE skall kunna anta att taxeringen är missvisande, innan beskrivning av fastigheten är tillgänglig. Enligt länsstyrelsen ger vidare den föreslagna, med gällande rätt överensstämmande regeln att utmätt fastighet i regel skall säljas inom fyra månader erfarenhetsmässigt inte utrymme för något dröjsmål med åtgärder för beskrivning och värdering. Länsstyrelsen anser dock att undantag från den av länsstyrelsen förordade ordningen beträffande beskrivning och värdering bör kunna medges då exekutionssökanden lämnar anstånd med vidtagande av ytterligare exekutiva åtgärder i samband med utmätningen. *Länsstyrelsen i Värmlands län* anför liknande synpunkter.

Hovrätten för Övre Norrland påpekar, att förslaget inte innehåller någon föreskrift om underrättelse angående beskrivning. Hovrätten framhåller att ägarens medverkan i de flesta fall är av stor betydelse för beskrivning av fastighet jämte tillbehör. Ofta torde en riktig beskrivning inte kunna göras utan hans medverkan. Ägaren bör därför underrättas. Vidare bör enligt hovrätten innehavare av företagsinteckning få sådan underrättelse, att han kan inställa sig vid beskrivningsförrättningen. Innehavaren av företagsinteckningen kan tänkas hysa annan uppfattning än ägaren eller förrättningsmannen om vad som är lös egendom och vad som är tillbehör. Också nyttjanderättshavare bör underrättas med hänsyn till innehållet i 5 § lagen om vad som är fast egendom. Även *kronofogdemyndigheten i Motala distrikt* anser att fastighetsäga-

ren alltid bör underrättas om beskrivningsförrättning, eftersom ägaren i flertalet fall är den ende som vid denna kan lämna upplysningar av värde.

Frågan om fastighetsägarens rätt att besvära sig över beskrivning av utmätt fastighet berörs av *kronofogdemyndigheten i Uppsala distrikt.* Kronofogdemyndigheten framhåller att ägaren enligt praxis har kunnat klaga över beskrivning i samband med besvär över själva utmätningsförrättningen. Enligt beredningens förslag skall beskrivning inte verkställas i samband med utmätningen utan först när ÖE finner det vara lämpligt. ÖE torde inte sällan komma att föranstalta om sådan åtgärd, först när ägarens besvärstid enligt 201 § UL har gått till ända. Kronofogdemyndigheten påpekar att förrättningsmannen vid beskrivning av fastighet mången gång tar miste på vilka tillbehör som är att hänföra till fastigheten, vilket kan vara till skada för ägaren. Kronofogdemyndigheten ifrågasätter om inte ägaren bör tillerkännas rätt att föra någon slags talan mot beskrivning.

Föreskriften att ägare av utmätt fastighet på anmodan skall överlämna pantbrev som han innehar till ÖE och att de därefter inte får pantförskrivas utan dennes tillstånd behandlas särskilt i några remissvar. *Advokatsamfundet* anser inte föreskriften vara lämplig och menar dessutom att den med den föreslagna utformningen i praktiken blir ganska verkningslös. Ägarhypotek tillkommer ägaren och denne får sålunda, om fastigheten säljs och ägarhypoteket faller inom köpeskillingen, lyfta vad som belöper på ägarhypoteket. Det bör enligt samfundet då inte föreligga något hinder mot att, även om fastigheten utmäts, tillåta ägaren att disponera pantbrev som han själv innehar. Utmätningen berör inte hans pantbrev. Vill hans borgenärer angripa ägarhypotekel, har de att skaffa en exekutionstitel och utmäta detta. I varje fall förefaller det samfundet helt omotiverat att förhindra ägaren att disponera över pantbrev, som har bättre förmånsrätt än exekutionsfordringen. Samfundet anser vidare att ÖE får mycket svårt att fullgöra uppgiften att lämna tillstånd till pantförskrivning, eftersom han beträffande skälen för pantsättningen väsentligen endast har att hålla sig till ägarens uppgifter. Samfundet påpekar också att de nämnda bestämmelserna i sin helhet är ineffektiva, eftersom ägaren inte kan tvingas att uppge, om han själv har ett pantbrev. Om han underlåter att lämna någon uppgift, står det honom fritt att belåna pantbrevet. En bestämmelse, som är så lätt att kringgå, är enligt samfundets mening inte lämplig. *Länsstyrelsen i Stockholms län* anser att innehållet i föreskriften om överlämnande av pantbrev är något tveksamt, eftersom det skulle bli beroende på en diskretionär prövning av ÖE om fastighetsägaren skall få utnyttja ett kvarstående kreditvärde i fastigheten för att klara av det skuldförhållande som aktualiserat exekutionen. Enligt sistnämnda länsstyrelses mening är det önskvärt att det tillskapas någon form av sanktion mot fastighetsägare när det gäller överlämnande av pantbrev, eftersom det kan komma att bli vanligt att han inte är

villig att lämna sin medverkan. Länsstyrelsen vill föreslå en föreskrift att kronofogdemyndigheten vid behov skall lämna handräckning. Också *hovrätten för Västra Sverige* finner det kunna övervägas om inte ÖE genom en föreskrift i lagtexten bör ges möjlighet att tillgripa sanktioner mot fastighetsägare som vägrar att fullgöra vad som åligger honom beträffande pantbrev som han innehar.

Beredningens förslag att värdering av utmätt fastighet skall ske bara om taxeringsvärde saknas eller kan vara missvisande har godtagits eller lämnats utan erinran av *hovrätten för Övre Norrland, bankinspektionen, EON, Svenska bankföreningen, Svenska sparbanksföreningen, Sveriges jordbrukskasseförbund, Sveriges allmänna hypoteksbank, Konungariket Sveriges stadshypotekskassa* och flertalet av de *länsstyrelser* som har avgivit yttranden.

Kritiska synpunkter mot beredningens ståndpunkt framförs emellertid av *hovrätten för Västra Sverige, länsstyrelserna i Stockholms, Kalmar, Värmlands* och *Kopparbergs län, överexekutor för Hälsingborgs kronofogdedistrikt* och *advokatsamfundet.*

Regeln att den som förrättar fastighetsauktion inte får godta inrop om det är sannolikt att avsevärt högre köpeskilling än den bjudna kan uppnås åberopas av *hovrätten för Västra Sverige* och *länsstyrelserna i Stockholms* och *Värmlands län* som skäl för en annan ordning än den som beredningen har föreslagit. Hovrätten framhåller att ÖE har behov att få en uppfattning om fastighetens värde för att vid tillämpning av den nämnda regeln kunna avgöra vad som är ett acceptabelt bud för fastigheten. Taxeringsvärdet för en fastighet avviker inte sällan starkt från det verkliga värdet utan att fastigheten genom nybyggelse eller annan påtaglig åtgärd undergått värdeförändring efter den senaste taxeringen. Det är inte lätt för ÖE att enbart med hjälp av beskrivningen avgöra hur taxeringsvärdet i det särskilda fallet förhåller sig till det verkliga värdet. Hovrätten anser att regeln om värdering bör ges den utformningen att värdering skall ske då fast egendom blivit utmätt. Den bör dock kompletteras med en föreskrift om att ÖE får underlåta värdering om han finner det uppenbart att sådan inte behövs. De nämnda länsstyrelserna föreslår av samma anledning att värdering skall ske obligatoriskt i samband med beskrivningen av utmätt fastighet. *Länsstyrelsen i Stockholms län* påpekar att värdering får en större betydelse, om beredningens förslag om underhandsförsäljning av fastighet genomförs, eftersom ÖE också vid sådan försäljning har att se till att fastigheten inte säljs till underpris.

Advokatsamfundet framhåller att den prövning av frågan om värdering skall ske som beredningen vill ålägga ÖE inte blir lätt, särskilt som det regelmässigt måste förutsättas att ÖE inte själv har sett fastigheten. Att ÖE utan att ha besiktiga fastigheten utan vidare skall kunna ta ställning till om ett taxeringsvärde kan befaras vara missvisande är inte sannolikt. Samfundet anser att man med hänsyn till att taxeringsvärdena ofta är missvisande bör

behålla det nuvarande tillvägagångssättet, dvs. obligatorisk värdering. I varje fall bör värdering alltid ske, om exekutionssökanden eller fastighetsägaren skulle begära det. Värdering av tillbehör bör vidare enligt samfundet ske obligatoriskt. Det måste vara av vikt att särskilt industritillbehör görs till föremål för sakkunnig och detaljerad värdering. *Överexekutor för Hälsingborgs kronofogdedistrikt* påpekar att rättsägare och spekulanter genomgående visar stort intresse för det saluvärde som har åsatts utmätt fastighet och anser det svårt att föreställa sig något fall då värdering skulle vara utan betydelse. *Länsstyrelsen i Kopparbergs län* finner förslaget att värderingen skall vara beroende av förekomsten av rättvisande taxeringsvärde verklighetsfrämmande. Enligt länsstyrelsens erfarenhet är taxeringsvärdena så gott som undantagslöst odugliga som mätare på fastighetsvärdena. Länsstyrelsen framhåller också att det, sedan beskrivning av fastighet väl har genomförts, rent arbetsekonomiskt måste vara en i allmänhet föga tidskrävande procedur att åsätta fastigheten ett värde, om åtgärderna kan ske i ett sammanhang. Skall däremot en kanske längre tid få förflyta mellan beskrivning och värdering kan den senare åtgärden bli mera tidskrävande. Intrycken från okulärbesiktningen av fastigheten förbleknar snabbt. Vidare kan det inträffa att den som har utfört beskrivningen när värderingen omsider skall göras inte är tillgänglig. En annan värderingsman måste då anlitas, som måste sätta sig in i hela ärendet från början. Liknande synpunkter framförs av *länsstyrelsen i Värmlands län*. Denna länsstyrelse framhåller också att det, om beredningens förslag genomförs, i den praktiska tillämpningen i regel kommer att bli nödvändigt att upprätta beskrivning, innan ÖE kan ta ställning till om taxeringsvärde kan antas vara missvisande. Annan tillgänglig handling än beskrivningen torde knappast kunna ge ÖE någon vägledning för den bedömning han skall göra i det enskilda fallet. Med hänsyn till de betydande olägenheter som nödvändigtvis måste vara förenade med en regel, som framtvingar att beskrivning och värdering sker vid skilda tillfällen, anser länsstyrelsen bestämmelsen helt oacceptabel. Som förut har nämnts anser sistnämnda länsstyrelse, liksom *länsstyrelsen i Kalmar län*, att beskrivning och värdering av fastighet alltid skall ske i samband med att den utmäts.

Länsstyrelsen i Malmöhus län anser det vara omöjligt att bilda sig en tillförlitlig uppfattning om en fastighets beskaffenhet om man inte tillsammans med beskrivningen har en uppgift om dess ungefärliga saluvärde. Någon ändring i förhållande till den ordning som nu gäller torde därför den föreslagna bestämmelsen inte komma att innebära och länsstyrelsen vill ifrågasätta om inte den obligatoriska värderingen bör bibehållas. Enligt *länsstyrelsen i Älvsborgs län* bör värdering av utmätt fast egendom fortfarande vara obligatorisk i alla enskilda mål. En sådan värdering finner länsstyrelsen nödvändig för att ÖE skall kunna ta ställning till om ett avgivet bud skall godkännas. Av praktiska och ekonomiska skäl bör denna värdering i enskilda mål ske i samband med utmätningen. I allmänna mål däremot bör man kun-

na vänta med såväl beskrivning som värdering av den fasta egendomen, tills det visar sig, att försäljning blir nödvändig.

Frågan om vem som skall utföra värdering av fastighet i de fall då sådan skall genomföras berörs av några remissinstanser. *Svenska bankföreningen* framhåller som synnerligen angeläget att i de fall, då värdering finnes påkallad, uppgiften anförtros åt personer med beprövad kunskap och vana på området. Det är enligt föreningen av stor vikt att de åsatta värdena blir realistiska, eftersom de kan få betydelse i många viktiga sammanhang, t. ex. när det gäller att avgöra om ett vid auktion givet bud skall förkastas därför att utsikt finns till att avsevärt högre köpeskilling kan uppnås. Felbedömningar vid sådana avgöranden kan leda till onödig kostnadsökning och tidsutdräkt. *Advokatsamfundet* framför liknande synpunkter. *Länsstyrelsen i Värmlands* län anser att värderingen alltid bör ske genom utmätningsmannen, som emellertid liksom hittills bör kunna tillkalla särskild expert. Utmätningsmannen bör enligt länsstyrelsen lättare än ÖE genom besök på fastigheten kunna skaffa sig en uppfattning om värderingens svårighetsgrad och därigenom i frågan om expert bör anlitas.

2.9 Kungörelse och underrättelser om fastighetsauktion m. m.

2.9.1 *Gällande rätt.* När fastighet skall säljas exekutivt skall sammanträde hållas för förhandling om rättsägares anspråk och villkoren för försäljningen. Detta s. k. borgenärssammanträde kan utsättas till särskild tid eller hållas omedelbart före utropet på auktionen. Hålls särskilt sammanträde, skall det äga rum tidigast på tredje eller, om särskilda omständigheter föreligger, tidigast på tionde dagen före auktionen (102 och 106 §§ UL).

Kungörelse om auktion på fast egendom skall införas i allmänna tidningarna minst fyra veckor före auktionsdagen samt tas in i länskungörelserna. Auktionen skall också minst fjorton dagar i förväg kungöras i tidning inom orten. Härmed avses ortstidning, inom vars spridningsområde fastigheten är belägen. Kungörelsen skall innehålla uppgift om tid och plats för auktionen och om egendomens beskaffenhet (101 § 1 mom. UL). Tid och ort för särskilt borgenärssammanträde skall intas i kungörelsen (102 § UL). I denna skall också anges, att rättsägare skall bevaka sin rätt vid auktionen eller vid särskilt borgenärssammanträde, om sådant blivit utsatt (103 § 1 mom. UL). Har förordnande meddelats om särskild tillbehörsförsäljning, gäller att kungörelse om fastighetsauktionen inte får utfärdas förrän tillbehörsförsäljningen vunnit laga kraft och köpeskillingen erlagts eller fråga om försäljning förfallit (101 § 3 mom. UL).

Såvitt möjligt skall särskilda underrättelser om utsatt auktion och eventuellt föregående sammanträde gå till dem som har fordran eller rättighet som bör iakttas vid auktionen. Om ÖE saknar kännedom om sakägarnas namn och adress, skall han söka inhämta upplysningar därom. Underrättel-

sen skall senast fyra veckor före auktionen sändas i rekommenderat brev. Den skall innehålla sådan uppgift om exekutionsfordringen att rättsägaren kan beräkna hur lägsta budet skall sättas. Underrättelse skall även lämnas borgenären och gäldenären (103 § 2 mom. UL).

Sammanträde för fördelning av köpeskillingen för exekutivt såld fastighet skall hållas på fyrtioandra dagen eller, i de fyra nordligaste länen, på femtiosjätte dagen efter auktionen (142 § 1 mom. UL).

2.9.2 *Lagberedningen.* I beredningens förslag kallas sammanträde för förhandling om exekutiv försäljning av fastighet för bevakningssammanträde. Sådant sammanträde skall enligt vad beredningen har föreslagit hållas antingen samma dag som auktionen eller också lämplig dag tidigare. Vid sammanträdet skall förhandlas om villkoren för försäljning och bl. a. upprättas förteckning på intressenterna, vilken i beredningens förslag benämns sakägarförteckning. Beredningen påpekar att inteckningsförhållandena i allmänhet är ganska enkla och att de fasta uppgifter som behövs i förteckningen har samlats in i förväg. I stora drag kan förteckningen alltså förberedas före sammanträdet. Liksom nu bör därför sammanträdet i allmänhet kunna hållas omedelbart före auktionen. Det skall emellertid enligt beredningens förslag alltid — såsom ett särskilt sammanträde — hållas formellt skilt från auktionen. Om förhållandena är mera invecklade kan det enligt beredningen vara nödvändigt att hålla bevakningssammanträde någon kort tid före auktionen. Beredningen anser att det med hänsyn till inställelsekostnaderna inte bör ske i onödan. I beredningens förslag får ÖE fria händer att bestämma lämplig tid för sammanträdet. Det kan hållas några dagar före auktionen eller vid tidigare klockslag samma dag. Även plats för sammanträdet får ÖE enligt förslaget bestämma efter vad som är ändamålsenligt för sakägarna.

Också tidpunkten för sammanträde för fördelning av köpeskilling skall enligt beredningens förslag bestämmas av ÖE efter vad som är lämpligt. Beredningen understryker att ÖE när tid för fördelningssammanträde bestäms måste beakta att inroparen kan behöva skäligt rådrum för att betala köpeskillingen. Sammanträdet bör hållas först sedan tiden för fullföljd av talan mot auktionen, tre veckor, har utgått. En tidrymd av ungefär fyra veckor mellan auktion och fördelningssammanträde kan enligt beredningen vara lämplig.

De av beredningen föreslagna bestämmelserna om kungörelse angående fastighetsauktion innebär att auktionen skall kungöras i god tid och på lämpligt sätt. Beredningen föreslår vidare att kungörelsen skall innehålla uppgift om bevakningssammanträde och sammanträde för fördelning av köpeskilling. Tiden och platsen för bevakningssammanträdet bör anges med hänsyn till att det enligt förslaget alltid skall hållas ett särskilt sådant sammanträde.

Beredningen anlägger vissa synpunkter på frågan hur kungörelse angående fastighetsauktion bör publiceras. Beredningen utgår därvid från att kungörande även i fortsättningen skall ske såväl i Post- och Inrikes Tidningar (allmänna tidningarna) som i ortstidning. Bl. a. med hänsyn till kreditinstitutens möjligheter att bevaka sin rätt kan annonsering i allmänna tidningarna inte undvaras. Annonsering bör kunna ske i flera ortstidningar, om det är lämpligt. I allmänhet bör enligt beredningens uppfattning annonsering ske tre eller fyra veckor före auktionen. Även en kortfattad påminnelseannons någon dag före auktionen kan vara motiverad. Kungörelsen bör vidare införas i länskungörelserna, om dessa kommer att finnas kvar, och anslås på lämpliga ställen. Lokala regler om kungörandet torde böra upphävas.

Beredningen påpekar att kungörelserna f. n. i allmänhet är långa och omständliga. Enligt beredningens mening bör de avsevärt förkortas och göras mer stimulerande för eventuella spekulanter genom att de utformas på ungefär samma sätt som andra annonser om fastighetsförsäljning. För vanliga objekt kan det vara tillräckligt att ange belägenhet, areal, bebyggelse och taxeringsvärde eller saluvärde. Att i annons mera ingående beskriva fastigheten är knappast påkallat. Däremot bör i annonsen anges, var en spekulant kan få närmare besked om fastigheten och försäljningen. Tillgänglig beskrivning bör tillställas spekulant som begär det.

I huvudsaklig överensstämmelse med vad som nu gäller har beredningen föreskrivit att innehavare av fordran eller rättighet som bör iakttas vid auktionen i kungörelsen om denna skall uppmanas att anmäla sin rätt hos ÖE senast vid bevakningssammanträdet. F. n. förekommer enligt beredningen inte sällan, att bevakning sker skriftligen före sammanträdet. Detta förfaringssätt godtas också även om ordalydelsen i gällande lag närmast ger vid handen att bevakning skall ske vid sammanträdet. I beredningens förslag har paragrafen fått en utformning som tydligt anger att detta bevakningssätt är tillåtet.

Beredningen föreslår också regler som innebär att kungörelse om auktion på själva fastigheten inte får utfärdas förrän tillbehörsförsäljning har vunnit laga kraft och köpeskillingen betalts eller frågan om tillbehörsförsäljning förfallit.

Det är angeläget att särskilda underrättelser om fastighetsauktion sänds till sakägarna. I enlighet härmed vill beredningen att det skall föreskrivas att kända innehavare av fordringar eller rättigheter i god tid skall underrättas. Om fastighet säljs under konkurs behöver emellertid enligt förslaget särskild underrättelse inte sändas till innehavare med förmånsrätt enligt 12 eller 13 § FRO. Beredningen anser det tillräckligt att konkursförvaltaren underrättas.

En särskild fråga som beredningen har tagit upp är frågan hur underrättelse skall sändas när fastighet skall säljas under konkurs och borgenär i konkursen utövar anslutningsrätt. Beredningen framhåller att anslutning har betydelse för bestämmande av villkoren för försäljningen, bl. a. för

skyddsbeloppet. Enligt beredningens förslag skall därför särskilt meddelande sändas, om anslutning har gjorts först efter det att underrättelser om auktionen har sänts ut till sakägarna.

Beredningen anser att särskilda underrättelser om auktionen skall sändas till, förutom innehavare av fordringar och rättigheter, också utmätningssökanden och fastighetsägaren. Även andra sakägare finner beredningen kunna ha intresse av auktionen. Som exempel pekar beredningen på den som är personligen betalningsskyldig för fordran som är förenad med panträtt i den utmätta fastigheten eller som har gått i borgen för sådan fordran eller som kan bli skadeståndsskyldig om en rättighet blir uppoffrad. Angrips en del av ett gemensamt intecknat komplex, kan vidare ägarna av återstoden vilja agera. Det är enligt beredningen lämpligt, att ÖE sänder underrättelser till dem när han finner att det kan vara av betydelse.

2.9.3 *Remissyttrandena.* I anslutning till beredningens förslag angående kungörelse om fastighetsexekution har *hovrätten för Övre Norrland* anlagt vissa allmänna synpunkter på frågan hur allmänheten skall informeras om en förestående exekutiv fastighetsförsäljning. Hovrätten ställer frågan om alla möjligheter att stimulera köpintresset har tagits till vara av beredningen. Hovrätten konstaterar i det avseendet att beredningens förslag innebär att utbudet till allmänheten sammankopplas med den kungörelse i vilken borgenärer och rättighetshavare uppmanas att bevaka sina intressen. Visserligen utesluts inte separat annonsering, men kungörelsen förutsätts, i förekommande fall tillsammans med en hos ÖE tillgänglig beskrivning, normalt bli allmänhetens enda informationskälla. Förslagen ger enligt hovrätten härutöver knappast några möjligheter till information. Detta anser hovrätten hänga samman med att sammankopplingen mellan bevakningssammanträdet och auktionen har behållits. Liksom i UL förutsätts sålunda att bevakningssammanträdet skall hållas samma dag som auktionen eller, om särskilda skäl föreligger, på lämplig dag dessförinnan. Möjligheten att hålla sammanträdet tidigare än auktionsdagen är tänkt uteslutande för att man i invecklade fall skall hinna färdigställa sakägarförteckningen men inte för att spekulanterna skall bli informerade på förhand. Hovrätten vill föreslå ett förfarande, genom vilket möjlighet skapas att i god tid före auktionen informera möjliga spekulanter såväl om fastigheten som om belastning och minsta erforderliga kontantinsats. Hovrättens förslag innebär i huvudsak följande. När ärende rörande försäljning av fastighet har kommit in till ÖE, skall denne utfärda kungörelse med kallelse till bevakningssammanträde, i vilken också anges tid för auktion och fördelningssammanträde om hinder inte uppkommer. Under tiden fram till bevakningssammanträdet skall beskrivning upprättas och andra förberedande åtgärder vidtas. Vid sammanträdet skall i förekommande fall tas upp frågan om försäljning av tillbehör. Om tillbehörsförsäljning skall ske eller andra hinder möter mot att

slutligt upprätta sakägarförteckningen och bestämma auktionsvillkoren, får nytt sammanträde utsättas. Eftersom det kan antas att sakägarna i allmänhet inte finner det vara påkallat att närvara vid bevakningssammanträdet, torde enligt hovrätten förfarandet inte bli särskilt betungande. Sedan sakägarförteckningen har blivit definitiv och auktionsvillkoren har fastslagits, bör fastigheten bjudas ut till försäljning genom effektiv annonsering. Intresserade bör då få tillgång till samtliga informationer om fastigheten. Hovrätten förmodar, att intresset för försäljningen på så sätt stimuleras och att försäljningsresultatet förbättras, eftersom fler spekulanter skulle få material för att överväga att köpa fastigheten. Spekulanterna skulle också bli i tillfälle att underhandla med borgenärerna om avräkning och med låneinrättningar om upptagande av lån och i övrigt förbereda sig för auktionen. Mot det föreslagna förfarandet anser hovrätten knappast kunna invändas att det skulle verka fördyrande, eftersom det syftar till bättre försäljningsresultat. Tidsåtgången skulle bli något större, men förfarandet torde inte behöva pågå längre än fyra veckor.

Beredningens förslag att bevakningssammanträde alltid skall hållas formellt skilt från auktionen kritiseras av *länsstyrelsen i Västmanlands län*. Länsstyrelsen framhåller att borgenärssammanträdet enligt de nuvarande reglerna i 102 § UL inte är obligatoriskt utan skall utsättas i fall när auktionsförrättaren anser det behövas. Möjligheten att hålla särskilt sammanträde med rättsägarna torde enligt länsstyrelsen utnyttjas i skiftande grad av auktionsförrättarna. För sin del förbereder länsstyrelsen så gott som undantagslöst auktionen under hand utan att borgenärssammanträde hålls. Länsstyrelsen anser att möjligheten till ett sådant förfarande bör finnas kvar och att det sålunda inte, som beredningen har föreslagit, skall vara obligatoriskt att hålla bevakningssammanträde.

Beredningens uppfattning att detaljerade föreskrifter om kungörelse angående fastighetsauktion inte skall tas upp i lagen utan lämnas i en tillämpningskungörelse har av det stora flertalet remissinstanser lämnats utan invändning. *Länsstyrelsen i Malmöhus län* sätter emellertid det lämpliga i en sådan ordning i fråga. Bestämmelser om sättet för kungörelse, vars åsidosättande kan föranleda att förfarandet får avbrytas, skall enligt länsstyrelsens mening inte behöva sökas i annan författning. Länsstyrelsen anser sålunda att bestämmelser i det avseendet skall tas in i lagtexten. Länsstyrelsen påpekar också att beredningen har uttalat att annonsering om auktion i allmänhet bör ske tre till fyra veckor före auktionen och att en tidrymd av ungefär fyra veckor mellan auktion och fördelningssammanträde i regel torde vara lämplig. Med hänsyn till vad beredningen har anfört som skäl för detta förordar länsstyrelsen att det i lagtexten skrivs in fasta tidsfrister i de nämnda hänseendena. Länsstyrelsen föreslår att den minsta kungörelsetiden fastställs till tre veckor och att tiden för fördelningssammanträdet sätts till fyra veckor efter auktionen. Även om sistnämnda tid fastställs

i lagtexten bör enligt länsstyrelsens mening dagen för fördelningssammanträdet anges i kungörelsen, särskilt med hänsyn till att tillträdesdagen föreslås sammanfalla med fördelningsdagen.

Beredningens förslag att tidpunkten för fördelningssammanträdet skall bestämmas av ÖE efter vad som är lämpligt kritiseras av *länsstyrelserna i Kopparbergs* och *Kalmar län*. Båda länsstyrelserna anser att det i lagen liksom hittills bör bestämmas inom vilken tid från auktionsdagen som fördelningssammanträde skall hållas och anger som skäl för detta att det för ÖE och rättsägarna är en fördel med en på detta sätt bestämd dag. Enligt förstnämnda länsstyrelse gäller detta inte minst när ränta på bevakade fordringar skall yrkas och fastställas. Tiden mellan försäljning och fördelning anser länsstyrelsen dock kunna förkortas till fyra veckor.

Länsstyrelsen i Östergötlands län har inte något att erinra mot förslaget, att ÖE själv skall bestämma tidpunkten för fördelningssammanträdet. Beredningens uppfattning, att en tidrymd av ungefär fyra veckor mellan auktion och fördelningssammanträde i regel torde vara lämplig delas däremot inte av länsstyrelsen. Nuvarande sex veckor anser länsstyrelsen vara en lämpligare tidpunkt. Besvär över auktion kan komma att anföras kort före besvärstidens utgång. Hovrätten bör då ha andrum för att fatta eventuellt inhibitionsbeslut och för att sända detta till ÖE. Denne behöver också viss tid för att vidta de åtgärder som ett sådant beslut föranleder.

Beredningens uttalanden beträffande kungörelsernas utformning, bl. a. att annonsering skall ske i former som väcker eventuella spekulanters intresse, finner *Konungariket Sveriges stadshypotekskassa* vara från alla synpunkter välmotiverade. *Överexekutor för Hälsingborgs kronofogdedistrikt* är av den uppfattningen att kungörelsen inte bör tas in i länskungörelserna, eftersom publicering i dem inte tillgodoser något beaktansvärt intresse.

Enligt *hovrätten för Övre Norrland* bör innehavare av rättigheter i kungörelsen om fastighetsauktion uppmanas att senast vid bevakningsammanträdet uppge fordringar som de kan vilja kvitta mot arrende, hyra eller annat vederlag.

Föreskrifterna i förslaget om hur anmälan av fordran eller rättighet skall ske har berörts endast i yttrandena från *länsstyrelserna i Kalmar* och *Kronobergs län*. Förstnämnda länsstyrelse finner det böra övervägas, att i lagen ange att anmälan av anspråk skall göras inom viss tid, förslagsvis 14 dagar före auktionen eller bevakningssammanträdet. I praktiken tillämpas redan nu allmänt ett förfarande som innebär att bevakningar infordras i god tid före auktionen. Enligt länsstyrelsens uppfattning talar starka skäl för att en sådan ordning lagfästs. Det är sålunda ofta nödvändigt att auktionsförrättaren före auktionen förbereder borgenärsförteckningen. *Länsstyrelsen i Kronobergs län* har uppmärksammat att rättsägare, speciellt när särskilt borgenärssammanträde hålls, ofta förbiser att det redan vid sammanträdet skall företes handlingar som åberopas som stöd för anmält anspråk. Detta har

medfört olägenheter i olika avseenden. Enligt länsstyrelsen skulle en förbättring i detta avseende möjligen kunna åstadkommas om det i lagtexten anges att bevakning förutsätter ingivande av den handling varpå bevakningen grundas och att detta förhållande skall påpekas i auktionskungörelse och kallelsebrev.

Vad beredningen har föreslagit i fråga om underrättelse till sakägare har i allmänhet inte föranlett några särskilda uttalanden från remissinstansernas sida. *Hovrätten för Västra Sverige* instämmer i sitt yttrande i beredningens påpekande att också andra än sakägare som anges i föreskrifterna kan ha intresse för auktionen. Hovrätten föreslår att ÖE genom en uttrycklig föreskrift åläggs att sända underrättelser till sådana intressenter som beredningen har nämnt i det sammanhanget.

2.10 Tidsfrister i mål om utmätning m. m.

2.10.1 *Gällande rätt.* Nuvarande regler om den tidsfrist inom vilken utmätningsförrättning skall hållas och om anstånd med sådan förrättning innebär att utmätningsmannen skyndsamt skall vidta de åtgärder som ankommer på honom för att utmätningen skall verkställas. Såvitt möjligt skall utmätningsförrättning hållas inom fyra veckor från det att utmätningsmannen har mottagit erforderliga handlingar. Lämnar borgenären anstånd med utmätningen och fortfar det utöver sex månader från det att handlingarna kom in förfaller utmätningsansökningen (88 c § 1 mom. UL).

Beträffande tid för försäljning av utmätt egendom gäller den allmänna föreskriften att det åligger utmätningsmannen eller, om försäljningen ankommer på ÖE, denne att utan onödigt dröjsmål vidta de åtgärder som behövs för att försäljning skall komma till stånd. I övrigt ges skilda regler för olika kategorier egendom. Beträffande vanlig lös egendom föreskrivs att den skall säljas inom två månader, om inte hinder möter eller uppskov meddelas. I fråga om fast egendom, fartyg som avses i 94 § UL, luftfartyg och intecknade reservdelar till luftfartyg är motsvarande tid bestämd till fyra månader från utmätningen eller, när intecknad fordran har fastställts till betalning ur fast egendom, från det att begäran om försäljning av egendom gjordes hos ÖE (88 c § 2 mom. UL).

Utmätningssökanden kan medge anstånd med försäljningen av utmätt egendom. Om anstånd som sökanden har medgivit fortfar utöver sex månader från utmätningen går denna emellertid åter. På samma sätt förfaller den utmätningsverkan som fastställelse till betalning ur fast egendom har enligt 77 a § UL, om av sökanden lämnat anstånd föranleder att det förflyter längre tid än sex månader från det begäran om försäljning gjordes hos ÖE (88 c § 5 mom. UL).

Utmätningsman eller ÖE kan vidare medge uppskov med försäljningen av utmätt egendom. Som förutsättningar härför gäller att det kan an-

tas att egendomen annars skulle säljas till underpris eller att gäldenären huvudsakligen utan egen skuld råkat i tillfälliga betalningssvårigheter eller att det i övrigt föreligger synnerliga skäl till uppskov. Som ytterligare förutsättningar uppställs att utmätningssökandens rätt till betalning inte får äventyras eller hans rätt i övrigt otillbörligt åsidosättas. Uppskovsmedgivande får förenas med villkor och kan, när anledning finns, återkallas. Uppskov skall meddelas för viss tid men får i princip inte utsträckas utöver sex månader från utmätningen (88 c § 3 mom. UL). ÖE kan emellertid medge ytterligare uppskov om föreliggande omständigheter påkallar det (88 c § 4 mom. UL).

De angivna reglerna är enligt 60 § 3 mom. uppbördsförordningen (1953: 272) inte tillämpliga vid indrivning av skatter. Enligt punkt 3 i övergångsbestämmelserna till lagen (1963: 255) om ändring i utsökningslagen äger bestämmelserna i 88 c § UL inte heller tillämpning i fråga om uttagande av böter, vite eller annan med brott förenad påföljd, som innefattar betalningsskyldighet, och inte heller vid indrivning av vad som i mål eller ärende vid domstol eller eljest i samband med rättegång utgått av allmänna medel och enligt domstolens beslut skall återgäldas.

2.10.2 *Lagberedningen.* Beredningen föreslår inte någon ändring i de nuvarande reglerna om tidsfrist inom vilken utmätningsförrättning skall äga rum och om anstånd med sådan förrättning.

Reglerna om tidsfrist för försäljning av utmätt egendom och om anstånd med sådan försäljning har beredningen tagit upp till omprövning. Realisation av utmätt fast egendom bör äga rum utan dröjsmål. Uppskov medför risk för värdeförstöring och kan medföra betydande kostnader. Vidare kumuleras ränta. För borgenären är det naturligtvis en särskild olägenhet att han får vänta på betalning. Försäljning av fast egendom måste emellertid förberedas på lämpligt sätt. En utmätt fastighet skall sålunda bl. a. beskrivas och eventuellt värderas. Om auktion skall hållas, måste kungörelse utfärdas i god tid. Avser ÖE att låta sälja fastigheten under hand så som beredningens förslag medger, får i allmänhet anlitas en mäklare som behöver viss tid för att utföra uppdraget. Beredningen har därför inte funnit det vara praktiskt möjligt att förkorta den nuvarande ordinära tidsfristen för försäljning av utmätt fast egendom. Som huvudregel skall därför enligt beredningens förslag alltjämt gälla att försäljning av utmätt fastighet bör ske inom fyra månader från utmätningen. Vid försäljning som under konkurs skall ske på begäran av förvaltaren bör tiden enligt beredningen räknas från dennes framställning. Någon särskild regel om tidsfristen för det fallet att intecknad fordran fastställts till betalning ur fast egendom, behövs inte om beredningens förslag att upphäva bestämmelsen i 77 a § UL genomförs.

Det är inte alltid möjligt att genomföra försäljning av utmätt fastighet inom fyramånadersfristen. Rättsligt eller faktiskt hinder kan föreligga. Som exempel på rättsligt hinder nämner beredningen att fastighet, som har ut-

mätts på grund av icke lagakraftvunnen dom, enligt 40 § 1 mom. UL inte utan gäldenärens samtycke får säljas förrän domen har vunnit laga kraft. Vidare kan försäljning få uppskjutas för att en ostörd dödsboavveckling skall bli möjlig. Tvist om äganderätten till fastighet eller tillbehör kan också vara hinder mot försäljning. Även förordnande om särskild försäljning av fastighetstillbehör medför att auktion på fastigheten måste anstå. Hinder mot försäljning kan också möta på grund av högre myndighets förordnande om inhibition. ÖE skall i samtliga angivna fall självmant beakta, om hinder mot försäljning föreligger och ta upp ärendet när hindret upphör.

Enligt beredningen måste utrymme finnas att av praktiska skäl dröja med försäljningen även om något ovillkorligt hinder inte föreligger mot försäljning. Denna möjlighet får dock inte stå öppen utan inskränkningar. Om tiden löper, växer bl. a. räntan på exekutionsfordringen eller andra fordringar som har förmånsrätt i fastigheten. Den nuvarande utformningen av bestämmelserna om anstånd med försäljning av fast egendom finner beredningen vara mindre lämplig. Rent principiellt bör inte utmätningssökanden ensam få styra förfarandet i ett anhängigt ärende. Det riktiga förefaller vara, att sökanden förordar eller fastighetens ägare begär anstånd. Den nuvarande ordningen är enligt beredningens uppfattning också försåtlig. Om anstånd som sökanden har medgivit räcker mer än sex månader från utmätningen, går denna utan vidare åter. Sökanden kan sålunda genom förbiseende eller passivitet förlora den rätt som han har förvärvat genom utmätningen. Med nuvarande regler måste man också skilja mellan anstånd som utmätningssökanden medgivit och uppskov som ÖE har beslutat, vilket lätt kan vålla missförstånd.

En klar och lättfattlig reglering av frågan om anstånd vid försäljning av fast egendom får man enligt beredningen om det alltid får ankomma på ÖE att fatta beslut om anstånd. Den nuvarande bestämmelsen om att utmätningen går åter, när sökanden gett för långt anstånd, kan då utgå. Enligt beredningens förslag bör alltså fastigheten säljas inom fyra månader från utmätningen, om ej hinder möter eller ÖE på begäran ger anstånd.

Initiativ till anstånd kan tas såväl av utmätningssökanden som av fastighetens ägare. Någon särskild bestämmelse om förfarandet, när utmätningssökanden själv tar initiativ till anstånd, anser beredningen inte behövas. Beredningen föreslår däremot särskilda regler för det fallet att anstånd begärs av fastighetens ägare. Utmätningssökanden skall då enligt förslaget få tillfälle att yttra sig över ägarens begäran. Om utmätningssökanden därvid medger anstånd, skall ÖE också regelmässigt bevilja anstånd. Om inte mycket starka skäl föreligger, bör dock enligt beredningens mening anstånd inte medges sedan auktion har blivit utlyst. Därigenom har även andra intressenter dragits in i förfarandet och ÖE bör ta viss hänsyn även till dem. Även om utmätningssökanden motsätter sig anstånd, får enligt förslaget anstånd medges på grund av särskilda skäl. Som exempel nämner bered-

ningen att det genom anstånd blir möjligt att sälja fastigheten vid en lämpligare tidpunkt eller att fastighetsägaren oförskyllt råkat i tillfälliga betalningssvårigheter.

Beredningen föreslår en tidsgräns för anstånd med försäljning av fast egendom som inte får överskridas utan synnerliga skäl. Tiden har satts till ett år från utmätningen. Skälen för att bevilja anstånd utöver ett år måste enligt beredningens uppfattning vara särskilt starka. Beredningen erinrar i sammanhanget om att utmätningssökanden har möjlighet att återkalla utmätningen med verkan att förfarandet skall nedläggas.

Reglerna om tidsfrist för försäljning av utmätt luftfartyg m. m. och om anstånd med försäljning överensstämmer med dem som beredningen har föreslagit beträffande fast egendom, dock med det undantaget att förslaget inte tar upp någon eltårsgräns för anstånd som inte får överskridas annat än av synnerliga skäl. Anledningen till detta undantag är att så lång väntetid som ett år inte gärna kan tänkas komma i fråga, bl. a. med hänsyn till de kostnader som förvaring av luftfartyg drar. Redan tiden fyra månader anser beredningen vara lång för sådan egendom.

Också i fråga om annan lös egendom än luftfartyg föreslår beredningen att nuvarande tidsfrister för försäljning skall behållas. Lös egendom bör sålunda säljas inom två månader från utmätningen, om inte hinder möter eller anstånd beviljas. Beträffande fartyg som avses i 94 § UL skall enligt beredningens förslag liksom f. n. gälla en tid av fyra månader.

Det bör ankomma på utmätningsmannen att bevilja anstånd med försäljning av lös egendom. Med hänsyn till att ÖE sköter försäljningen av fartyg bör det dock enligt beredningen ankomma på ÖE att ge anstånd beträffande sådana fartyg. I övrigt har beredningen föreslagit regler om anstånd som överensstämmer med vad som föreslås beträffande fast egendom. Den tidsgräns för anstånd som inte får överskridas utan synnerliga skäl vill beredningen emellertid i fråga om lös egendom i allmänhet sätta till sex månader från utmätningen. För fartyg föreslås motsvarande tidsgräns bli densamma som för fast egendom, dvs. ett år från utmätningen.

2.10.3 *Remissyttrandena.* Beredningens förslag att nuvarande regler om den tidsfrist inom vilken utmätningsförrättning skall hållas och om anstånd med sådan förrättning inte skall ändras har allmänt godtagits eller lämnats utan erinran under remissbehandlingen.

I några remissvar sätts emellertid en annan ordning i fråga. *EON* påpekar att den rätt att medge anstånd med utmätningsförrättning som utmätningssökanden nu har ofta utnyttjas på sådant sätt att gången i ett utsökningsmål blir följande. Sedan gäldenären underrättats om den begärda utmätningen, lämnar sökanden ett kortare anstånd. När tiden för anståndet gått till ända, utsätter utmätningsmannen förrättning och sänder ett meddelande om detta till gäldenären. Denne, som då blir påmind om sin skuld, tar kontakt med sö-

kanden och lovar betalning eller gör en avbetalning. Sökanden meddelar därpå ett nytt anstånd, varpå samma procedur upprepas på nytt till dess utmätningsansökningen efter sex månader förfaller. Enligt EON är det inte ovanligt att utmätningsmannen under en sexmånadersperiod får sätta ut förrättningar ett par gånger i månaden. Förhållandet medför praktiska olägenheter för utmätningsmännen. Att bevaka anståndstiderna, sätta ut förrättningar, underrätta gäldenärer om förrättning samt inställa förrättningar är ett omfattande arbete som tar avsevärd tid i anspråk. Att frånta borgenärerna möjlighet att lämna anstånd är givetvis uteslutet och är inte heller av intresse för utmätningsmännen, eftersom åtskilliga mål aldrig behöver verkställas genom att borgenären kan lämna anstånd. EON sätter mot bakgrunden av de nämnda förhållandena i fråga om inte samma skäl talar för att utmätningsmannen skall besluta om anstånd med utmätningsförrättning som att han skall besluta om anstånd med försäljning. Huvudregeln skulle då, liksom i fråga om anstånd med försäljning enligt de av beredningen föreslagna bestämmelserna, vara att anstånd bör medges, om borgenären begär det, men att särskilda skäl bör föreligga för anstånd om förrättning har utsatts. Utsättande av utmätningsförrättning skulle därvid likställas med att auktion har utlysts. *Länsstyrelsen i Malmöhus län* och *kronofogdemyndigheten i Malmö distrikt* anför liknande synpunkter.

De av beredningen föreslagna reglerna om tidsfrister för försäljning av utmätt egendom och om anstånd med försäljning har lämnats utan erinran av flertalet remissinstanser, bland dem *hovrätten för Västra Sverige, hovrätten för Övre Norrland, Svenska bankföreningen, Svenska sparbanksföreningen, Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution, advokatsamfundet, Föreningen Sveriges häradshövdingar och stadsdomare, Föreningen Sveriges kronofogdar* och huvuddelen av de *länsstyrelser* som har avgivit yttrande.

Beredningens förslag att tidsfristen för försäljning av utmätt fastighet också i fortsättningen skall sättas till fyra månader kritiseras av *länsstyrelsen i Jämtlands län*. Enligt länsstyrelsen har det i praktiken visat sig vara svårt att hinna med en försäljning inom en fyramånadersfrist. Beskrivning och värdering, anskaffandet av gravationsbevis och andra handlingar rörande fastigheten samt erforderlig kungörelsetid har gjort att en försäljning ibland inte har hunnits med inom den ordinära tidsfristen. Beredningens förslag beträffande underhandsförsäljning av fastighet, separat försäljning av fastighetstillbehör m. m. kommer vidare att göra förberedelseförfarandet ytterst tidsödande, varigenom svårigheterna att hinna med försäljning inom föreskriven ordinär tid ytterligare kommer att accentueras. Länsstyrelsen föreslår därför, att tidsfristen fastställs till sex månader.

Advokatsamfundet understryker vikten av att fyramånadersfristen för försäljning av fastigheter inte överskrids annat än om vägande rättsliga eller faktiska hinder föreligger. Samfundet framhåller därvid, att det f. n. vid

flera länsstyrelser på grund av arbetsbalansen förekommer en tidsutdräkt mellan ansökan och auktion, som inte är försvarbar. Det förekommer sålunda att auktionen dröjer mer än ett år utan att något annat hinder har förelegat än arbetsbalansen. Samfundet framhåller också att försäljning av fastighet i konkurs bör handläggas med förtur med hänsyn till de speciella intressen som då bör beaktas.

De föreslagna reglerna om anstånd med försäljning av utmätt egendom och beredningens uttalanden i anslutning till dem berörs av flera remissinstanser.

Överexekutor för Hälsingborgs kronofogdedistrikt framhåller att möjligheten att ge anstånd med försäljning av utmätt fastighet i praktiken är bland det viktigaste i hela förfarandet. Genom att på lämpligt sätt medge anstånd kan man nedbringa antalet exekutiva försäljningar till en ringa bråkdel av de begärda till fördel för alla berörda parter. Möjligheten att medgiva anstånd bör därför begränsas så litet som möjligt. *Länsstyrelsen i Älvsborgs län* biträder förslaget att det skall ankomma på ÖE att ge anstånd med försäljning av utmätt fastighet. Bestämmelsen bör enligt länsstyrelsen kunna användas bl. a. om gäldenären påstår, att han har spekulant på fastigheten och att han beräknar kunna få den såld så att samtliga exekutionsfordringar kan betalas. I ett sådant fall bör ÖE kunna lämna anstånd en eller två månader med den exekutiva försäljningen för att se, om en underhandsförsäljning kan komma till stånd.

Länsstyrelsen i Kalmar län anser att nuvarande regler om anstånd med försäljning av utmätt egendom bör behållas oförändrade. De bestämmelser som nu gäller är enligt länsstyrelsens mening väl avvägda för att tillgodose gäldenärs, utmätningssökandes och övriga borgenärers intressen. Länsstyrelsen vänder sig särskilt mot de föreslagna reglerna om anstånd vid försäljning av utmätt fastighet, och finner det inte vara rimligt att ÖE skall pröva och besluta i de talrika fall då fråga om anstånd kommer upp. Enligt länsstyrelsen har beredningen inte framfört några bärande motiv för att bryta den hittills tillämpade principen att sökanden är herre över förfarandet. Länsstyrelsen kritiserar också förslaget att anstånd med försäljning av fastighet skall kunna medges upp till ett år, vilket länsstyrelsen finner vara olämpligt med hänsyn till de ökade räntefordringar som kan uppstå under så lång tid.

Länsstyrelsen i Kopparbergs län anlägger liknande synpunkter beträffande anstånd med försäljning av utmätt fastighet. Enligt länsstyrelsens mening bör anståndsmedgivande från utmätningssökandens sida obligatoriskt respekteras. Detta bör emellertid inte hindra att gäldenären ges möjlighet att begära anstånd. Länsstyrelsen påpekar att den möjligheten i praktiken redan föreligger, dock med den skillnaden i förhållande till förslaget att gäldenären då hänvisas att direkt hos sökanden utverka anstånd. Det finns enligt läns-

styrelsen inte någon anledning att låta ÖE ta del i de förhandlingar som följer på en sådan begäran om anstånd.

Beredningens uttalande att anstånd med försäljning av utmätt egendom inte utan starka skäl bör medges sedan auktion har utlysts berörs i några remissyttranden. *EON* ansluter sig i det avseendet till beredningens uppfattning. EON framhåller därvid att det f. n. inte är ovanligt att sökande lämnar anstånd omedelbart före en utlyst auktion, som då måste inställas. Efter någon tid kan ny auktion få utlysas, vilken i sin tur kan få inställas efter förnyat anstånd. Genom ett sådant förfarande åsamkas de exekutiva myndigheterna onödigt arbete och statsverket kostnader. En större olägenhet med den nuvarande ordningen är emellertid enligt EON att auktionsspekulanter inte vet om en utlyst auktion verkligen kommer att hållas. Denna ovisshet medför ofta att spekulanter helt enkelt inte infinner sig i sådan omfattning att rimligt pris på godset kan uppnås. Utmätt gods försäljs därvid ofta till lägre pris än vad som annars hade kunnat uppnås. *Länsstyrelsen i Värmlands län* påpekar att beredningen har förutsatt att ÖE, när anstånd begärs, skall göra en avvägning mellan olika intressen. En sådan prövning torde emellertid enligt länsstyrelsen ofta te sig ganska vansklig, om den skall äga rum mycket nära eller i omedelbart sammanhang med auktionstillfället. Länsstyrelsen finner en fix regel, som innebär att uppskov inte får beviljas sedan auktion har blivit utlyst vara att föredra. *Länsstyrelsen i Kopparbergs län* anser däremot att beredningens åsikt att anstånd normalt skall vägras sedan auktion har utlysts är felaktig. Likaväl som gäldenären förutsätts ha rätt att avstyra försäljningen genom betalning ända fram till klubbslaget, bör enligt länsstyrelsens mening anståndsmedgivande från utmätningssökandens sida intill samma tidpunkt kunna beaktas. Länsstyrelsen anser att olägenheten att auktion måste utsättas gång efter annan på grund av att anstånd lämnas får accepteras i de sällsynta fall då sådant förekommer. Länsstyrelsen framhåller i det sammanhanget att det f. n. oftare torde förekomma att auktion inställs i sista stund på grund av betalning än till följd av att anstånd medges.

Sjölagskommittén konstaterar att beredningens förslag beträffande fartyg, liksom i fråga om fastigheter, innebär att anstånd med försäljning inte utan synnerliga skäl får meddelas utöver ett år från utmätningen. Kommittén påpekar att denna ettårsgräns i beredningens förslag saknar motsvarighet i fråga om luftfartyg, eftersom beredningen har funnit så lång väntetid som ett år inte kunna tänkas komma i fråga beträffande dem, bl. a. med hänsyn till de kostnader som förvaring av dem drar. Enligt kommittén gör sig behovet av snabbhet i exekutionsförfarandet utan tvekan gällande på motsvarande sätt i fråga om fartyg, i varje fall när det gäller handelsflottans fartyg. Kommittén anser det därför ligga närmare till hands att söka överensstämmelse mellan reglerna för exekution i fartyg och motsvarande regler i fråga om luftfartyg än att likställa fartyg med fastighet. Kommittén förordar så-

lunda att reglerna om tidsgräns för anstånd med exekutiv försäljning av farlyg utformas i överensstämmelse med de föreslagna motsvarande reglerna i fråga om luftfartyg. *Advokatsamfundet* är av samma uppfattning.

Om de föreslagna bestämmelserna om anstånd med försäljning av utmätt lös egendom görs tillämpliga på de allmänna målen måste enligt *EON:s* mening följden bli att utmätningsmännen i princip inte kan träffa uppgörelser om avbetalning i dessa mål för längre tid än sex månader efter utmätning. Anståndstiden sex månader är för kort och EON föreslår därför att anstånd med försäljning av utmätt lös egendom i allmänna mål medges upp till ett år och att anstånd därutöver kan medges om synnerliga skäl föreligger. *Kronofogdemyndigheten i Malmö distrikt* är av samma uppfattning.

Flera andra företrädare för exekutionsväsendet tar upp frågan om tillämpningen i allmänna mål av den föreslagna bestämmelsen att anstånd med försäljning av utmätt fastighet inte utan synnerliga skäl får beviljas utöver ett år från utmätningen. Man framhåller att det vid utmätning av fastighet för skatter och andra allmänna avgifter inte är ovanligt, att anstånd med försäljning beviljas tills vidare för att bereda gäldenären möjlighet att klara upp skulden enligt avbetalningsplan. När skulderna uppgår till stora belopp kommer betalningsplanerna ofta att omfatta längre tid än ett år. *Länsstyrelserna i Östergötlands* och *Jämtlands län, överexekutor för Hälsingborgs kronofogdedistrikt* och *kronofogdemyndigheten i Linköpings distrikt* anser att denna konsekvens av de föreslagna reglerna bör undvikas genom att begränsningen av anståndstiden till ett år uttryckligen anges inte skola gälla vid utmätning av fastighet i allmänt mål.

Länsstyrelsen i Värmlands län och *kronofogdemyndigheten i Östersunds distrikt* anser att samtliga föreslagna regler om anstånd vid försäljning av utmätt fastighet bör gälla enbart vid utmätning i enskilda mål och sålunda inte avse allmänna mål.

Advokatsamfundet anser däremot att de föreslagna reglerna också bör tillämpas vid utmätning för skatt. Samfundet framhåller i det avseendet att det till följd av att de nuvarande reglerna inte gäller vid utmätning för skatt i praktiken ofta förekommer att sådana utmätningar blir mycket gamla, ibland flera år. Samfundet anser att det inte finns någon anledning att på detta sätt särbehandla skattefordringar. Det nuvarande systemet medför enligt samfundet ofta den allvarliga olägenheten, att konkursmässiga gäldenärer till förfång för övriga borgenärer hålls ifrån konkurs på grund av att kronofogdemyndigheten använder utmätningen som en säkerhetsåtgärd och sedan successivt, ofta under lång tid, försöker driva fram betalningar från gäldenären. Härigenom lockas gäldenärer på obestånd att fortsätta sin verksamhet under upptagande av nya krediter t. ex. hos leverantörer, som inte känner till utmätningen.

2.11 Former för realisation av utmätt fast egendom

2.11.1 *Gällande rätt.* Utmätt fast egendom skall enligt gällande lag alltid säljas på offentlig auktion, som förrättas av ÖE (89 och 97 §§ UL).

Exekutiv försäljning av fastighet omfattar fastigheten med alla dess tillbehör. Möjlighet finns emellertid att anordna särskild försäljning av tillbehör till utmätt fastighet (100 a § UL). Särskild försäljning av tillbehör ombesörjs av ÖE och kan ske antingen på offentlig auktion eller under hand.

Vid sidan av försäljning av utmätt fast egendom finns enligt gällande lag möjlighet att ställa egendomen under tvångsförvaltning (jfr 7 kap. UL). ÖE kan på begäran av utmätningsborgenären förordna om sådan förvaltning antingen omedelbart vid utmätning eller efter ett misslyckat försäljningsförsök. Skall fastighet stå under tvångsförvaltning, förordnar ÖE syssloman att ta hand om egendomen. I UL ges åtskilliga föreskrifter om förvaltningen, uppbörd och redovisning av influtna medel och fördelningen av uppkommen behållning.

2.11.2 *Lagberedningen.* Beredningen understryker det angelägna i att vid exekutiv försäljning av fastighet de rättsliga förhållandena utreds, så att köparen såvitt möjligt kan säkert bedöma vad han förvärvar. Varje osäkerhet på den punkten är ägnad att minska den valuta som försäljningen kan inbringa, till skada för utmätningssökanden eller andra borgenärer och fastighetens ägare. Den som i sådant fall förvärvar fastigheten kan göra en obehörig vinst, om han har räknat med viss risk som sedan inte aktualiseras. Det är inte önskvärt, att en sådan spekulationsvinst inhöstas.

Vissa bestämmelser som redan har förts in i UL efter förslag av beredningen tjänar syftet att uppnå goda resultat vid exekutiva fastighetsförsäljningar eller i varje fall motverka försäljningar till underpris. Bestämmelserna i 126 § 3 mom. UL ger sålunda auktionsförrättare möjlighet att avvisa inrop på auktion, om det är sannolikt att avsevärt högre köpeskilling än inropssumman kan uppnås. Vidare kan bestämmelserna om särskild försäljning av utmätt fastighetstillbehör, i synnerhet beträffande industrifastigheter, leda till att bättre ekonomiskt resultat kunde uppnås än om fastighet med alla tillbehör måste säljas i klump. Motsvarigheter till dessa bestämmelser, liksom till nuvarande bestämmelser om det s. k. lägsta budet vid fastighetsauktion, har tagits in i beredningens förslag till ny försäljningslag.

Beredningen har nu prövat också andra vägar än de nämnda för att uppnå bästa möjliga resultat av fastighets exekutiva försäljning. Enligt beredningens mening bör det ibland vara möjligt att få ut mera för en fastighet, om den liksom lös egendom får utbjudas till försäljning under hand. Detta förfarande finner beredningen visserligen inte lämpa sig så bra i mera komplice-

rade fall. Försäljningen av t. ex. en obebyggd tomt, en villafastighet, ett hyreshus m. m. kan emellertid ofta vara mycket enkel rättsligt sett, om fastigheten inte är alltför högt belånad. I sådana fall bör fastigheten kunna med fördel utbjudas till försäljning under hand. Enligt beredningens förslag skall därför utmätt fastighet få säljas på detta sätt, om det är tillförlitligt utrett vilka fordringar och rättigheter som belastar fastigheten och försäljning i den ordningen synes mera ändamålsenlig än försäljning på auktion. Avsikten är, att ÖE i dessa fall skall regelmässigt låta utbjuda fastigheten genom mäklare, som äger åtnjuta sedvanlig provision om försäljning kommer till stånd genom hans förmedling. Undantagsvis kan det tänkas, att ÖE själv kan inhämta anbud t. ex. från statlig eller kommunal myndighet som kan antas vara intresserad av att köpa fastigheten, men i allmänhet är det inte lämpligt att ÖE är verksam på detta sätt. Något hinder bör enligt beredningen inte föreligga mot att lämna samma uppdrag åt två eller flera mäklare samtidigt, om det anses främja saken.

Försäljning under hand bör i princip inte få leda till att inteckningar blir utan verkan eller att upplåtna rättigheter upphör. Försäljningen bör ske i former som så nära som möjligt överensstämmer med frivillig försäljning. Köparen bör därför åläggas att svara för alla fordringar som på grund av panträtt, utmätning eller i övrigt är förenade med förmånsrätt i fastigheten, om inte borgenär får gottgörelse ur särskilt tillgängliga medel eller avstår från betalning ur fastigheten. Härav följer att försäljning under hand praktiskt sett inte kan ske utan att utmätningssökanden får full betalning eller godtar försäljningen. Det kan antas, att denne, som t. ex. kan vara staten såsom innehavare av skattefordran, gör sådant medgivande efter ett ekonomiskt övervägande. I övrigt måste kontakt tas med alla inteckningshavare för att få uppgift om den aktuella belåningen m. m. Förslaget förutsätter också, att alla rättigheter som på grund av skriftlig upplåtelse gäller i fastigheten skall förbehållas, om inte rättighetshavaren efterger sin rätt. Däremot har beredningen ansett sig kunna bortse från muntliga upplåtelser, som inte heller beaktas vid exekutiv auktion.

Förslaget kräver som huvudregel, att fastighetsägaren godkänner försäljningsvillkoren vid underhandsförsäljning. När han godkänt dessa, är han utesluten från möjligheten att genom klagan vinna ändring i ÖE:s beslut och överlåtelsen kan äga rum i förutsatt ordning. Kravet på ägarens godkännande har dock inte ansetts böra upprätthållas, när det har gjorts försök att sälja fastigheten på auktion utan att därvid skett godtagbart inrop. I sådant fall bör enligt beredningen försäljning under hand kunna få ske även utan ägarens godkännande, om försäljningen sker på gynnsammare villkor.

Beredningen behandlar i detta sammanhang institutet tvångsförvaltning av fast egendom. En väsentlig orsak till att institutet infördes år 1912 var, att bestämmelserna om lägsta budet befarades kunna leda till att utmätt fastighet inte kunde säljas och att det inte var tillfredsställande om gäldenären då

utan vidare fick den fastigheten åter till fri disposition. Institutet omreglerades senare till en fullt självständig realisationsform, varvid syftet närmast var att gynna inteckningshavare med svag förmånsrätt under en lågkonjunktur med fallande fastighetsvärden.

Möjligheter att få tvångsförvaltning till stånd har använts sällan och i allt mindre omfattning. Erfarenheterna har, såvitt beredningen kunnat inhämta, inte varit goda. Det är sålunda knappast möjligt att bedriva tvångsförvaltning av jordbruks- eller industrifastighet på ett sätt som ger något utbyte, medan möjligheterna kanske är något gynnsammare, när det gäller en vanlig hyresfastighet.

Enligt beredningens mening finns det inte tillräckliga skäl att behålla institutet tvångsförvaltning. Fordringsägare kan med större fördel söka utmätning i annan gäldenärens egendom eller söka honom i konkurs. Visserligen kan en borgenär, som inte har personlig fordran mot fastighetens ägare, inte få utmätning i annan hans egendom eller söka honom i konkurs. Men de sällsynta undantagsfall som det här kan vara fråga om motiverar inte i och för sig, att institutet upptas i en ny lag. Efter genomförandet av JB blir det vidare enligt beredningens mening säkerligen mera sällsynt, att någon har pantbrev i fast egendom utan att ägaren är personligen betalningsskyldig för omslagsrevers. Beredningen föreslår alltså, att institutet tvångsförvaltning avskaffas. Beredningens förslag innehåller emellertid, liksom gällande lag, bestämmelser om förordnande av syssloman för utmätt fastighet i avvaktan på dess försäljning som ju ibland kan låta vänta på sig. Syssloman kan få i uppdrag att uppbära avkastning av fastigheten (t. ex. hyror) eller att ta vård om fastigheten. Även utan att syssloman utses kan enligt förslaget meddelas förordnande som gör det möjligt att ta hand om avkastning av utmätt fastighet efter hand som den förfaller.

2.11.3 *Remissyttrandena.* Förslaget att exekutiv försäljning av fastighet skall kunna ske under hand tillstyrks av bl. a. *hovrätten för Västra Sverige, länsstyrelsen i Malmöhus län, EON, Svenska bankföreningen, Stockholms sparbank, Konungariket Sveriges stadshypotekskassa, Sveriges jordbruks-kasseförbund, Sveriges industriförbund* och *Sveriges fastighetsägareförbund. Hovrätten för Västra Sverige* delar beredningens uppfattning att försäljning under hand knappast kan komma i fråga i mera komplicerade fall. Eftersom vissa praktiska problem inte kan undvikas vid underhandsförsäljning finner hovrätten det vara vanskligt att uttala sig om vilken betydelse institutet kan få i praxis. I det stora hela anser hovrätten emellertid att möjligheten till underhandsförsäljning kommer att utgöra ett värdefullt komplement till reglerna om offentlig auktion. Särskilt förtjänar det enligt hovrätten att framhållas att försäljning under hand kan utgöra en tänkbar möjlighet i de fall då det har visat sig omöjligt att få ett acceptabelt bud vid offentlig auktion och ÖE därför har tvingats avvisa inrop. *Svenska sparbanksföreningen* anser

att en underhandsförsäljning i de flesta fall är ägnad att ge ett för alla berörda parter, inte minst innehavare av i egendomen intecknade rättigheter, förmånligare resultat än om fastigheten säljs på offentlig auktion. Enligt föreningens mening bör förfarandet därför riktas in på underhandsförsäljning som den normala realisationsformen, medan försäljning på auktion bör användas bara om underhandsförsäljning har misslyckats eller det från början måste anses osannolikt att en sådan ger bättre resultat. Också i yttrandet från *Stockholms sparbank* kommer den uppfattningen till uttryck att underhandsförsäljning i de flesta fall ger ett bättre resultat än försäljning på auktion och att underhandsförsäljning därför borde göras till den primära realisationsformen. Emellertid framhålls samtidigt att det finns anledning att befara att underhandsförsäljning kommer att medföra en besvärande fördröjning av exekutionen. Visserligen är t. ex. inteckningshavares räntekrav teoretiskt sett garderat oavsett hur lång tid förfarandet tar, men även med nuvarande system har det i praktiken visat sig att tidsutdräkten vid förfarandet ofta har vållat svårigheter. *Sveriges industriförbund* anser att försäljning under hand kanske främst kan komma i fråga beträffande obebyggda tomter, villafastigheter och hyreshus men påpekar att det inte kan anses uteslutet att också mindre industrifastigheter med okomplicerad inteckningS- och rättighetsstruktur kan vara lämpliga objekt för sådan försäljning. Enligt *Sveriges fastighetsägareförbund* har man anledning att utgå från att det, trots de kostnader som är förenade med en försäljning under hand, ofta kan bli möjligt att uppnå bättre pris än vid auktionsförsäljning. Förbundet framhåller emellertid att det i varje enskilt fall måste ske en avvägning av för- och nackdelar av underhandsförsäljning innan man använder sig av denna försäljningsform. Under förutsättning att de restriktiva bestämmelser som enligt förslaget skall kringgärda underhandsförsäljning behålls, anser sig förbundet kunna godta att möjlighet till sådan försäljning öppnas.

I några remissvar lämnar man förslaget om underhandsförsäljning utan erinran men ger samtidigt uttryck för uppfattningen att denna försäljningsform i praktiken inte kommer att kunna användas så ofta. *Föreningen Sveriges häradshövdingar och stadsdomare* finner det vara svårt att ha någon mening i frågan om möjligheten till underhandsförsäljning i praktiken kommer att utnyttjas i nämnvärd utsträckning och framhåller i det sammanhanget att den föreslagna bestämmelsen att försäljningsvillkor skall godkännas av fastighetsägaren torde innebära en avsevärd begränsning. Föreningen delar emellertid beredningens uppfattning, att också denna utväg bör stå öppen för att uppnå bästa möjliga resultat av fastighets exekutiva försäljning. *Länsstyrelsen i Älvsborgs län* betonar att försäljning under hand inte torde kunna förekomma annat än i enkla fall då fastigheten inte är alltför högt belånad. *Bankinspektionen* finner det i och för sig vara tillfredsställande om möjlighet till underhandsförsäljning av fastighet införs men framhåller att det torde vara realistiskt att anta att svårigheter inte så sällan kommer att upp-

stå när det gäller att uppfylla de förutsättningar för sådan försäljning som enligt förslaget skall gälla. Viss risk föreligger därför enligt inspektionen att försäljningsformen i praktiken inte kan begagnas så ofta som kanske hade varit önskvärt.

Länsstyrelserna i Stockholms, Kopparbergs och *Västerbottens län* uttrycker tveksamhet inför förslaget att det skall vara möjligt att sälja fastighet exekutivt under hand. *Länsstyrelsen i Stockholms län* ställer frågan om ÖE i varje ärende om exekutiv försäljning av fastighet skall bedöma om underhandsförsäljning bör komma i fråga. Länsstyrelsen påpekar att det under 1968 kom in 471 ansökningar om fastighetsförsäljning till länsstyrelsen och framhåller att det med en sådan arbetsmängd blir mycket omständligt och tidsödande att genomföra det förberedande arbete som enligt förslaget läggs på ÖE. Med hänsyn härtill hyser länsstyrelsen stor tvekan om regler angående försäljning under hand bör införas men vill, bl. a. med hänsyn till att bestämmelser om sådan försäljning redan finns beträffande utmätt lös egendom, inte motsätta sig detta. *Länsstyrelsen i Västerbottens län* anför att länsstyrelsen tidigare har förklarat sig inte ha något att erinra mot att det infördes möjlighet att sälja utmätt lös egendom under hand. När det gäller underhandsförsäljning av fast egendom är länsstyrelsen emellertid avgjort mer tveksam. Länsstyrelsen sätter i fråga om den föreslagna ordningen kommer att tillämpas i praktiken och framhåller att den inte är användbar annat än i vissa mycket enkla undantagsfall såsom när det gäller en sommarstuga eller svårsäljbar egendom beträffande vilken stat eller kommun kan tänkas vara enda spekulant. Enligt *länsstyrelsen i Kopparbergs län* har möjligheten att sälja utmätt lös egendom under hand utnyttjats i mycket begränsad utsträckning. I de fall där metoden har använts har det visat sig att den i varje fall inte givit bättre ekonomiskt utbyte än vad som hade kunnat uppnås vid auktionsförsäljning. Länsstyrelsen förutser att metoden att sälja fastighet under hand kommer att utnyttjas i lika ringa grad.

En klart avvisande inställning till beredningens förslag beträffande underhandsförsäljning av utmätt fastighet intar *länsstyrelserna i Östergötlands, Kalmar, Göteborgs och Bohus, Värmlands* och *Jämtlands län*. *Länsstyrelsen i Östergötlands län* finner det föreslagna förfarandet vid underhandsförsäljning vara dyrbart, omständligt och tidskrävande och understryker bl. a. att åtskilliga arbetsuppgifter enligt förslaget kommer att åvila ÖE och detta även vid en försäljning som sker genom mäklare. ÖE skall sålunda utreda vilka fordringar och rättigheter, som belastar fastigheten, bestämma köpevillkoren, hålla fördelningssammanträde och utfärda köpebrev. Länsstyrelsen anser vidare att försäljningsformen bara kan komma till användning i undantagsfall. I det avseendet pekar länsstyrelsen på det förhållandet att köparen vid försäljning under hand skall svara för alla fordringar som är förenade med panträtt eller annan förmånsrätt i fastigheten, vilket innebär att förfarandet inte kan komma till användning i de talrika fall då fastigheten är högt be-

lånad. Vidare framhåller länsstyrelsen att underhandsförsäljning inte kan användas i fall då överenskommelse att bibehålla samtliga i fastighet upplåtna rättigheter inte kan träffas. Liknande synpunkter anförs av *länsstyrelsen i Jämtlands län,* som anser att förslaget utan olägenhet kan utgå. I de fall då berörda sakägare är ense om försäljning under hand kan sådan enligt länsstyrelsen ske på frivilligheiens väg utan att exekutivt förfarande behöver tillgripas. *Länsstyrelsen i Kalmar län* betonar att det vid försäljning av fastighet ofta är fråga om stora ekonomiska värden och att många sakägare kan beröras av en försäljning. Det är därför viktigt att försäljningen sker med tillämpning av ett i lag noga reglerat förfarande. Försäljningsformen bör enligt länsstyrelsens mening inte bestämmas av ÖE efter en diskretionär prövning. *Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län* vänder sig mot att mäklare enligt beredningens förslag skall anlitas för att genomföra en underhandsförsäljning. Länsstyrelsen pekar på de risker som uppstår för att statsverket dras in i tvister om mäklararvode, särskilt om, som beredningen förutsätter kunna ske, två eller flera mäklare samtidigt anlitas. Enligt *länsstyrelsen i Värmlands län* torde det i praktiken i allmänhet förhålla sig så att, när fastighetsexekution inleds, möjligheten att få till stånd ett utbyte av ägare till fastigheten redan har utnyttjats utan resultat. I de fall där fast egendom ingår i konkursbo torde därjämte frågan om fastighetens försäljning under hand ha prövats i konkursförfarandet och resulterat i att sådan försäljning inte bör ske.

Länsstyrelsen i Västerbottens län finner det mindre lämpligt att lägga på ÖE att avgöra om underhandsförsäljning skall komma till stånd. Enligt länsstyrelsen bör i varje fall krävas att yrkande om sådan försäljning skall ha gjorts av ägaren, inteckningshavare eller annan rättsägare innan ÖE behöver pröva frågan om underhandsförsäljning och att den som framställer sådant yrkande skall anse sig med fog kunna påstå att ett fördelaktigare pris kan nås genom sådan försäljning. *Länsstyrelserna i Västmanlands* och *Kopparbergs län* delar uppfattningen att ett uttryckligt yrkande från rättsägare bör utgöra en förutsättning för att frågan om underhandsförsäljning skall tas upp. *Länsstyrelsen i Kalmar län* anser att inte bara sökanden och ägaren utan också rättsägare som inteckningshavare och rättighethavare bör få tillfälle yttra sig innan frågan om fastighet bör säljas under hand avgörs.

Beredningens förslag att institutet tvångsförvaltning skall avskaffas har godtagits eller lämnats utan erinran under remissbehandlingen. *Länsstyrelsen i Västmanlands län* uttalar i sitt yttrande att länsstyrelsen tveklöst ansluter sig till förslaget. Länsstyrelsen framhåller, att möjligheten till tvångsförvaltning har utnyttjats sällan. När det har utnyttjats har det enligt länsstyrelsen utgjort ytterligare en komplikation i det exekutiva förfarandet.

2.12 Exekutiv försäljnings inverkan på inteckningar

2.12.1 *Gällande rätt.* Inteckning som vid exekutiv auktion faller utanför lägsta budet upphör att gälla, om inte inteckningshavaren och inroparen kommer överens om avräkning (23 § IF och 131 § UL). I fråga om gemensam inteckning gäller att inteckningen — även om den faller inom lägsta budet — blir utan verkan, om inte samtliga fastigheter säljs efter gemensamt utrop eller inteckningshavaren medger att det solidariska ansvaret skall upphöra eller att det belopp som belöper på såld fastighet skall stå inne i fastigheten (36 § IF och 117 § UL). I enlighet med övertagandeprincipen skall befintliga lån i fastighet som säljs exekutivt kunna stå kvar. Huvudregeln är att belopp som faller inom lägsta budet inte behöver betalas kontant, om inte köparen avtalar annat med borgenären (117 och 131 §§ UL). En förutsättning för att lån skall stå kvar är naturligtvis att inteckningen gäller.

Den som ropar in fastighet på exekutiv auktion blir inte därigenom personligen betalningsansvarig mot de borgenärer vilkas fordringar enligt lagens regler skall stå kvar i fastigheten, dvs. i princip de inteckningsfordringar som faller inom lägsta budet.

Om förre ägaren var personligen betalningsskyldig för lånet kvarstår detta ansvar efter auktionen. Om en inteckningshavare vid exekutiv auktion inte begagnar sig av sin rätt att uppbära kontant betalning ur köpeskillingen utan i stället låter beloppet innestå i fastigheten, anses han ha uppgett den personliga fordringen mot förre ägaren (30 § IF).

Beträffande ägarhypotek gäller att om andel i inteckning som faller inom lägsta budet finnes tillkomma gäldenären (dvs. ägaren), skall den andelen utan särskilt yrkande betalas kontant (117 § UL). Någon särskild bestämmelse finns inte om kontant betalning i det fallet att gäldenären innehar hel inteckning inom lägsta budet. Denna torde — trots att inteckningen inte är belånad — böra betraktas som intecknad gäld och skall alltså inte betalas kontant, om det inte yrkas. Inteckningen övergår enligt gällande lag inte genom försäljningen till köparen. Om ägaren har hel inteckning eller andel i inteckning utom lägsta budet, skall inteckningen resp. andelen givetvis betalas kontant, om inte annat avtalas med köparen. Ägarhypotek tas ofta i mät i samband med exekutiv försäljning och ägaren kommer då inte själv i åtnjutande av tillgodohavandet.

2.12.2 *Den i JB föreslagna ordningen.* Som huvudregel anges i JB att inteckning blir utan verkan till belopp som enligt sakägarförteckningen inte täcks av köpeskillingen om inte ÖE förordnat om fortsatt inteckningsansvar. Motsvarande gäller när inteckning avser flera fastigheter gemensamt och dessa säljs på exekutiv auktion enligt gemensam sakägarförteckning. Sker däremot försäljningen enligt särskilda sakägarförteckningar förlorar inteckningen alltid sin verkan, om inte ÖE förordnat om fortsatt inteckningsansvar. Säljs

endast någon eller några av fastigheterna, blir inteckningen, såvitt angår såld fastighet helt utan verkan, om inte ÖE förordnat om fortsatt inteckningsansvar, och såvitt angår annan fastighet, utan verkan till den del medel utfallit på pantbrevets belopp (6 kap. 12 § JB). Någon motsvarighet till 30 § IF har inte tagits upp i JB.

2.12.3 *Lagberedningen.* I syfte att bevara befintliga inteckningar i största möjliga utsträckning förordar beredningen att särskild förklaring skall kunna meddelas om att vissa inteckningar som köparen vill bevara alltjämt skall gälla oaktat de inte täcks av köpeskillingen. Begäran om fortsatt inteckningsansvar skall enligt beredningens förslag göras senast vid sammanträde för köpeskillingens fördelning. Förordnande om inteckning fortsatta bestånd skall meddelas av ÖE. Förslaget möjliggör att inteckningarna kan omedelbart belånas hos kreditgivare som köparen anlitar. Enligt beredningens förslag skall ÖE även kunna förordna att gemensamma inteckningar, vilkas belopp inte täcks av köpeskillingen skall fortfara att gälla. Beredningen har även övervägt huruvida ÖE skulle kunna tillerkännas en allmän befogenhet att förordna om fortsatt inteckningsansvar även i sådana fall när gemensamt intecknade fastigheter säljs efter särskilda utrop eller sådan fastighet säljs för sig. Situationen kan emellertid vara komplicerad och beredningen har därför ansett det rådligast att begränsa en sådan befogenhet till enkla fall som lätt kan överblickas. Till den grupp som här är i fråga hör bl. a. försäljning av stamfastighet som svarar primärt för gemensam inteckning hela belopp. Om den aktuella fordringen helt täcks av köpeskillingen, kan något subsidiärt ansvar inte göras gällande i annan fastighet. ÖE bör i denna situation på begäran av köparen kunna förordna att inteckningen alltjämt skall gälla, nämligen i den sålda fastigheten. Härigenom bereds köparen bl. a. möjlighet att med den som innehar pantbrevet avtala om avräkning på köpeskillingen. Vad åter angår det fallet att fordringen inte helt täcks av köpeskillingen kan innehavaren av pantbrevet vara berättigad att vända sig mot subsidiärt ansvarig fastighet för att få ut resterande belopp. Så länge ett sådant ansvar består kan det inte vara lämpligt att ge förordnande om att inteckningen jämsides skall bestå i den sålda fastigheten. Det skulle kunna vara tänkbart att ge möjlighet till sådant förordnande om pantbrevets innehavare avstår från all rätt mot subsidiärt ansvarig fastighet. Detta kräver emellertid i så fall särskild åtgärd och anteckning i fastighetsboken. I enkelhetens intresse har beredningen ansett att man bör lämna utanför de fall, då fordringen inte helt täcks av köpeskillingen.

Dessa spörsmål får enligt sakens natur inte någon aktualitet vid försäljning under hand som ju inte får inverka på inteckningarna i såld fastighet.

Även om inteckningarna skall gälla efter auktionen i den mån de täcks av köpeskillingen torde det inte vara lämpligt att lagen utgår från att motsvarande lån skall kvarstå i fastigheten. Det skulle innebära att, om inte annat

sägs, förre ägaren skulle kvarstå som personligen betalningsskyldig för lån ända intill det belopp som motsvarar gränsen för fastighetens värde, såvitt detta kan bedömas genom resultat av auktionen. En betydande risk skulle härigenom komma att åvila honom. Även om han redan är insolvent när fastigheten säljs, kan det inte vara rimligt att den risken kvarstår beträffande fordran som täcks av köpeskillingen. Å andra sidan kan lagen inte utan att åsidosätta borgenärens rätt föreskriva att lånen skall stå kvar även om förre ägarens personliga betalningsansvar skulle upphöra. Inte ens om nye ägaren åläggs personligt betalningsansvar för lånen kan man gärna tvinga långivaren att stå kvar även om förre ägarens personliga betalningsansvar upphör. Det är ju inte sagt att nye ägaren är i stånd att klara ut situationen. I allmänhet torde långivare under åberopande av uppsägningsklausul före auktionen ge tillkänna att de yrkar kontant betalning om inte efter auktionen annat avtalas med köparen. Efter auktionen regleras frågan med köparen. I allmänhet övertar denne betalningsansvaret och befrias förre ägaren därifrån. Det torde därför vara helt orealistiskt att tänka sig en legal reglering som utgår från att alla lån som täcks av köpeskillingen skall stå kvar utan att saken regleras med köparen.

Det är inte utan vidare givet att gränsen mellan lån som lagen antar skall stå kvar efter auktionen och lån som skall betalas kontant bör som i gällande lag dras vid lägsta budet resp. skyddsbeloppet enligt beredningens terminologi. Då emellertid under alla omständigheter utmätningssökandens fordran — som regelmässigt faller utanför skyddsbeloppet — skall betalas kontant till större eller mindre del, har beredningen ansett det naturligt att på denna punkt stå fast vid regleringen i gällande lag. Detta innebär sålunda *att,* om borgenär inte gjort gällande rätt till kontant betalning och inteckning inte heller av särskilda skäl skall vara utan verkan, lån som faller inom skyddsbeloppet skall avräknas på köpeskillingen, *att* förre ägaren alltjämt blir personligen betalningsskyldig för sådant lån om personligt betalningsansvar åvilade honom före försäljningen och *att* nye ägaren inte blir personligen betalningsskyldig mot långivaren för lånet. Givetvis kan det därefter inträffa att nye ägaren övertar sådant betalningsansvar och att förre ägaren befrias därifrån. Detta får emellertid överlämnas åt parterna att bestämma. Vad angår lån som faller utanför skyddsbeloppet innebär beredningens förslag att borgenären har rätt till kontant betalning och att förre ägaren blir befriad från personligt betalningsansvar. Om borgenär medger köparen avräkning, betingar sig borgenären givetvis att köparen ikläder sig betalningsansvar för lånet i fråga. Ifrågavarande förslag har inte avseende på exekutiv försäljning under hand. Vid sådan försäljning får tillses att frågan om övertagande av lån ordnas enligt vad som brukar tillämpas vid frivillig försäljning.

Det kan vara fullt tänkbart att pantbrevet är pantförskrivet till säkerhet för fordran som överstiger pantbrevets belopp, eller att ränta m. m. löpt så

lång tid att sammanlagda fordringsbeloppet väsentligt överstiger pantbrevets belopp. Det ligger i sakens natur att om borgenären haft rätt till kontant betalning men avtalat med köparen om avräkning på köpeskillingen, omfattningen av köparens betalningsutfästelse och innebörden av pantförskrivningen då klaras ut för framtiden. Om lånet faller inom skyddsbeloppet och inte skall betalas kontant bör pantförskrivningen i framtiden inte kunna åberopas för större belopp än pantbrevets belopp. En annan ordning skulle bl. a. innebära att en fastighetsägare skulle kunna till skada för senare inteckningshavare realiter belasta fastigheten med långt större belopp än inskrivningen i fastighetsboken och gravationsbevis utvisar. En köpare skall vidare aldrig kunna bli skyldig att — utan särskilt åtagande — mer än en gång svara för den del av köpeskillingen som avräknats. Den angivna principen bör gälla inte bara pantbrevets kapitalbelopp utan även tillägg som avses i 6 kap. 3 § JB.

Om borgenär i följd av exekutiv auktion får motta betalning i förtid kan han bli berättigad till skadestånd. Enligt JB får utöver pantbrevets belopp även det i 6 kap. 3 § angivna tillägget användas för att täcka skadestånd. Det är inte alldeles klart, hur det enligt gällande lag skall förfaras med skadeståndsbeloppet om köparen övertar ansvaret för lånet på oförändrade villkor. Enligt beredningens mening skall beloppet i så fall tillkomma köparen som kompensation för lånets övertagande. Borgenärens anspråk på beloppet bortfaller då. Om köparen får lånet på billigare villkor, skall långivaren som kompensation för eftergiften behålla skadeståndsbelopp i proportion till denna.

Enligt beredningens förslag skall ägarhypotek i den mening som avses i 6 kap. 9 § JB alltid utan särskilt yrkande betalas kontant även om det faller inom skyddsbeloppet. Regeln gäller alltså vare sig ägaren har hel inteckning obelånad eller endast har andel i belånad inteckning. Enligt JB går rätten till inneliggande inteckning över till köparen. Enligt 6 kap. 3 § JB skall tillägg inte beräknas på ägarhypotek. Beredningen har tagit upp en motsvarande bestämmelse. Om ägarhypoteket blivit utmätt, skall emellertid tillägg kunna utgå. Det är då i själva verket inte längre ägarhypotek. Att detta skall gälla när ägarhypotek enligt beredningens förslag pantförskrivits av utmätningsmannen, torde vara klart utan särskild bestämmelse. I sådant fall bör allmänna regler för den som har panträtt i fast egendom gälla. Behov av bestämmelse föreligger däremot om den som fått utmätning i ägarhypotek har begärt omedelbar exekution i fastigheten. Exekutionen kan dra ut på tiden och det saknas anledning att inte medge tillägg t. ex. för ränta. Även i andra fall där ägarhypotek tagits i mät efter att fastigheten utmätts, bör ägarhypoteket i princip utgå på samma sätt som om ägaren efter utmätningen pantförskrivit pantbrev som gäller i fastigheten.

2.12.4 *Remissyttrandena.* Beredningens förslag att ÖE skall kunna meddela förklaring att inteckning, som annars efter exekutiv fastighetsförsäljning skulle bli utan verkan, alltjämt skall gälla har godtagits eller lämnats utan erinran av nästan alla remissinstanserna. Hit hör bl. a. de båda hörda *hovrätterna, bankinspektionen, EON, inskrivningskommittén, Svenska bankföreningen, Svenska sparbanksföreningen, Konungariket Sveriges stadshypotekskassa, Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution, advokatsamfundet* och flertalet *länsstyrelser* som har yttrat sig.

Kritik mot förslaget att också inteckningar, som faller utanför köpeskillingen, efter ÖE:s förordnande skulle kunna stå kvar i fastigheten framförs emellertid i remissyttrandena från *länsstyrelserna i Älvsborgs* och *Västmanlands län.* Enligt förstnämnda länsstyrelse torde inteckningar som faller utom köpeskillingen i de flesta fall inte vara sunda kreditobjekt. ÖE bör därför inte medverka till att de får fortsatt giltighet. Länsstyrelsen vill dessutom påpeka att redan de nuvarande bestämmelserna om stämpel för inteckning ger möjlighet att utan särskild stämpelkostnad förnya inteckningar, som inte täcks av köpeskillingen. Mot bakgrunden av vad som har nämnts finner länsstyrelsen förslaget mindre lämpligt. Beträffande de gemensamma inteckningarna anser länsstyrelsen, att de under inga förhållanden bör få gälla efter den exekutiva auktionen, om de intecknade fastigheterna säljs efter särskilda utrop eller någon av dem säljs för sig. *Länsstyrelsen i Västmanlands län* finner de av beredningen anförda skälen för förslaget inte vara bärande och påpekar att beredningen i detta hänseende, liksom i andra, lägger en ny börda på ÖE:s verksamhet.

Beredningens uttalande och förslag i fråga om vad som vid exekutiv fastighets försäljning bör betalas kontant och vad som kan stå kvar som lån i fastigheten efter försäljningen har godtagits eller lämnats utan erinran av alla remissinstanser utom *länsstyrelsen i Älvsborgs län.* Länsstyrelsen kan inte biträda förslaget att förre ägaren av exekutivt såld fastighet alltjämt skall bli personligen betalningsskyldig för lån som faller inom skyddsbeloppet. Länsstyrelsen anser att regeln bör vara att personligt betalningsansvar för förre ägaren skall upphöra för inteckningar, som täcks av köpeskillingen. Länsstyrelsen vänder sig i sammanhanget mot beredningens uttalande att långivare, vars lån enligt nu gällande regler faller inom lägsta budet, i allmänhet genom uppsägning av lånen ser till att de själva kan bestämma om lånen skall stå kvar eller inte. Länsstyrelsen framhåller att det vid länsstyrelsens exekutiva fastighetsförsäljningar nästan aldrig förekommer att långivare med lån inom lägsta budet begär kontant betalning för sina kapitalfordringar och att uttalandet därför inte stämmer med länsstyrelsens erfarenheter. Länsstyrelsen vänder sig också mot beredningens uttalande om skadestånd vid förtida betalning. Länsstyrelsen ställer frågan hur den ordning beredningen har förordat i det avseendet skall genomföras i praktiken. Beredningens uttalanden är enligt länsstyrelsen oklara bl. a. så till vida att det inte av dem framgår om

ÖE skall vara verksam för att få reda på vilka överenskommelser, som har träffats mellan köpare och säljare, eller om det av fördelningslängden skall framgå under vilka villkor långivaren låter lån stå kvar i fastigheten.

2.13 Exekutiv försäljnings inverkan på rättigheter

2.13.1 *Gällande rätt.* Enligt 107 § UL skall i borgenärsförteckning, som auktionsförrättaren upprättar vid fastighetsauktion, tas upp fastigheten belastande rättigheter av typ nyttjanderätt, återköpsrätt, rätt till elektrisk kraft eller till avkomst eller annan förmån och rätt till servitut. En förutsättning för att en rättighet av det nämnda slaget skall tas upp i förteckningen är emellertid att rättigheten är intecknad eller att den grundar sig på en skriftlig handling, som är tillgänglig för auktionsförrättaren. I borgenärsförteckningen tas den eller de rättigheter och de fordringar som belastar fastigheten och skall antecknas i förteckning upp efter det företräde mellan dem som gäller enligt lag.

Av 113 § 1 mom. UL framgår, att försäljning av fastighet på auktion alltid skall ske under förbehåll att rättighet som enligt borgenärsförteckningen faller inom lägsta budet skall bestå. Detta innebär att rättighet med förmånsrätt framför exekutionsfordran regelmässigt skall bestå efter fastighetens försäljning. Beträffande rättighet som enligt borgenärsförteckningen faller utom lägsta budet gäller som princip att dess bestånd skall förbehållas vid auktionen, om detta kan ske utan förlust för rättsägare med bättre förmånsrätt än rättigheten. Enligt 123 § UL gäller därför, att fastigheten vid auktionen först skall utropas med förbehåll om rättighetens bestånd. Uppnås då ett slutbud, som täcker alla fordringar med bättre rätt än rättigheten, godtas budet och något ytterligare utrop sker inte. Blir däremot inte alla framförliggande fordringar täckta av budet, görs ett nytt utrop utan förbehåll om rättighetens bestånd. Blir slutbudet vid detta utrop högre än vid det föregående blir det antaget. I annat fall antas det första slutbudet. Är i borgenärsförteckningen upptagna flera rättigheter som sinsemellan har olika förmånsrätt och faller utom lägsta budet, kan en serie av utrop bli nödvändig. Fastigheten utropas då först med förbehåll om samtliga rättigheters bestånd. Blir slutbudet då inte så högt att det täcker alla fordringar med förmånsrätt framför den rättighet som har lägsta prioritet, sker nytt utrop, varvid sistnämnda rättighet inte förbehålls. Om slutbudet vid det nya utropet inte täcker fordringar med bättre förmånsrätt än rättigheten som är näst lägst prioriterad, får ännu ett utrop ske, vid vilket inte heller denna rättighet förbehålls. På detta sätt pågår utropen till dess ett slutbud uppnås, som innebär att någon rättighet kan förbehållas eller samtliga rättigheter har fallit bort. Har en rättighet förbehållits, är därmed också bättre prioriterade rättigheter givetvis förbehållna. Sker gemensamt utrop av flera fastigheter, varav

någon eller några är belastade med rättigheter, följs samma regler som då en fastighet utropas särskilt.

Enligt 123 § UL kan rättighet, som efter utrop annars skulle falla bort, räddas av innehavaren genom att han fyller ut vad som brister för att fordringar med bättre rätt än rättigheten skall bli täckta. Nytt utrop kan i det läget också underlåtas, om borgenärerna med fordringar med bättre rätt som inte blir täckta av slutbudet samtycker därtill.

Rättigheter som inte har förbehållits vid auktion blir enligt gällande rätt inte alltid fördenskull utan verkan. Om det finns arrendator eller hyresgäst vars rätt inte har förbehållits vid auktion på fastigheten, skall nye ägaren inom en månad från tillträdesdagen säga upp honom. Annars blir det gamla avtalet gällande (133 § UL). När t. ex. hyresfastighet säljs exekutivt, torde i allmänhet någon uppsägning ej äga rum. Uppsägning kan emellertid användas av nye ägaren bl. a. för att få arrende- eller hyresvillkoren justerade.

2.13.2 *Lagberedningen.* Beredningen har i förslaget till lag om exekutiv försäljning av fast egendom använt termen rättighet i avgränsad bemärkelse och angivit, att med rättighet som besvärar fast egendom åsyftas nyttjanderätt, servitut och samfällighetsrätt som avses i JB och annan dylik rättighet som på grund av upplåtelse enligt äldre eller annan lag besvärar fast egendom. Av den givna bestämningen framgår, att panträtt eller förmånsrätt inte omfattas liksom att rättigheter som grundas direkt på lag eller på förrättning inte heller avses. Vid sin behandling av frågan om exekutiv försäljnings inverkan på rättigheter har beredningen använt ordet rättighet i den nu angivna bemärkelsen.

Beredningen anser att de nuvarande reglerna beträffande rättigheternas behandling vid exekutiv auktion dåligt tillgodoser rättighetshavarnas intressen. När dubbla utrop skall äga rum, leder det första utropet inte till några allvarligt menade bud. Det kanske inte bjuds något alls. Resultatet blir, att fastigheterna regelmässigt säljs utan förbehåll för de rättigheter som här är i fråga. Någon praktisk möjlighet för rättighetshavare att bevara sin rättighet genom kontant betalning torde som regel inte föreligga. Rättigheter kan på detta sätt komma att offras utan att någon rimlig anledning föreligger därtill. Beredningen anför som exempel att om en fastighet ingår i konkursbo och den säljs för fordringar som avses i 17 kap. 4 § HB, kan ett gammalt inskrivet servitut eller en nyttjanderätt som för länge sedan har inskrivits i fastigheten komma att försvinna därför att ingen bjuder något för fastigheten när denna utropas med förbehåll för rättighetens bestånd. Beredningen finner att det måste anses vara mycket otillfredsställande, att välfångna rättigheter kan godtyckligt bringas att försvinna. Beredningen har därför sökt att åstadkomma en bättre ordning.

Utgångspunkten bör enligt beredningens mening liksom i gällande lag vara, att rättigheter med bättre rätt än den fordran för vilken fastigheten

skall säljas blir skyddade utan särskilt förbehåll. Beträffande andra rättigheter bör förbehåll vara obligatoriskt, om det saknas anledning till antagande att de belastar fastigheten till beaktansvärd skada för innehavare av fordran med bättre rätt. Till grund för ÖE:s bedömning i nämnda avseende skall läggas den utredning som bör göras om fastighetens belastning med rättigheter och vad som framkommer vid bevakningssammanträdet. Ägaren av fastigheten bör enligt beredningen givetvis inte i detta sammanhang betraktas som fordringsägare därför att han eventuellt har ägarhypotek i fastigheten. Han har ju antingen förvärvat fastigheten belastad av rättigheten eller själv upplåtit denna. I sakägarförteckningen bör anges rättigheter som blir skyddade på nu angivet sätt.

Beredningen är av den uppfattningen att det genom bestämmelser av det slag som nu har angivits blir bättre sörjt för att fastigheten kommer att utbjudas med bevarande av de rättigheter som det inte finns någon rimlig anledning att upphäva. Man måste emellertid enligt beredningen räkna med att det finns ytterligare rättigheter, som kan utgöra en belastning men som ändå av olika skäl bör och kan räddas vid fastighetens försäljning. Beträffande dem får avgörandet träffas vid auktionen. Beredningen anser, att dessa rättigheter då skulle komma i en bättre ställning, om utropsordningen ändras och fastigheten först utropas utan förbehåll om rättighetens bestånd och därefter med sådant förbehåll. Om spekulanterna inte intresserar sig för det förra utropet enligt denna ordning, har rättighetshavaren inte någon olägenhet därav. För honom är av intresse, att andra budgivningen blir effektiv. Beträffande andra utropet bör enligt beredningen föreskrivas, att om därvid bjuds så mycket att fordringar med bättre rätt än rättigheten täcks, gäller detta bud, även om högre bud givits vid första utropet. Beredningen räknar med att det skall bli en helt annan stimulans till budgivning vid det andra utropet enligt förslaget än som är fallet vid det första utropet enligt gällande lag, eftersom det enligt förslaget blir det andra utropet som kan väntas bli avgörande inte bara för rättighetshavaren utan även i konkurrensen mellan olika spekulanter. Har budet gått högt redan vid det första utropet, som sker utan förbehåll om rättighetens bestånd, kan man vänta att konkurrensen blir hård även vid det andra utropet och att därvid verkligen uppnås bud som ej påverkas av förbehållet om rättighetens bestånd i vidare mån än som verkligen föranleds av därmed förenad olägenhet. Om vid andra utropet uppnås lika högt bud som vid första utropet, bör enligt beredningen budet gälla, även om fordringar med bättre rätt ej blivit täckta.

Beredningen framhåller att den nu existerande möjligheten för rättighetshavare att rädda sin rättighet, genom att vid första utropet betala vad som brister för att borgenär med bättre rätt skall få full gottgörelse kan antas ha ringa praktisk betydelse. Om det överhuvud inte bjuds något för fastigheten vid första utropet, skulle rättighetshavaren enligt denna regel nödgas betala alla fordringar som ligger före honom, dvs. i praktiken köpa fastigheten.

Beredningen påpekar att regeln också i andra fall leder till egendomliga resultat. Rättighetshavaren måste kanske betala belopp som inte står i någon proportion till den belastning som rättigheten utgör. Genom den omkastning av utropen som beredningen förordar blir det enligt beredningens mening större möjligheter för en rättighetshavare att bedöma, hur stor belastning rättigheten anses utgöra. Vid det andra utropet kan buden antas bli realistiska, och det kan då vara någon mening med att rättighetshavaren ingriper och betalar något för att rättigheten skall bestå. Rättighetshavaren skall vidare inte behöva betala mera än som svarar mot den belastning hans rättighet anses utgöra.

Beredningen påpekar att de nuvarande reglerna för det fall att fastighet belastas av flera rättigheter innebär att rättighet som har företräde framför annan skall vika först efter denna. Detta finner beredningen ha till följd, att rättigheter som är alldeles utan betydelse för fastighetens värde kan komma att offras endast därför att de är upplåtna senare än andra rättigheter. Beredningen föreslår att det såvitt möjligt skall genom utrop och bud konstateras i vad mån rättighet som är i farozonen verkligen är belastande för fastigheten. Enligt beredningens förslag skall vidare rättighetshavare som är i farozonen kunna rädda sin rättighet genom att betala det belopp varmed rättigheten kan anses sänka fastighetens värde, såvitt man kan bedöma detta av budgivningen. Det är avsett, att man skall börja med den rättighet som ligger bäst till. Beredningen erinrar i sammanhanget om att ÖE skall kunna före auktionen bestämma att rättigheter, vilka bedöms som icke betungande, skall utan vidare bestå. Härigenom bör enligt beredningen antalet rättigheter som föranleder särskilda utrop vid auktionen bli starkt reducerat.

Beredningen erinrar om att besittningsskydd i viss utsträckning gäller beträffande såväl arrende som hyra. Även när avtalet skall upphöra på grund av exekutiv försäljning träder besittningsskyddet i allmänhet i funktion. Detta innebär, att en köpare då inte kan räkna med det värde som fastigheten skulle representera för honom befriad från nyttjanderättshavaren. Att dennes rätt inte förbehålls vid auktionen innebär endast, att den nye ägaren får möjlighet att efter uppsägning påkalla en omreglering inom den ram som lagstiftningen om besittningsskydd erbjuder.

Liksom enligt gällande rätt åligger det enligt beredningens förslag köparen att uppsäga arrende- eller hyresavtal, som inte har förbehållits och som köparen vill bringa att upphöra. I förslaget erinras också om det besittningsskydd som gäller vid arrende och hyra samt om den rätt till skadestånd som kan finnas med anledning av uppsägning som har följt på exekutiv auktion.

2.13.3 *Remissyttrandena.* Beredningens förslag att rättighetshavares ställning vid fastighetsauktion skall stärkas genom att också rättigheter med sämre rätt än exekutionsfordran under vissa förutsättningar obligatoriskt skall förbehållas och genom att den nuvarande utropsordningen ändras har

under remissbehandlingen godtagits eller lämnats utan erinran av bl. a. *länsstyrelserna i Uppsala* och *Göteborgs och Bohus län, överexekutorerna för Norrköpings* och *Hälsingborgs kronofogdedistrikt, EON, Svenska bankföreningen, Svenska sparbanksföreningen, Sveriges jordbrukskasseförbund, Sveriges skogsägareföreningars riksförbund, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag, Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution, Föreningen Sveriges kronofogdar* och *Sveriges lantbruksförbund. Föreningen Sveriges häradshövdingar och stadsdomare* uttalar att de föreslagna ändringarna enligt föreningens mening är välbetänkta. *Sveriges industriförbund* förklarar att förbundet delar beredningens uppfattning att rättighetshavarnas intressen bör stärkas och tillstyrker särskilt förslaget att alla rättigheter med sämre rätt än exekutionsfordringen skall förbehållas, om det saknas anledning till antagande att de belastar fastigheten i fråga till beaktansvärd skada för innehavare av fordran med bättre rätt.

Under remissbehandlingen har emellertid från flera remissinstansers sida hävdats att den nuvarande ordningen för beaktande av rättigheter vid fastighetsauktion bör behållas. I denna riktning uttalar sig sålunda *länsstyrelserna i Kalmar, Älvsborgs, Värmlands, Västmanlands, Kopparbergs* och *Västerbottens län* samt *advokatsamfundet* och *Sveriges fastighetsägareförbund. Advokatsamfundet* anser att beredningens uppfattning att rättigheter skall skyddas i vidare mån än f. n. har lett till regler och avvägningar som förefaller väl omfattande för de intressen som skall tas tillvara. Samfundet framhåller, att de rättigheter det är fråga om i allt väsentligt består av hyres- och arrenderätter. Dessa skyddas enligt samfundets mening på ett godtagbart sätt genom annan lagstiftning. Att i övrigt utarbeta ett system för att skydda rättigheter med sämre rätt än exekutionsfordringen anser samfundet vara en åtgärd som kan sättas i fråga. *Sveriges fastighetsägareförbund* finner det vara riktigast att, för att undvika att skapa oro på fastighetsmarknaden, vid fastighetsauktion söka bevara rättigheter i fastigheten på samma sätt som hittills. Förbundet framhåller att hyresgäster efter uppsägning i anledning av auktion på fastigheten enligt den nya hyreslagstiftningen i regel kan tilltvinga sig nytt kontrakt. *Länsstyrelsen i Värmlands län* anser att regelkomplexet inte innebär några egentliga fördelar utan enbart kommer att verka tyngande på förfarandet. Också *länsstyrelsen i Västmanlands län* förordar den nuvarande ordningen framför den föreslagna. Länsstyrelsen anser att rättighetshavarna med sämre rätt än exekutionsfordringen liksom innehavare av fordringsinteckningar får finna sig i de risker som följer av ett dåligt förmånsläge. Länsstyrelsen framhåller att det, i de fall då en rättighet enligt nuvarande ordning har upphört att gälla, inte sällan händer att rättigheten får bestå efter överenskommelse med fastighetsägaren. *Länsstyrelsen i Västerbottens län* intar en liknande ståndpunkt.

I flera remissvar anläggs särskilda synpunkter på å ena sidan förslaget att rättighet med sämre rätt än exekutionsfordringen obligatoriskt skall förbe-

hållas vid auktion om den inte är till beaktansvärd skada för innehavare av fordran med bättre rätt och å andra sidan på förslaget om ändrad utropsordning.

Förslaget att rättighet under vissa betingelser skall förbehållas vid auktion även om den har sämre rätt än exekutionsfordringen utgör enligt *hovrätten för Västra Sverige* en betydande förbättring i förhållande till nu gällande rätt. *Hovrätten för Övre Norrland* delar beredningens uppfattning, att rättigheter som inte belastar fastigheten till beaktansvärd skada bör kunna särskilt förbehållas. Hovrätten sätter emellertid det föreslagna prövningsförfarandet i fråga. Motsätter sig sakägare att rättigheten får särskilt förbehållas, kan inte bortses från möjligheten att han anför besvär över auktionen. Risken härför kan i sin tur inverka menligt på budgivningen. Det kunde därför enligt hovrätten förtjäna övervägas, om inte möjligheten till särskilt förbehåll borde begränsas till fall då innehavare av fordran med bättre rätt inte motsätter sig detta.

Länsstyrelsen i Malmöhus län anser att uttrycket "beaktansvärd skada" kan bli mycket svårtolkat. Beredningens uttalanden i anslutning till förslaget finner länsstyrelsen också kunna ge upphov till tolkningssvårigheter. Länsstyrelsen sätter i fråga om inte ytterligare förtydligande av bestämmelsen bör ske. *Kronofogdemyndigheten i Eslövs distrikt* delar länsstyrelsens uppfattning och framhåller att tolkningssvårigheterna kan ge upphov till en oenhetlig bedömning. *Länsstyrelsen i Västmanlands län* framhåller att det i praktiken torde komma att visa sig vara ogörligt för ÖE att träffa från rättssäkerhetssynpunkt tillfredsställande avgöranden. *Enligt länsstyrelsens i Kopparbergs län* erfarenhet är det ytterst sällan som rättighetshavare och fastighetsägare uppträder vid auktionerna. Länsstyrelsen finner det därför vara tveksamt om ÖE skall kunna utreda om det saknas anledning till antagande att en rättighet belastar fastighet till beaktansvärd skada. Länsstyrelsen anser det vidare vara att tilltro utmätningsman och värderingsman för mycket om man utgår från att det vid beskrivning eller värdering av fastighet går att få fram tillförlitliga uppgifter om en rättighets ekonomiska belastning på en fastighet. Om sakkunniga anlitas kan det enligt länsstyrelsen komma att fördröja handläggningen ganska väsentligt. Också *advokatsamfundet* anser att den bedömning som läggs på ÖE kan vara vansklig att göra. Liknande uttalanden görs av *länsstyrelserna i Kalmar och Älvsborgs län.*

De föreslagna ändringarna i utropsordningen kritiseras i flera remissvar.

Hovrätten för Västra Sverige ställer sig avvisande till beredningsförslagen och anför som grund för detta följande. Den nu gällande utropsordningen bereder en rättighetshavare god möjlighet att skydda sin rättighet. Som exempel kan tas att ett servitut har tagits upp efter fordringar om sammanlagt 50 000 kronor, varefter följer ytterligare fordringar om 25 000 kronor. Om servitutshavaren vid det första utropet bjuder 50 000 kronor är han tryggad.

Något ytterligare utrop skall då enligt 123 § UL inte äga rum. Innehavarna av fordringar med sämre rätt kan därför inte låta budet bli bestående, om de avser att ropa in fastigheten för att skydda sina fordringar. Utomstående spekulanter kan inte heller låta budet bli bestående, om de har för avsikt att bjuda t. ex. 60 000 eller 70 000 kronor. Följaktligen blir alla som är beredda att gå högre än till 50 000 kronor med bevarande av servitutet tvungna att fortsätta budgivningen. Skulle de av förbiseende eller okunnighet underlåta att fortsätta, blir följden att servitutshavaren förvärvar fastigheten till underpris. Vad en rättighetshavare enligt nuvarande ordning har att göra är alltså endast att vid det första utropet bjuda så mycket att framförliggande fordringar blir täckta. Det medför ingen risk för honom att göra detta, även om budet skulle överstiga hans ekonomiska resurser. Budet är inte bindande. Det blir bindande först om handpenning erläggs eller säkerhet ställs enligt 125 § UL. Spekulanterna kan emellertid inte räkna med att rättighetshavaren skall vara ur stånd att fullgöra den prestationen som fordras. De blir därför nödsakade att fortsätta budgivningen i det första utropet. Beredningens förslag om ändrad utropsordning skulle emellertid innebära en försämring av servitutshavarens möjligheter att trygga sin rättighet. Till skillnad från vad som gäller enligt nuvarande lag skall enligt förslaget den som efter utrop har stannat för högsta budet lämna handpenning innan nytt utrop äger rum. I det anförda exemplet måste servitutshavaren med förslagets regler bjuda 50 000 kronor i andra utropet för att trygga sin rättighet. Kan han inte betala den mot budet svarande handpenningen eller ställa säkerhet för denna vinner budet inte beaktande. Finns det andra rättigheter med sämre rätt som kan förbehållas kan spekulanterna i vissa fall tänkas avstå från att avge bud vid andra utropet för att se om rättighetshavaren är i stånd att prestera handpenning. Misslyckas han därmed och bevakar övriga rättighetshavare inte sina intressen, kan spekulanterna underlåta att bjuda vid påföljande utrop med resultat att fastigheten säljs utan förbehåll för rättigheterna. Betalas handpenningen kan spekulanterna ropa in fastigheten vid något av de senare utropen. Hovrätten framhåller dessutom att hovrätten inte är övertygad om att de föreslagna ändringarna i utropsordningen skulle innebära någon större stimulans till budgivning från utomstående spekulanters sida när fastigheten utropas med förbehåll för rättigheter. Vare sig det ena eller andra systemet tillämpas, beror det väsentligen på rättighetshavarna själva, om rättigheterna förbehålls eller inte. Förklaringen till att något bud f. n. inte avges, när fastigheten utropas med förbehåll om rättigheters bestånd, är att ingen rättighetshavare begagnar den möjlighet lagen ger honom. Det finns ingen anledning anta att rättighetshavarna skall utnyttja sina möjligheter mera enligt den föreslagna ordningen. Om egendomen är belastad med många rättigheter erfordras enligt förslaget ett stort antal utrop, i synnerhet om flera fastigheter skall säljas samtidigt på grundval av särskilda sakägarförteckningar. Eftersom de avgivna buden skall prövas i omvänd ordning

mot utropsordningen kan resultatet av auktionen inte bedömas förrän de successiva utropen är genomgångna. Utropsserierna måste sålunda alltid fullföljas till slut. Förfarandet kan bli mycket invecklat och resultatet av budgivningen svårbedömbart för intressenterna. I samband med att hovrätten mot bakgrund av det anförda avstyrker beredningens förslag om ändringar i utropsordningen sätter hovrätten emellertid i fråga att komplettera nuvarande bestämmelser med en möjlighet för rättighetshavaren att köpa sig kvar genom att betala ett belopp som står i relation till rättighetens värde. Att uppskatta detta finner hovrätten emellertid vara svårt. För rättighetshavaren skulle det fortfarande bli enklast och billigast att avge bud i första utropet. Någon principiell ändring av det nuvarande systemet kan hovrätten därför inte förorda.

Beredningens uppfattning att den föreslagna utropsordningen skall stimulera till budgivning vid utrop med förbehåll för rättighet sätts starkt i fråga av *länsstyrelsen i Malmöhus län*. Länsstyrelsen tvivlar på möjligheten att uppnå högre bud vid utrop med förbehåll än utan förbehåll av rättighet. Länsstyrelsen har den erfarenheten att allvarliga spekulanter har fullt klart för sig om de vill låta en rättighet förbehållas eller inte och rättar sin budgivning därefter. Resultatet av den föreslagna ordningen skulle enligt länsstyrelsen inte bli det önskade utan i stället att bud bara skulle komma att avges vid det första utropet. Länsstyrelsen anser därför att det inte föreligger något skäl att ändra den nuvarande utropsordningen. *Länsstyrelsen i Kopparbergs län* anför liknande synpunkter. Också *länsstyrelserna i Östergötlands, Västmanlands* och *Västerbottens län* ger uttryck för uppfattningen, att den omkastade utropsordningen inte kommer att ge det resultat beredningen har tänkt sig.

Några remissinstanser anser att den föreslagna utropsordningen är onödigt komplicerad och svårtillämpad och att den nuvarande ordningen därför är att föredra. Uttalanden av den innebörden görs av bl. a. *länsstyrelserna i Östergötlands* och *Jämtlands län, advokatsamfundet* och i yttrandet från *Konungariket Sveriges stadshypotekskassa*. *Länsstyrelsen i Östergötlands län* framhåller att redan de nuvarande reglerna om utropsordningen i 123 § UL ställer stora krav på auktionsförrättare och intressenter. Dessa regler är emellertid klara och tydliga. Enligt länssstyrelsen kan man befara att allmänheten inte alltid skall förstå vad de av beredningen föreslagna reglerna innebär. Eftersom reglerna inte torde komma att stimulera till budgivning, avstyrker länsstyrelsen den föreslagna ordningen. I den mån rättigheter inte förbehålls i sakägarförteckningen, bör nuvarande regler enligt länsstyrelsens mening behållas.

Beredningens förslag beträffande utropsordningen när fastighet belastas av flera rättigheter berörs särskilt av *länsstyrelserna i Malmöhus* och *Älvsborgs län*. Förstnämnda länsstyrelse framhåller att den i det avseende föreslagna ordningen kan leda till ett mer invecklat utropsförfarande än den hit-

tillsvarande. Enligt *länsstyrelsen i Älvsborgs län* torde det bli mycket svårt att genomföra en ordning som den föreslagna i praktiken. Länsstyrelsen menar att budgivningen med en sådan ordning kan bli tämligen godtycklig och förordar därför att den inte genomförs.

En konsekvens av beredningens förslag beträffande utropsförfarandet som framkallar kritik är, att slutbud som avges vid utrop med förbehåll för rättighet kan komma att godtas även om det är lägre än slutbud vid tidigare utrop av samma fastighet. En sådan ordning finner *länsstyrelsen i Kalmar län* inte vara rimlig. Det viktigaste måste enligt länsstyrelsens mening vara att rättsägarnas fordringar blir täckta i största möjliga utsträckning. Liknande synpunkter anförs av *länsstyrelsen i Kopparbergs län*. Inte heller *advokatsamfundet* finner en bestämmelse som innebär att bud, som skyddar rättighet har företräde även om det är lägre än tidigare bud, vara godtagbar.

Den nämnda konsekvensen av beredningens förslag framkallar enligt några remissinstanser särskilda svårigheter med tanke på att det åligger ÖE att pröva om inrop kan godtas. *Länsstyrelsen i Älvsborgs län* påpekar, att det kan komma att inträffa att inrop som görs vid ett första utbud utan förbehåll av rättighet får anses godtagbart medan inropet vid ett följande utbud med rättigheten förbehållen inte kan godtas. I länsstyrelsens yttrande ställs, liksom i yttrandet från *Stockholms sparbank*, frågan hur en sådan situation skall lösas. *Länsstyrelsen i Stockholms län* anser att auktionsförrättaren kan komma att ställas inför svåra problem när det gäller att mot varandra väga å ena sidan rättighetshavarens intresse att få rättighet förbehållen och å andra sidan fastighetsägarens krav att uppnå högsta möjliga köpeskilling.

Hovrätten för Övre Norrland konstaterar att beredningen genom förslaget att rättighet i vissa fall obligatoriskt skall förbehållas har uppgivit principen att rättighet med sämre rätt, om det behövs, skall uppoffras före rättighet med bättre rätt. Vidare påpekar hovrätten att beredningen genom reglerna som ger rättighetshavare möjlighet att genom tillskott skydda sin rättighet har stärkt rättighetshavarnas ställning betydligt. För att rättighetshavaren i komplicerade fall skall kunna tillvarata sin rätt, torde emellertid enligt hovrätten fordras att överexekutor är verksam för att upplysa honom. Därigenom kan konflikt uppstå mellan olika sakägarintressen. Hovrätten vill därför sätta i fråga, om det inte skulle vara mer tilltalande att införa den huvudregeln att fastigheten, om den inte kan säljas med förbehåll för rättighet som har bättre rätt, skall utropas utan förbehåll för denna rätt men med förbehåll för följande rättighet och efter hand för ökat antal rättigheter så länge antagbart bud kan uppnås.

2.14 Departementschefen

2.14.1 *Allmänna synpunkter*

Som inledningsvis anförts har den nu föreslagna översynen av lagstiftningen om fastighetsexekutionen närmast föranletts av de nya bestämmelserna om panträtt i JB. Lagberedningen har emellertid inte begränsat översynen till följdändringar med anledning av JB utan föreslår nu en relativt genomgripande reform av lagstiftningen om fastighetsexekutionen. I sammanhanget har även beaktats aktuella reformer beträffande förmånsrättsordningen. Lagtekniskt är den föreslagna lagstiftningen om fastighetsexekution så utformad att den kan anpassas till en kommande UB.

De nya reglerna om panträtt i JB har medfört behov av nya regler som ger möjlighet för borgenärerna att ta ägarhypotek i anspråk. Även i fråga om gemensamt intecknade fastigheter föreslår beredningen åtskilliga nyheter som har samband med panträttskonstruktionen i JB. Utmätning av ideell andel i fastighet och villkorlig rätt till fast egendom har också uppmärksammats mot bakgrund av de nya panträttsreglerna. När det gäller förfarandet vid fastighetsexekution har beredningen tagit upp frågan om domstols fastställelse till betalning ur fast egendom med hänsyn till den nya panträttskonstruktionen bör vara förenad med utmätningsverkan. I detta sammanhang aktualiseras också vissa frågor om verkan av överlåtelse av fastigheten före utmätningen. Förfarandet fram till auktionen berörs i mindre omfattning av reformförslagen men utropsordningen har nyreglerats med beaktande av reglerna i JB. I samband härmed har skapats ett ökat skydd för innehavare av andra rättigheter än panträtt. Beträffande själva försäljningen föreslår beredningen att möjlighet till underhandsförsäljning av fast egendom införs. Reglerna om fördelning av köpeskilling har förenklats. Slutligen har beredningen lagt fram förslag till vissa följdändringar i annan lagstiftning.

Lagberedningens förslag har under remissbehandlingen fått ett positivt mottagande. Både när det gäller anpassningen av reglerna om fastighetsexekution till JB och i fråga om från JB fristående reformer har förslaget allmänt ansetts innebära väl avvägda lösningar. De allmänt kritiska synpunkter som framförts under remissbehandlingen har i huvudsak gått ut på att förslagen inte i tillräcklig grad tillgodoser kraven på ett enklare exekutionsförfarande.

Samhällsutvecklingen ställer höga anspråk på den lagstiftning som utgör grunden för den alltmer betydelsefulla fastighetskrediten. De nya bestämmelserna om panträtt i JB innebär en betydande modernisering av rättsreglerna på detta område. Det pågående reformarbetet inom inskrivningsväsendet kommer att ytterligare förbättra förutsättningarna för ett modernt och effektivt system för fastighetskredit. Lagstiftningen om fastighetsexekutio-

nen och samordningen av reglerna om panträtt i fast egendom och exekution i fast egendom är ett viktigt led i det pågående reformarbetet på fastighetsrättens område.

De reformförslag som lagberedningen framfört i fråga om fastighetsexekutionen syftar i första hand till att anpassa lagstiftningen till panträttssystemet i JB. Förslagen innebär emellertid härutöver betydande nyheter i syfte att skapa en modern och effektiv lagstiftning om fastighetsexekution. I likhet med det stora flertalet remissinstanser anser jag att beredningens förslag är väl ägnat att läggas till grund för den genomgripande reform på fastighetsexekutionens område som nu föreligger. De farhågor som i några remissyttranden uttalats att förfarandet blir alltför kompliceral och svårbedömbart för den enskilde är enligt min mening överdrivna. Att komplicerade och svårbedömbara situationer i undantagsfall kan uppstå under det exekutiva förfarandet torde vara oundvikligt. Väsentligt är emellertid att förfarandet i normalfallen blir så enkelt och snabbt som möjligt. Jag anser att beredningens förslag innefattar en lämplig avvägning även i detta hänseende. Problemet bör emellertid uppmärksammas vid valet mellan olika lösningar på skilda områden.

Sedan beredningens förslag lagts fram har jordabalksarbetet framskridit så långt att proposition med förslag till ny jordabalk nu avlåtits till riksdagen. Förslag till följdlagstiftning har också remitterats till lagrådet. I vissa avseenden har jämkningar vidtagits som har betydelse för fastighetsexekutionen. Bl. a. har vissa av beredningens förslag beaktats vid den slutliga utformningen av panträtten i JB (jfr prop. 1970: 20 del B 2 s. 910). Av betydelse för reglerna om fastighetsexekution är vidare att det slutliga jordabalksförslaget inte tar upp institutet samfällighetsrätt men i stället tar upp rätt till elektrisk kraft som en särskild sakrätt i fast egendom (jfr prop. 1970: 20 del A s. 392). I detta sammanhang bör också nämnas att jag senare denna dag kommer att anmäla förslag till förmånsrättslag. Förslaget är utarbetat på grundval av lagberedningens betänkande Utsökningsrätt IX (SOU 1969: 5). I fortsättningen avses, om ej annat anges, med JB det i prop. 1970: 20 upptagna förslaget till ny jordabalk och med FRL förslaget till förmånsrättslag.

2.14.2 *Inledande av exekution i fast egendom*

Enligt den nuvarande ordningen har domstols beslut varigenom fordran fastställs till betalning ur fastighet den verkan att fastigheten anses utmätt. Ett lagsökningsutslag som innehåller att fordran har fastställts till betalning ur fastighet översänds av domstolen direkt till den ÖE på vilken det ankommer att vidta de exekutiva åtgärder som följer av att fastigheten skall anses utmätt. Redan i samband med att utslaget meddelas kan domstolen ombesörja att anteckning i fastighetsboken om betalningsfastställelse och dess utmätningsverkan kommer till stånd samt att delgivning av utslaget med

gäldenären skar. För borgenären innebär den nuvarande ordningen att han endast genom en enkel framställning till ÖE kan åstadkomma att fastigheten säljs exekutivt på grund av utslaget.

Beredningens förslag innebär att lagsökningsutslag inte skall ha utmätningsverkan. Borgenären skall i allmänhet i lagsökningsförfarandet kunna begränsa sig till att begära att den personliga fordringen fastställs till betalning enligt omslagsreversen. Under det fortsatta exekutiva förfarandet skall fastigheten tas i mål, varvid borgenären får styrka att han har panträtt i fastigheten genom att förete bevis om pantförskrivning och uppvisa pantbrev. Eftersom panträtten även i fortsättningen skall kunna göras gällande även om fordringen är preskriberad eller pantens ägare inte är personligen betalningsskyldig finns enligt förslaget möjlighet att genom lagsökning ålägga ägaren av fastigheten att svara med denna för skulden, fastän han inte är personligen betalningsskyldig. Möjlighet skall också finnas för borgenären att jämte fastställelse till betalning enligt omslagsreversen få fastslaget, att fordringen skall på grund av inteckning utgå med panträtt i fastigheten. En sådan förklaring skall vara förenad med vissa rättsverkningar som innebär att gäldenären inte skall kunna hindra exekutionen genom att överlåta fastigheten.

Beredningens förslag har mötts av kritik under remissbehandlingen. Därvid har framhållits att den nuvarande ordningen fungerar väl och erbjuder borgenär med panträtt i fastighet en praktisk och säker väg att få exekution i fastigheten till stånd. De kritiska remissinstanserna har allmänt förordat att betalningsfastställelse i intecknad fastighet också i fortsättningen skall ha utmätningsverkan.

För att skydda sig mot risken att fastigheten överlåts före utmätningen torde med beredningens förslag borgenären i allmänhet i lagsökningsmålet få yrka både fastställelse av den personliga fordringen och förklaring att fordringen är förenad med förmånsrätt på grund av inteckning. Ett särskilt utmätningsförfarande inför utmätningsman blir därefter nödvändigt för att borgenär skall uppnå att exekution i fastighet inleds. Utmätningsmannens huvudsakliga uppgift blir att meddela utmätningsförklaring och att därefter överlämna ärendet till ÖE för vidare exekutiva åtgärder. Med exekutionsväsendets nuvarande organisation skjuts förfarandet inför utmätningsmannen sålunda in som ett led mellan domstolsförfarandet och det exekutiva förfarandet inför ÖE. Den under remissbehandlingen framförda kritiken mot den föreslagna ordningen saknar enligt min mening inte fog. Det är ur kreditlivets synpunkt angeläget att fastighetsexekution kan inledas i enkla och praktiska former.

Beredningen har framhållit att utmätning i vanlig ordning är ofrånkomlig i fall då lagsökningsutslag bara innebär att personlig fordran enligt omslagsrevers har fastställts till betalning samt att det skulle vara olämpligt att göra skillnad på dessa fall och fall då det samtidigt i utslaget har förklarats att

fordringen skall utgå med förmånsrätt i fastigheten. Detta skäl mot att ge lagsökningsutslag av det sistnämnda slaget verkan av utmätningsförklaring är enligt min mening inte övertygande. Om det i lagsökningsutslag har fastställts att fordran skall utgå med förmånsrätt i fastighet, kan det sägas redan genom utslaget vara bestämt vilken egendom som skall tas i anspråk för att täcka fordringen. Till skillnad från de fall då utslag endast innebär att personlig betalningsskyldighet har fastställts, behövs sålunda inte någon särskild förrättning för att fastställa vilken egendom som skall tas i mät för den aktuella fordringen.

Det förhållandet att fastställelse av fordran till betalning ur intecknat fartyg, luftfartyg eller företagsinteckning egendom inte f. n. medför utmätningsverkan bör inte heller tillmätas någon avgörande betydelse i nu förevarande sammanhang. Om det framstår som lämpligt att beträffande intecknad fast egendom behålla en ordning som innebär att betalningsfastställelse har utmätningsverkan, bör detta inte hindras av att en annan ordning gäller i fråga om intecknad egendom av annat slag.

Det nu anförda ger enligt min mening vid handen att något avgörande skäl inte kan anföras mot att behålla den nuvarande ordningen att lagsökningsutslag som innebär att fordran fastställs att utgå ur fastighet har verkan av utmätningsförklaring. Frågan bör emellertid ägnas fortsatt uppmärksamhet under det fortsatta lagstiftningsarbetet på exekutionsrättens område. Ändringar i exekutionsväsendets organisation och den samlade överblick av exekutionsförfarandet som kan vinnas i ett kommande förslag till UB kan föranleda en omprövning av fördelningen av uppgifterna mellan domstolarna och de exekutiva myndigheterna. En särskild fråga i detta sammanhang är vilken rättsverkan lagsökningsutslaget har i förhållande till gäldenären och i förhållande till andra borgenärer än sökanden i lagsökningsmålet.

Några remissinstanser har gett uttryck för den också i andra sammanhang framförda meningen att lagsökningsutslag bör kunna begränsas till att innefatta endast beslut att exekution i fastigheten får inledas. Som skäl för detta har anförts att det för borgenären och fastighetsägaren kan vara en fördel att lagsökningsutslaget inte innefattar något avgörande, som kan bli rättskraftigt beträffande den under lagsökningsförfarandet åberopade förfallna fordringen.

Även om vissa skäl talar för en sådan ordning som förordats under remissbehandlingen är jag inte f. n. beredd att i detta sammanhang ta upp de svårbedömbara problem som därvid aktualiseras. Några praktiska olägenheter av betydelse torde inte heller ha vållats av den nuvarande ordningen. Dessutom har även denna fråga samband med exekutionsväsendets framtida organisation. Det kan sålunda sättas i fråga om ett beslut som uteslutande innebär en utmätningsförklaring har sin plats inom lagsökningsförfarandet. Även denna fråga bör alltså hållas öppen under det fortsatta lagstiftningsarbetet. Jag är sålunda inte beredd att nu föreslå att lagsökningsutslagets innehåll

och verkan reduceras i förhållande till vad som gäller f. n. utan förordar att den nuvarande ordningen även på detta område behålls oförändrad. Lagsökningsutslag som innebär att fordran fastställs till betalning skall sålunda liksom hittills ange visst belopp och vinna rättskraft endast såvitt avser parterna i lagsökningsförfarandet. Som beredningen påpekar kan utslagets innehåll både såvitt avser fordringsbeloppet och förmånsrätten under ett följande exekutivt förfarande sättas i fråga av andra sakägare i fastigheten. Oavsett lagsökningsutslagets innehåll kan borgenären således tvingas att under det exekutiva förfarandet styrka sina anspråk.

Enligt nu gällande ordning har inte bara lagsökningsutslag utan också dom som innebär att fordran fastställs att utgå ur intecknad fast egendom den verkan att egendomen anses utmätt. Detta framstår som naturligt inte minst med tanke på att dom med sådan innebörd inte annat än undantagsvis förekommer i andra fall än då lagsökningsmål, i vilka yrkande om betalningsfastställelse har framställts, såsom tvistiga har hänskjutits till rättegång. Betalningsfastställelse i fastighet bör också i fortsättningen ha utmätningsverkan, oavsett om domstolens avgörande har meddelats efter vanlig rättegång eller i lagsökningsmål.

Borgenär kan ha fordran som är förenad med särskild förmånsrätt i fast egendom utan att han kan åberopa panträtt i denna. Detta gäller t. ex. borgenärer med vissa betalningsanspråk som räknas upp i 17 kap. 6 § handelsbalken eller som på grund av hänvisning till detta lagrum har den förmånsrätt i fast egendom som avses där (jfr 6 § FRL). Även om domstol har meddelat dom som innebär att sådan fordran skall utgå med förmånsrätt i fast egendom har detta f. n. inte den följden att egendomen anses utmätt. Borgenären är följaktligen hänvisad till att med åberopande av domen begära utmätning av egendomen i vanlig ordning.

Också när dom som innebär att fordran skall utgå ur fastighet med annan särskild förmånsrätt än panträtt har meddelats, kan det med fog hävdas att det genom domen har blivit bestämt vilken egendom som skall tas i anspråk för betalning av fordringen. Ett särskilt utmätningsförfarande med domen som grund framstår därför på samma sätt som vid fastställelse till betalning ur intecknad fastighet som en onödig omgång. Med hänsyn härtill förordar jag att också sådan dom får verkan av utmätningsförklaring. Härigenom uppnås den fördelen att utmätningsverkan kan tilläggas alla domstolsbeslut med innebörden att fordran fastställs att utgå med särskild förmånsrätt i fast egendom.

I enlighet med vad som nu anförts skall enligt departementsförslaget beslut att fordran skall utgå med förmånsrätt i fast egendom ha verkan av utmätningsförklaring. I likhet med vad som nu gäller innebär departementsförslaget att utmätningsverkan förfaller, om borgenären inte inom två månader efter det att beslutet har vunnit laga kraft hos ÖE har gjort framställning om egendomens försäljning.

I det föregående har berörts fall då exekution i fastighet föranleds av fordran som är förenad med panträtt eller annan särskild förmånsrätt i fastigheten. Också i fortsättningen skall emellertid utmätning i fastighet kunna avse betalning för personlig fordran mot fastighetsägaren utan att fordringen före utmätningen är förenad med särskild förmånsrätt i fastigheten. Någon ändring av de regler som nu gäller i det avseendet föreslås inte i detta sammanhang.

Exekution i fast egendom kan enligt nu gällande ordning också föranledas av att konkursförvaltare begär att fastighet som är avträdd till konkurs skall säljas exekutivt (jfr 70 § KL). Sådan begäran föranleder ett exekutivt förfarande som med vissa avvikelser överensstämmer med det som tillämpas beträffande utmätt fast egendom.

Konkursförvaltare bör också i fortsättningen ha möjlighet att få till stånd försäljning av fastighet i den ordning som gäller för utmätt fastighet. Inte heller i det avseendet föreslås sålunda någon ändring.

I lagsökningsförfarandet åberopar borgenären i allmänhet det intecknade skuldebrevet som enda fordringsbevis och detta oavsett om inteckningshandlingen, som vanligen är fallet, är pantförskriven för fordran enligt omslagsrevers. Denna ordning möjliggörs av det förhållandet att inteckning f. n. meddelas på grund av skuldebrev och att själva inteckningshandlingen därför kan åberopas som sådant skriftligt fordringsbevis som fordras i lagsökningsförfarandet.

Det utmärkande för panträttskonstruktionen i JB är, att pantbrev som utfärdas på grund av inteckning inte skall vara bärare av någon betalningsförpliktelse. Enbart innehavet av ett pantbrev kommer således inte att berättiga till betalning ur den fastighet som pantbrevet avser. För att panträtt i fastighet skall uppstå förutsätts att pantbrevet av fastighetsägaren har pantförskrivits för fordran enligt omslagsrevers eller för annan skriftlig eller muntlig utfästelse.

I några remissvar har anförts att det bör öppnas möjlighet för borgenär att med åberopande av endast pantbrev genom lagsökning få fastställt att fastigheten svarar för hans fordran. En sådan ordning skulle emellertid inte stå i överensstämmelse med principen att lagsökningsförfarandet skall grundas på skriftligt fordringsbevis. Liksom beredningen anser jag sålunda att det förhållandet att pantbrev inte skall vara bärare av någon betalningsskyldighet, bör få till följd att pantbrev inte självständigt kan läggas till grund för lagsökningsförfarande.

Som förutsättning för att fordran i lagsökningsmål skall förklaras förenad med panträtt i fastighet måste gälla, förutom att skriftligt fordringsbevis åberopas, att pantbrev i fastigheten har pantförskrivits i fordringsbeviset eller genom särskild skriftlig handling, som företes under lagsökningsförfarandet. I fall då borgenär med förfallen fordran enligt omslagsrevers vill få visst belopp fastställt till betalning ur intecknad fastighet, bör han sålunda i lag-

sökningsmålet med skriftliga bevis styrka såväl fordringen som pantförskrivningen. Självfallet bör han samtidigt kunna få den personliga betalningsskyldigheten enligt fordringsbeviset fastställd. Något hinder mot att borgenären begränsar sitt yrkande till att avse enbart fastställelse till betalning ur fastigheten bör emellertid inte föreligga. Om fastighet på grund av att pantbrev är pantförskrivet svarar för fordran för vilken fastighetsägaren inte är personligen betalningsskyldig, får på samma sätt krävas att skriftligt fordringsbevis och bevis om pantsättningen åberopas i lagsökningsmålet. Detta bör gälla både i fall då personlig betalningsskyldighet över huvud taget inte föreligger, t. ex. som följd av att fordringen enligt fordringsbeviset är preskriberad, och i fall då sådan betalningsskyldighet åvilar annan än ägaren av den pantsatta fastigheten.

Om det således inte kan undvikas att omslagsreversen måste företes i lagsökningsmålet, kan det ifrågasättas, om det är nödvändigt att pantbrevet företes. Om borgenären företer omslagsrevers och skriftlig pantförskrivning av visst pantbrev är det enligt min mening inte nödvändigt att han styrker sitt innehav av pantbrevet i andra fall än när gäldenären gör invändning mot panträtten. Själva pantbrevet innehåller inte heller några upplysningar utöver dem som framgår av fastighetsboken. Om betalningsfastställelsen följs av ytterligare åtgärder för exekutiv försäljning av fastigheten, får pantbrevet företes under det exekutiva förfarandet (jfr 86 § 2 mom. i förslaget till lag om ändring i UL). Med en sådan ordning blir lagsökningsförfarandet i normalfallet relativt okompliceral.

Med den nu föreslagna ordningen uppstår fråga vilka bestämmelser som behövs för att hindra fastighetsägaren från att undgå exekution i fastigheten genom att överlåta den före utmätningen. Den i departementsförslaget valda lösningen att lagsökningsutslag i vissa fall skall medföra utmätningsverkan innebär att problemet får betydligt mindre räckvidd än enligt beredningens förslag. Som tidigare anförts gäller legitimationsregeln i 18 kap. 10 § JB i fråga om både panträtt och förmånsrätt enligt 17 kap. 6 § HB (jfr 6 § FRL). Även utmätningsverkan skall enligt departementsförslaget inträda när betalning fastställs ur fastigheten vid båda formerna av företrädesrätt och oavsett om avgörandet har formen av dom eller utslag i lagsökningsmål. När rätten på grund av panträtt eller förmånsrätt enligt 17 kap. 6 § HB fastställt visst belopp till betalning ur fastigheten och fastigheten sålunda är att anse som utmätt i och med rättens avgörande finns inte något utrymme för gäldenären att undgå exekution genom överlåtelse av fastigheten. Problemet föreligger sålunda endast i sådana fall när borgenär, som har panträtt eller förmånsrätt enligt 17 kap. 6 § HB, underlåtit att inför domstolen yrka att beloppet skall fastställas till betalning ur fastigheten och i sådana fall när borgenären begär utmätning utan att ha panträtt eller angiven förmånsrätt och endast har en exekutionstitel beträffande en personlig fordran mot fastighetsägaren. I dessa fall kommer det att gå en tid mellan domstolsförfarandet och utmätningen och gäldenären kan under denna tid överlåta fastigheten i syfte att

undanhålla den från exekution. Enligt nuvarande bestämmelser är lagfartsförhållandena avgörande för frågan om utmätning kan ske hos överlåtaren. Har förvärvaren sökt lagfart på fastigheten, får den sålunda inte utmätas för förre ägarens gäld. Om utmätning skett men förvärvaren söker lagfart inom 14 dagar från utmätningen, är denna utan verkan. Beredningens förslag i denna del innebär att den som har lagfart på fastigheten skall anses vara ägare till denna om det inte styrks att den tillhör annan. Förvärvaren kan även hänvisas att skydda sitt fång genom att väcka talan mot utmätningssökanden och gäldenären. I några remissyttranden har den gällande ordningen ansetts vara att föredra framför den av beredningen föreslagna. För egen del anser jag beredningens förslag medföra vissa fördelar genom att regleringen blir mindre stel och ger visst utrymme för beaktande av omständigheterna i det enskilda fallet. Den av beredningen föreslagna ordningen ansluter även till vad som gäller vid utmätning av lös egendom. Departementsförslaget har därför i denna del utformats i överensstämmelse med motsvarande regler i beredningens förslag. Jag vill i sammanhanget framhålla det betydelsefulla i att de exekutiva myndigheterna uppmärksammar risken för skenöverlåtelser och iakttar försiktighet när det gäller att tillägga överlåtelse som inte har lagfarits verkan av utmätningshinder. Med en sådan tillämpning torde skillnaden mellan nuvarande och den föreslagna ordningen i praktiken vara ringa.

2.14.3 *Exekution av villkorad äganderätt till fastighet*

I UL finns inte några särskilda regler för det fall att utmätning sker hos den som har överlåtit eller förvärvat fast egendom medan fånget ännu är beroende av villkor. Rättsläget är osäkert på detta område i betydelsefulla avseenden och bristen på särskilda regler har vållat svårigheter.

Jag delar beredningens uppfattning att förhållandet mellan utmätning och villkorlig överlåtelse av fast egendom bör regleras, när fastighetsexekutionen nu görs till föremål för översyn. För detta talar inte bara den omständigheten att rättsläget är oklart utan också det förhållandet att fråga om förvärv av område av fastighet numera reglerats i lagen (1968: 579) med vissa bestämmelser om förvärv av område av fastighet. Enligt denna lag är köp som innebär att visst område av fastighet kommer i särskild ägares hand giltigt endast om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med köpet genom förrättning som sökts senast sex månader efter den dag då köpehandlingen upprättades och, om förrättningen inte är avslutad vid utgången av nämnda tid, skall verkställas på grundval av köpet. Bestämmelserna äger motsvarande tillämpning i fråga om byte och gåva. Motsvarande bestämmelser har upptagits i JB (4 kap. 7 §). Enligt JB skall motsvarande gälla även i fråga om andel som överlåtits med föreskrift att andelen skall utbrytas (4 kap. 8 § andra stycket). Frekvensen av överlåtelser som på detta sätt blir villkorliga gör det särskilt angeläget att införa bestämmelser om utmätning av fast egendom medan äganderätten är svävande.

När hel fastighet har överlåtits villkorligt utgör fastigheten intill dess överlåtelsen blir definitiv en tillgång i överlåtarens hand. Därutöver har överlåtaren i allmänhet viss rätt mot förvärvaren enligt överlåtelsehandlingen, vanligen bestående av fordran på utestående köpeskilling. Beredningen har därför föreslagit att utmätning hos överlåtaren skall omfatta inte bara den villkorade rätten till den överlåtna fastigheten utan också den rätt som överlåtaren har mot förvärvaren. Efter en sådan utmätning skall avvaktas huruvida villkoret uppfylls eller inte. Uppfylls inte villkoret, skall fastigheten säljas i den vanliga ordningen för försäljning av fast egendom. Om villkoret å andra sidan uppfylls, kommer utmätningen därefter att avse endast överlåtarens rätt mot förvärvaren enligt överlåtelsehandlingen. Förslaget innebär att ÖE i sådant fall, med tillämpning av vad som gäller beträffande utmätt fordran eller rättighet, skall driva in eller låta bjuda ut vad som tillkommer överlåtaren. Under remissbehandlingen har inte framförts några erinringar mot beredningens förslag i nu angivna delar. De bör även enligt min mening godtas.

Har visst område av fastighet eller fastighet med undantag för visst område överlåtits utan att fastighetsbildning i enlighet med överlåtelsen ännu har skett bör, när utmätning skall ske hos överlåtaren, själva utmätningen kunna genomföras enligt de föreslagna reglerna om utmätning av hel fastighet som har överlåtits villkorligt. Liksom beredningen och en enhällig remissopinion anser jag sålunda att utmätning också i sådana fall bör omfatta hela fastigheten och dessutom den rätt överlåtaren kan ha mot förvärvaren. Den följande försäljningen erbjuder inte några speciella problem om det under det exekutiva förfarandet kan avvaktas huruvida det med överlåtelsen förenade villkoret, dvs. att avstyckning sker, uppfylls eller inte. Uppfylls villkoret, kan utmätningen inte längre avse den del av den ursprungliga fastigheten, som omfattas av överlåtelsen utan endast återstoden av denna och den rätt överlåtaren kan ha mot förvärvaren. Denna rätt får drivas in eller bjudas ut på det nyss angivna sättet, dvs. i den ordning som gäller för utmätt fordran eller rättighet. Om villkoret inte uppfylls, kan hela fastigheten säljas, medan utmätningen inte längre kan avse någon överlåtarens rätt mot förvärvaren. Som beredningen framhåller kan en avstyckningsförrättning visa sig så tidskrävande att det skulle medföra betydande olägenheter att avvakta dess slutförande innan försäljning kan ske. Om man i det läget tillåter att fastigheten säljs med undantag för överlåtet område, skulle konsekvensen av att avstyckning sedermera inte kan ske bli den att området och återstoden av fastigheten kommer i olika händer utan att fastighetsindelningen kan bringas i överensstämmelse med äganderättsförhållandena. Konsekvensen kan bli densamma, om försäljningen får avse endast området i fall då fastighet med undantag för visst område har överlåtits och utmätning har skett hos överlåtaren. En sådan konsekvens är oförenlig med de principer som ligger bakom bestämmelserna om överlåtelse av del av fastighet.

Enligt beredningens förslag skall alltid i första hand avvaktas om avstyckning kan genomföras. För de fall då det visar sig att detta skulle medföra betydande tidsutdräkt föreslår beredningen den ordningen att hela fastigheten skall säljas, varvid dock förbehåll skall göras för den rätt till redan överlåten del av fastigheten som tillkommer förvärvaren vid den tidigare överlåtelsen. Försäljningen skall, liksom utmätningen, också avse den rätt som överlåtaren kan ha mot förvärvaren. Den som förvärvar fastigheten skall svara för överlåtarens skyldigheter enligt överlåtelsehandlingen. I övrigt skall vanliga regler om försäljning av utmätt fast egendom tillämpas.

Beredningens sistnämnda förslag innebär att köparen vid den exekutiva försäljningen dels förvärvar den återstod av fastigheten som inte omfattas av den föregående villkorliga försäljningen dels inträder i de rättigheter och skyldigheter som den tidigare överlåtelsen av fastigheten medförde för överlåtaren. Blir denna överlåtelse inte gällande, blir köparen vid den exekutiva försäljningen ägare också av den tidigare överlåtna delen av fastigheten. Samtidigt kan han bli skyldig att ersätta förvärvaren den köpeskilling denne kan ha erlagt. Blir den tidigare överlåtelsen däremot gällande, kan köparen uppbära den köpeskilling som ännu inte har erlagts.

Jag är, liksom remissinstanserna, av den uppfattningen att beredningens förslag i de sist angivna hänseendena bör godtas. Denna i vissa avseenden komplicerade ordning för försäljning av utmätt fastighet torde inte behöva tillämpas annat än i sällsynta undantagsfall. Skäl finns att överväga införandet av föreskrifter som innebär att avstyckningsförrättning i fall som här avses skall handläggas med förtur och stor skyndsamhet. Denna fråga får emellertid tas upp i annat sammanhang.

Som beredningen framhåller skapar ett villkorligt fång av fast egendom en rätt för förvärvaren som kan vara en tillgång av ekonomisk betydelse för hans borgenärer. Detta gäller inte bara den rätt som förvärvaren får till egendomen. Förvärvaren kan också i andra avseenden få rättigheter gentemot överlåtaren, som aktualiseras om villkoret inte uppfylls och fånget blir ogiltigt. Det torde sålunda vara vanligt att förvärvaren har erlagt köpeskillingen eller del av denna och, om fånget inte blir gällande, får en fordran på överlåtaren som motsvarar vad som har erlagts. Det sagda gäller givetvis både i fall då hel fastighet har förvärvats villkorligt och i fall då det villkorliga fånget avser visst område av fastighet eller fastighet med undantag för visst område.

Jag delar beredningens uppfattning att, när utmätning skall ske hos den som förvärvat fast egendom villkorligt, utmätningen bör avse både den fasta egendom som förvärvet omfattar och den rätt som förvärvaren kan ha mot överlåtaren. Blir fånget efter en sådan utmätning ogiltigt, kommer utmätningen därefter endast att avse förvärvarens återstående rätt mot överlåtaren, t. ex. fordran på redan erlagd köpeskilling.

Beredningen har påpekat att förvärvaren så länge hans rätt är villkorlig

inte kan belasta egendomen med inteckning och inte heller upplåta nyttjanderätt eller annan särskild rättighet annat än villkorligt. Vidare har beredningen framhållit att en exekutiv försäljning som är en följd av att utmätning har skett hos förvärvaren av fast egendom, som har överlåtits villkorligt, inte kan inverka på inteckningar som har tagits ut eller på rättigheter som har upplåtits före överlåtelsen. Beredningen har funnit att försäljning vid sådan utmätning kan ske utan att den ordning som annars gäller för exekutiv försäljning av fast egendom iakttas. Jag delar denna uppfattning. Departementsförslaget innebär sålunda liksom beredningens förslag att försäljningen i stället skall avse förvärvarens villkorliga rätt enligt hans fångeshandling och skall ske i den ordning som gäller för försäljning av utmätt rättighet. Den som därvid förvärvar denna villkorliga rätt träder in i det rättsförhållande som råder till följd av det tidigare fånget på så sätt att han övertar både de rättigheter och de skyldigheter som förvärvaren hade enligt fångeshandlingen. Om det villkor som fånget är beroende av sedermera uppfylls, blir följden sålunda att den egendom som fånget avser tillfaller den som vid den exekutiva försäljningen har förvärvat den villkorliga rätten till egendomen.

När villkorlig rätt till fast egendom skall säljas på det angivna sättet uppstår risk för att försäljningen kommer att ske till underpris. Som framhållits under remissbehandlingen blir det för den som verkställer försäljningen svårt att bedöma hur mycket den villkorliga rätten är värd. Detta medför svårigheter att bedöma om den köpesumma som bjuds kan godtas (jfr 93 § 2 mom. UL). I likhet med beredningen anser jag därför att det bör finnas möjlighet att låta anstå med försäljning av den villkorliga rätten och avvakta om det med fånget förenade villkoret uppfylls eller inte. Om villkoret därefter uppfylls och förvärvet av egendomen blir definitivt, kan försäljningen äga rum i den vanliga ordningen för försäljning av fast egendom. Visar det sig däremot att villkoret inte kan uppfyllas, går fånget åter. Som jag nyss framhöll, avser utmätningen därefter endast förvärvarens återstående rätt mot överlåtaren. Det bör då ankomma på ÖE att låta driva in eller bjuda ut till försäljning vad som fortfarande omfattas av utmätningen, dvs. vanligen fordran på redan erlagd köpeskilling, varvid den ordning som gäller beträffande utmätt fordran eller rättighet får tillämpas.

Om fastighet eller del av fastighet har överlåtits villkorligt och fastigheten medan villkoret fortfarande gäller tas i mät för fordran som är förenad med särskild förmånsrätt, bör i enlighet med beredningens förslag försäljningen alltid ske i den ordning som i allmänhet gäller för exekutiv försäljning av fast egendom. Med hänsyn till att fordran, som är förenad med panträtt eller annan särskild förmånsrätt i fastighet, kan tas ut ur fastigheten oavsett äganderättsförhållandena behöver någon särskild ordning för försäljning inte tillämpas även om fastigheten eller del av den har överlåtits villkorligt.

2.14.4 *Exekution på grund av gemensam inteckning*

De särregler om exekution i gemensamt intecknade fastigheter som nu finns i UL är så utformade att det skapas möjligheter att rikta ett exekutivt förfarande mot någon eller några fastigheter som svarar för en gemensam inteckning. Särskilda regler ger möjlighet att göra gemensamheten i ansvaret fullt ut gällande enligt de principer som kommer till uttryck i IF:s regler om fördelningen av ansvaret på de fastigheter som besväras av en gemensam inteckning. Genom reglerna om exekution i gemensamt intecknade fastigheter har man även sökt tillgodose de särintressen som kan finnas i sådana fastigheter.

Reglerna om gemensamt inteckningsansvar har varit en av de mest omstridda frågorna under jordabalksarbetet. I lagberedningens förslag till ny jordabalk (SOU 1960: 24—26) upptogs inte några regler om gemensam inteckning. De därmed sammanhängande frågorna skulle enligt förslaget i stället lösas genom institutet bruksenhet. Förslaget blev starkt kritiserat under remissbehandlingen. Jordabalksutredningen, som fick i uppdrag att göra en översyn av förslaget i denna del, föreslog i sitt betänkande med reviderat förslag till jordabalk m. m. (SOU 1963: 55) regler som innebar ett bibehållande av ordningen med gemensamt inteckningsansvar. I JB har i denna del tagits upp bestämmelser som i huvudsak överensstämmer med jordabalksutredningens förslag.

Bestämmelserna i JB om gemensam inteckning har getts ett innehåll som syftar till bl. a. att reducera de olägenheter i exekutionsrättsligt hänseende som den nuvarande ordningen medför. Dessa olägenheter uppstår särskilt i sådana fall när ett särintresse föreligger i någon eller några av de gemensamt intecknade fastigheterna. Ett sådant särintresse kan föreligga antingen på borgenärssidan eller på fastighetsägarsidan. Till förekommande av sådana situationer har i JB föreskrivits bl. a. att ansökan om inteckning får avse flera fastigheter gemensamt endast om dessa är i samme ägares hand. Angår ansökan fastighet som redan svarar för beviljad eller sökt inteckning, måste ansökningen avse samma fasta egendom som inteckningen och får inte därjämte avse fastighet som inte svarar för inteckningen. Särinteckning i en fastighet kommer alltså att medföra att fastigheten inte kan intecknas gemensamt med annan fastighet. Vidare kan särinteckning aldrig meddelas i fastigheter som är gemensamt intecknade utan att det gemensamma ansvaret dessförinnan bringas att upphöra.

Det ojämförligt vanligaste fallet av särintresse i gemensamt intecknade fastigheter uppstår när någon av de gemensamt intecknade fastigheterna helt eller delvis överlåts. I dessa situationer torde den i JB föreslagna ordningen framtvinga relaxation eller annan ansvarsuppdelning inom relativt kort tid. Reglerna i JB kan sålunda väntas få till följd att de situationer som nu vållar komplikationer vid exekutiv försäljning i framtiden blir relativt

sällsynta. Det kan sättas i fråga om de strävanden mot homogent intecknade fastighetskomplex som ligger bakom bestämmelserna i JB bör främjas ytterligare genom förbud för borgenär, som för sin fordran har panträtt på grund av gemensam inteckning i flera fastigheter, att begära att bara någon eller några av fastigheterna tas i anspråk för att täcka fordringen. Liksom beredningen anser jag emellertid att ett sådant förbud skulle leda alltför långt. Det bör sålunda också i framtiden stå borgenären fritt att rikta exekution mot en del av det gemensamt intecknade fastighetskomplexet. Utöver vad beredningen har anfört som skäl för ett sådant ställningstagande vill jag påpeka, att ett förbud av det antydda slaget skulle kunna få otillfredsställande konsekvenser när det gäller sådana fastigheter i ett gemensamt intecknat fastighetskomplex som är subsidiärt ansvariga för den gemensamma inteckningen. Att alltid låta avstyckade områden, i vilka inteckning i stamfastigheter står kvar, dras in i exekution som begärs av innehavaren av den gemensamma inteckningen skulle enligt min mening vara olämpligt. Jag vill i sammanhanget framhålla att ett förbud skulle få begränsad betydelse med tanke på att separat exekution i fastighet som ingår i ett samintecknat komplex alltid måste kunna komma till stånd på begäran av borgenär, som för sin fordran har annan särskild förmånsrätt i fastigheten än på grund av inteckning eller som har fordran som inte har någon förmånsrätt.

Beredningen har även övervägt om det bör vara möjligt för borgenär att vid exekution i en av flera gemensamt intecknade fastigheter ta ut hela det belopp som det på grundval av den gemensamma inteckningen utfärdade pantbrevet avser. En sådan möjlighet skulle innebära att det gemensamma ansvaret som åvilar fastigheterna skulle tas ut vid den separata exekutionen så långt värdet på den fastighet som exekutionen avser medger detta. Beredningen har emellertid inte funnit anledning föreslå en sådan ordning. Önskemål i den riktningen har inte heller framförts under remissbehandlingen. Möjlighet att vid separat exekution i en gemensamt intecknad fastighet ta ut mera än vad fastigheten svarar för i förhållande till övriga fastigheter som besväras av den gemensamma inteckningen har inte heller införts i departementsförslaget.

Det gemensamma ansvar som åvilar samintecknade fastigheter kan enligt nuvarande ordning krävas ut helt bara om fastigheterna säljs samtidigt. Brist som uppstår i en av fastigheterna kan sålunda inte överföras till fastighet som redan har sålts. Detta förhållande har föranlett att man infört möjlighet för innehavare av gemensam inteckning att vid exekution i någon av fastigheterna som besväras av inteckningen dra in de övriga eller någon av dem i det exekutiva förfarandet. Genom att utöva denna indragningsrätt kan inteckningshavare få fastställt om det i någon annan av fastigheterna föreligger brist som på grund av det gemensamma ansvaret skall tas ut ur den fastighet exekutionen ursprungligen avsåg.

Enligt 6 kap. 12 § andra stycket JB skall gemensamt intecknad fastighet

som säljs vid separat exekution bli fri från ansvar för den gemensamma inteckningen. Denna huvudregel innebär att det också i fortsättningen som förutsättning för att gemensamt ansvar för inteckning skall kunna tas ut helt skall gälla att fastigheterna säljs samtidigt. Liksom nu behövs sålunda också i framtiden regler som gör det möjligt för borgenär, som har panträtt på grund av gemensam inteckning i flera fastigheter, att vid separat exekution i någon eller några av dem dra in annan intecknad fastighet i förfarandet.

I enlighet med vad beredningen föreslagit bör bestämmelserna om indragningsrätt ha sin plats i lagstiftningen om exekutiv försäljning av fast egendom. Regler härom har inte heller tagits upp i JB.

F. n. gäller att yrkande om indragning skall framställas i form av lagsökning. Beredningen har föreslagit att frågan om indragning i fortsättningen skall prövas av ÖE. Jag ansluter mig till detta förslag, som inte har mött någon erinran under remissbehandlingen. Indragning bör alltså i fortsättningen helt vara en åtgärd inom det exekutiva förfarandets ram. Någon nämnvärd belastning för de exekutiva myndigheterna kommer en sådan överföring knappast att medföra. Indragningsrätten utnyttjas nu i ringa omfattning och det kan antas att användningen blir ännu sällsyntare i framtiden.

Gällande rätt kan sägas kännetecknas av att särintressen i gemensamt intecknade fastighetskomplex bereds ett långtgående skydd. Genom ett system med särutrop av sammintecknade fastigheter och därefter följande gemensamt utrop söker man tillgodose föreliggande särintressen i så stor utsträckning som möjligt utan att inkräkta på möjligheterna för innehavare av gemensam inteckning att få betalning.

De regler beredningen har föreslagit för de fall då särintressen finns i gemensamt intecknade fastigheter som skall säljas samtidigt på exekutiv auktion överensstämmer i sak väsentligen med de regler som gäller nu. De situationer när denna ordning måste tillämpas kan, som jag tidigare framhållit, i framtiden väntas bli relativt sällsynta. Jag har därför, i likhet med remissinstanserna, funnit att de regler beredningen har föreslagit bör godtas.

2.14.5 *Exekution i andel av fastighet*

Enligt nuvarande regler sker utmätning och försäljning av andel av fastighet i samma ordning som gäller för hel fastighet. Detta sammanhänger med att andel av fastighet på samma sätt som hel fastighet kan bli föremål för inteckning.

Reglerna i JB innebär att det inte skall vara tillåtet att inteckna fastighetsandel för sig. Denna nya ordning i fråga om fastighetsandels behandling i inteckningshänseende ger anledning att ställa frågan om andel av fastighet i fortsättningen över huvud taget bör få utmätas för sig och vidare, om sådan utmätning tillåts, hur försäljning av fastighetsandel skall ske.

Beredningen har vid sin behandling av de nämnda frågorna funnit det vara uteslutet att uppställa förbud mot särskild utmätning av fastighetsandel. Denna bedömning har inte kritiserats under remissbehandlingen.

Eftersom något hinder inte enligt JB föreligger mot förvärv av andel av fastighet bör inte heller enligt min mening något förbud mot utmätning av fastighetsandel ställas upp. En fastighetsandel kan utgöra ett värdefullt förmögenhetsobjekt och måste kunna tas i anspråk för ägarens borgenärer utan att konkursförfarande behöver tillgripas. Detta är av betydelse inte bara för borgenärerna utan också för ägaren av andelen. Som beredningen påpekat är det här fråga om så praktiska fall som att arvingar vid arvskifte har tillskiftats var sin andel av en fastighet eller att två personer, t. ex. äkta makar, tillsammans har köpt en fastighet.

Utmätning av fastighetsandel bör inte tillåtas i vidare mån än som motsvaras av ett praktiskt behov. Liksom beredningen anser jag därför att utmätning av fastighetsandel endast bör få ske i sådana fall då andelen i fråga förvärvats för sig eller annars är föremål för särskild äganderätt. En utmätning bör sålunda inte få begränsas till del av en fastighetsandel. Äger en person en hel fastighet, får utmätning inte heller begränsas till en andel av denna. Som följd av att det nu är tillåtet att särskilt inteckna andel av fastighet bör dessutom tidigare särskilt intecknad fastighetsandel också kunna mätas ut särskilt, även om gäldenären äger hela fastigheten eller den intecknade andelen utgör del av en större kvotdel av fastigheten som gäldenären äger.

Om en fastighet ägs av mer än en person men i sin helhet tas i mät för gäldande av en och samma fordran, uppstår inte några svårigheter i fråga om försäljningssättet. Sedvanliga regler för exekutiv försäljning av fastighet bör då tillämpas. Detta bör gälla såväl när utmätningen har skett för fordran som är förenad med särskild förmånsrätt i hela fastigheten som när den har avsett alla andelarna i fastigheten och skett för fordran för vilka alla delägarna svarar.

Situationen är en annan om en av flera andelar av en fastighet har tagits i mät och skall säljas. I sådant fall bör reglerna om försäljning av fast egendom i framtiden inte tillämpas. Skall andel av fastighet säljas i den ordning som gäller för fast egendom, skulle nämligen reglerna om gemensamt inteckningsansvar bli tillämpliga beträffande inteckningar som belastar inte bara andelen utan också återstoden av fastigheten. Försäljningen av andelen kan då i fråga om sådana inteckningar få konsekvenser som inte står i överensstämmelse med förbudet mot inteckning i andel av fastighet, t. ex. på det sättet att inteckning som gäller hela fastigheten efter andelsförsäljningen upphör att gälla i andelen men kvarstår i återstoden av fastigheten.

Avser en försäljning endast en andel av en fastighet bör den i princip ske i den ordning som gäller för lös egendom. En sådan ordning kan emellertid lätt medföra att försäljning sker till underpris. För spekulanter i allmänhet kan det förhållandet att vad som kan förvärvas bara är en del av en fastighet

verka avskräckande. Starka skäl talar därför enligt min mening för den av beredningen föreslagna ordningen, som innebär att möjlighet öppnas att när andel av fastighet skall säljas exekutivt också dra in återstoden av fastigheten i försäljningen.

Beredningens förslag i sistnämnda hänseende innebär att yrkande om försäljning av hela fastigheten skall kunna framställas av utmätningssökanden, ägaren av utmätt fastighetsandel eller annan delägare. Yrkandet skall framställas hos ÖE, som vid sin prövning av detta skall tillämpa de grunder som enligt 6 och 7 §§ samäganderättslagen gäller när delägare i fastighet hos domstol begär beslut om försäljning av hela fastigheten. Bifalles yrkandet, skall försäljningen i allt väsentligt ske enligt de sedvanliga reglerna för försäljning av fastighet. Beredningens förslag har lämnats utan erinran av remissinstanserna. I ett remissyttrande har emellertid föreslagits att prövningen av yrkande om gemensam försäljning skall tillkomma allmän domstol och inte ÖE.

För min del anser jag att den av beredningen föreslagna ordningen innebär en ändamålsenlig lösning av dessa frågor. Kretsen av dem som bör kunna framställa begäran om försäljning av hela fastigheten bör sålunda också enligt min mening vara begränsad till utmätningssökanden och delägarna i fastigheten. Att prövningen av ett framställt yrkande samordnas med de regler som enligt samäganderättslagen gäller när delägare i fastighet vill tvinga fram försäljning av hela fastigheten mot annan delägares vilja, ser jag som en fördel. Som beredningen påpekar får en delägare i fastighet i normala fall räkna med att en försäljning av hela fastigheten kan komma att genomföras mot hans vilja. Det får då ses som naturligt att en försäljning av hela fastigheten kan komma till stånd när en andel i fastigheten har tagits i mät, i synnerhet som en förvärvare av andelen, om denna skulle säljas särskilt, har möjlighet att omgående hos domstol begära försäljning av hela fastigheten.

Även när det gäller prövningen av yrkande om försäljning av återstod av fastighet när andel i fastigheten har blivit utmätt delar jag beredningens uppfattning att prövningen bör äga rum inom det exekutiva förfarandets ram. Härmed undviks den ytterligare fördröjning av förfarandet som en domstolsprövning skulle föra med sig.

Om något yrkande om försäljning av hela fastigheten inte framställs, får den utmätta andelen säljas särskilt. Särskild försäljning av andelen får också ske om yrkande om försäljning av hela fastigheten avslås, t. ex. som följd av att en delägare anför ett betydelsefullt skäl mot en gemensam försäljning som ÖE enligt 6 § samäganderättslagen finner anledning att beakta. Som framgår av vad jag tidigare anfört kan en sådan särskild andelsförsäljning inte ske enligt de regler som gäller för exekutiv försäljning av fast egendom. Andelsförsäljningen får ske i den ordning som gäller för utmätt lös egendom.

Departementsförslaget innebär, liksom beredningens förslag, att reglerna om försäljning av fastighetsandel skall tillämpas även vid försäljning av utmätt andel i tomträtt.

2.14.6 *Ägarhypotek*

I JB finns regler om ägarhypoteket som i sak överensstämmer med dem som nu gäller. I 6 kap. 9 § anges innebörden av ägarhypoteket sålunda vara att fastighetsägare, om pantbrev inte överlämnats som pant för fordran, är berättigad att med den företrädesrätt som inteckningen medför, uppbära betalning som faller ut på grund av inteckningen när medel vid exekution eller i annat fall fördelas mellan rättsägarna i fastigheten. Om pantbrev överlämnats som pant för fordran men fordringen understiger pantbrevets belopp, skall gälla att fastighetsägaren vid sådan fördelning får uppbära skillnaden.

I enlighet med vad som förutsattes när JB 1966 remitterades till lagrådet har beredningen i sitt nu aktuella betänkande tagit upp ägarhypoteket till omprövning. Beredningens slutsats är att det från exekutionsrättslig synpunkt är ofrånkomligt att följa de grundlinjer på vilka JB:s regler om ägarhypoteket bygger. Denna uppfattning har inte mött några invändningar under remissbehandlingen och jag har inte heller funnit anledning frångå den bedömning som i denna fråga gjordes i JB 1966. I JB har också reglerna om ägarhypoteket tagits upp utan ändringar i sakligt hänseende i förhållande till det tidigare förslaget.

Såväl enligt nu gällande rätt som enligt JB utgör ett ägarhypotek en rätt för fastighetsägare att få betalning ur sin egen fastighet. I det avseendet är ett ägarhypotek i fastighetsägarens hand en tillgång som bör kunna tas i anspråk av hans borgenärer genom utmätning. Emellertid fordras det särskilda regler beträffande förfarandet när sådan utmätning har skett.

F. n. gäller att utmätning av ägarhypotek som föreligger när fastighetsägaren innehar obelånad inteckning sker på det sättet att inteckningen tas om hand och säljs enligt reglerna om utmätt lös egendom. Utmäts ägarhypotek som föreligger till följd av att inteckning inte är helt utnyttjad för belåning, bryts ägarhypoteket ut, vilket innebär att en särskild inteckningshandling för det outnyttjade inteckningsbeloppet anskaffas av utmätningsmannen. Därefter säljs den nya inteckningen enligt reglerna för utmätt lös egendom.

Den ordning som nu gäller vid utmätning av ägarhypotek kan inte behållas om JB:s panträttsregler genomförs. Panträttskontruktionen i JB karakteriseras av att panträtt i fastighet uppstår genom att pantbrev överlämnas som säkerhet för en fristående fordran. Enbart innehavet av ett pantbrev kommer inte att berättiga till betalning ur fastighet och pantbrevet är inte bärare av någon personlig betalningsskyldighet. Mot bakgrunden härav står det klart att man vid utmätning av ägarhypotek, som föreligger till följd av att pantbrev över huvud taget inte är belånat, inte kan gå så tillväga att man tar hand om pantbrevet och säljer det som lös egendom. Vid utmätning av ägarhypotek, som finns när pantbrev är pantsatt men hela dess belopp inte går åt för

att täcka fordringen, kan inte heller någon motsvarighet till nuvarande ordning med utbrytning av ägarhypotek komma i fråga.

Andra vägar för att realisera värdet av utmätt ägarhypotek får alltså sökas. Beredningen har föreslagit att två möjligheter skall stå till buds. Den ena innebär att borgenär för vars fordran ägarhypotek har blivit utmätt skall kunna begära att fastigheten tas i anspråk och den andra att borgenären kan få det utmätta ägarhypoteket pantförskrivet till sig. Båda möjligheterna skall enligt beredningens förslag stå öppna vare sig utmätningen avser ägarhypotek i form av obelånat pantbrev eller outnyttjad del av belånat pantbrev.

De av beredningen föreslagna lösningarna när det gäller att ge borgenärerna möjlighet att ta i anspråk ägarhypotek har allmänt godtagits under remissbehandligen. I några remissyttranden har anförts att den föreslagna ordningen medför ett mera komplicerat och tidsödande förfarande än f. n. och att reglerna kan komma att leda till att fastigheter i framtiden i större utsträckning än nu kan komma att tas i anspråk för oprioriterade borgenärers räkning.

Beredningens förslag ansluter enligt min mening väl till panträttsreglerna i JB. Väljer borgenär som har fått ägarhypotek utmätt för sin fordran att hos utmätningsmannen begära att fastigheten skall tas i anspråk, skall beslut om detta innebära att fastigheten anses utmätt. Det sedvanliga förfarandet vid realisation av utmätt fastighet skall därefter vidta och borgenären åtnjuter då den förmånsrätt som följer med ägarhypoteket. Borgenärens fordran blir jämställd med fordran som är förenad med panträtt i fastigheten. Väljer borgenären att få det utmätta ägarhypoteket genom utmätningsmannens försorg pantförskrivet för sin fordran, får han samma ställning som annan fordringsägare med förmånsrätt på grund av panträtt. Han kan själv begära betalning ur fastigheten och får vid exekution i fastigheten på annans begäran den förmånsrätt för sin fordran som panträtten medför.

Den ordning för realisation av utmätt ägarhypotek som gäller nu innefattar risk för värdeförstöring. När ägarhypoteket säljs som utmätt lös egendom, kan det komma att säljas till pris som inte alls motsvarar det värde det utgör i fastighetsägarens hand. En betydande fördel är enligt min mening att denna risk elimineras vare sig borgenären väljer den ena eller andra av de möjligheter som erbjuds enligt beredningens förslag.

Som framhållits under remissbehandlingen kan den föreslagna ordningen i vissa fall medföra ett mer komplicerat förfarande än det nuvarande. Detta gäller speciellt i de fall då borgenär finner sig böra begära att fastigheten skall tas i anspråk och utmätningen därigenom leder till att exekutivt förfarande beträffande själva fastigheten omedelbart inleds. Som någon remissinstans anfört kan de föreslagna reglerna också komma att leda till att fastigheter i framtiden kommer att i något större utsträckning än nu tas i anspråk för oprioriterade borgenärers räkning. Det bör emellertid i detta sammanhang framhållas att det f. n. inte är särskilt vanligt att ägarhypotek ut-

mäts. Av de 73 468 utmätningar som enligt statistiken företogs i hela landet under sista halvåret 1967 och första halvåret 1968 riktade sig sålunda endast 499 mot ägarhypotek. De utmätningar som förekommer sker oftast först när exekution i fastigheten har inletts. Anledningen till att ägarhypotek sällan kan tas i anspråk är att ägarhypotek regelmässigt är pantförskrivet för efterföljande inteckningshavares eller annan borgenärs räkning. Enligt min mening finns det ingen anledning att räkna med någon påtaglig ändring i dessa avseenden i framtiden. Man bör sålunda kunna räkna med att utmätning av ägarhypotek inte kommer att äga rum annat än undantagsvis, om inte själva fastigheten är utmätt. De möjligheter som förslaget anvisar för dessa fall är enligt min mening lämpliga.

Om förfarandet efter utmätning utformas efter beredningens förslag, är det nödvändigt att det ges regler som innebär att man vid själva utmätningen av ägarhypotek tar pantbrevet i förvar om det innehas av fastighetsägaren. I annat fall får den som innehar pantbrevet meddelas förbud att lämna ut det utan att utmätningsmannen har gett sitt tillstånd. Också i fråga om tillvägagångssättet när ägarhypotek skall tas i mät ansluter jag mig alltså till beredningens förslag.

I likhet med beredningen anser jag att utmätning av ideell andel av ägarhypotek bör vara möjlig men att det i JB uppställda förbudet mot inteckning i fastighetsandel bör leda till att det inte kan tillåtas att ideell andel av ägarhypotek pantförskrivs för sig. Har ideell andel av ägarhypotek utmätts, bör alltså borgenären vara hänvisad till att begära att den andel av fastigheten som svarar mot andelen i ägarhypoteket tas i anspråk och därigenom blir att anse som utmätt. De regler som skall gälla vid försäljning av andel i fastighet kan därefter tillämpas.

2.14.7 *Beskrivning och värdering av utmätt fastighet m. m.*

Fastighet som skall säljas exekutivt skall enligt 79 § UL beskrivas och värderas av utmätningsmannen. Åtgärderna skall företas i samband med utmätningen av fastigheten eller, om försäljningen skall ske efter framställning hos ÖE, i omedelbar anslutning till att framställningen görs. Beskrivningen skall i första hand tjäna till ledning för framtida spekulanter på fastigheten. I samband med att lagen (1966: 453) om vad som är fast egendom genomfördes utvidgades beskrivningen till att också bli ett första led i utredningen av vad som hör till fastighet som skall säljas exekutivt. Det föreskrivs sålunda att utmätningsmannen i beskrivningen skall ange tillbehör till fastigheten i den mån det är påkallat med hänsyn till tillbehörens värde eller av annan särskild orsak, vilket förutsätter att det i samband med beskrivningen verkställs en utredning angående vad fastigheten omfattar (jfr prop. 1967: 16 s. 119 och 145). Även värderingen av fastigheten kan sägas tjäna till ledning för spekulanterna. Samtidigt är den emellertid av betydelse i andra avseenden, såsom i fråga om fördelningen av ansvaret för gemensam inteck-

ning och av köpeskillingen för gemensamt intecknade fastigheter. Det kan också påpekas att värderingen kan tjäna till ledning för den prövning av frågan om bud som avges på exekutiv auktion på fastigheten kan godtas som åligger auktionsförrättaren (jfr 126 § 3 mom. UL).

Beredningen har föreslagit vissa ändringar i vad som nu gäller beträffande beskrivning och värdering.

I fråga om beskrivningen har beredningen funnit en mer ändamålsenlig ordning än den nuvarande vara att låta ÖE avgöra när under det exekutiva förfarandet beskrivningen bör ske. Enligt beredningens förslag skall ÖE sålunda låta beskriva fastigheten så snart det är lämpligt med hänsyn till det fortsatta förfarandet.

Beredningens förslag får ses mot bakgrunden av att en stor del av de ärenden angående fastighetsexekution som handläggs av överexekutorerna inte leder till försäljning. Med den nuvarande ordningen då beskrivningen obligatoriskt skall ske i ett inledande skede av förfarandet blir det ofta så att det arbete som nedläggs på beskrivningen framstår som överflödigt till följd av att förfarandet avbryts innan det har fortskridit till försäljning.

Med anledning av beredningens förslag beträffande tidpunkten för beskrivningen vill jag framhålla att den arbetsbesparing som kan uppnås genom att det får ankomma på ÖE att från fall till fall bestämma när beskrivning skall ske är begränsad. För att fylla sitt ändamål måste beskrivningen och den utredning som sker i anslutning till denna i allmänhet förläggas till ett relativt tidigt skede av förfarandet. Härtill kommer, som påpekats under remissbehandlingen, att regeln att fastighet normalt skall säljas inom fyra månader inte ger utrymme för annat än kortare uppskov med beskrivningen. Förutsättningarna för att ÖE skall kunna avvakta ett lämpligt tillfälle för beskrivningen är sålunda begränsade. Jag vill också betona att en ordning som den föreslagna inte kan tillåtas få den följden att tidsutdräkten vid exekutiva försäljningar ökas.

Även om den ordning som beredningen föreslår sålunda inte kan antas medföra några mer påtagliga ändringar i förhållande till vad som nu gäller, bör den emellertid kunna leda till att en del onödigt arbete kan undvikas. I vissa fall, såsom t. ex. när anstånd med försäljningen har medgetts, kan det stå klart att beskrivningen bör anstå tills vidare. Med tanke på sådana fall finner jag förslaget kunna medföra fördelar. Liksom det helt övervägande flertalet remissinstanser anser jag sålunda att det bör genomföras.

I övrigt innefattar beredningens förslag beträffande beskrivningen en motsvarighet till den nuvarande föreskriften att tillbehör till fastigheten skall anges i beskrivningen i den mån det är påkallat med hänsyn till tillbehörens värde eller av annan orsak. Att denna föreskrift behålls framstår som naturligt med hänsyn till att de i 2 kap. JB intagna bestämmelserna om tillbehör till fastighet i allt väsentligt motsvarar dem som har genomförts genom lagen om vad som är fast egendom. Jag biträder sålunda beredningens förslag i den delen.

Värdering av fastighet skall enligt beredningens förslag inte vara någon obligatorisk åtgärd. För fall då det exekutiva förfarandet avser fastighet som inte besväras av gemensam inteckning innebär beredningens förslag sålunda att värdering skall ske endast om taxeringsvärde saknas eller kan antas vara missvisande.

Beredningens förslag i sistnämnda hänseenden har mött kritik under remissbehandlingen. De kritiska remissinstanserna har allmänt gett uttryck för uppfattningen att värdering alltid bör ske i samband med beskrivningen. Man har därvid framför allt pekat på regeln att den som förrättar fastighetsauktion inte får godta inrop, om det är sannolikt att avsevärt högre köpeskilling kan uppnås. Det framhålls att denna regel förutsätter att ÖE har en uppfattning om fastighetens egentliga värde. Man menar att taxeringsvärdet i allmänhet inte kan tas som utgångspunkt för prövningen. Det har också understrukits att det blir förenat med svårigheter att enbart med hjälp av beskrivningen bedöma om taxeringsvärde på fastighet kan antas vara missvisande eller inte. I några remissvar har dessutom påpekats att följden av den ordning beredningen föreslår kommer att bli att beskrivning och värdering, när sådan enligt förslaget skall ske, kommer att äga rum vid skilda tillfällen, vilket anses medföra praktiska olägenheter och tidsutdräkt.

Enligt min mening har den uppfattning som sålunda har kommit till uttryck under remissbehandlingen fog för sig. Jag anser därför att värdering alltid bör ske av fastighet som skall säljas exekutivt. Från praktisk synpunkt framstår det därvid som lämpligt att värderingen och beskrivningen sker i ett sammanhang, varvid de båda åtgärderna, liksom f. n., oftast kan genomföras vid en förrättning och av en förrättningsman. Någon nämnvärd ökning av de exekutiva myndigheternas arbetsbörda torde ett frångående av beredningens förslag alltså inte medföra.

Som förut antytts har värderingen f. n. särskild betydelse i fråga om fördelningen av ansvaret för gemensam inteckning. Enligt JB finns inte den nuvarande möjligheten att ansvarsfördelningen bestäms i inteckningshandlingen (jfr 6 kap. 10 §). Detta medför att de under det exekutiva förfarandet åsatta värdena kan komma att bli avgörande för ansvarsfördelningen i större utsträckning än f. n. Liksom f. n. bör värdering av gemensamt intecknade fastigheter också kunna läggas till grund för fördelning av köpeskilling vid samtidig försäljning av gemensamt intecknade fastigheter. Beredningen har föreslagit en föreskrift av innebör att alla fastigheter som svarar för en gemensam inteckning skall värderas, om en eller flera av dem skall säljas exekutivt och taxeringsvärde saknas eller kan antas vara missvisande för någon av de gemensamt intecknade fastigheterna.

Beredningens förslag går utöver vad som behövs som komplement till bestämmelserna i JB om ansvarsfördelningen för gemensam inteckning så till vida att enligt förslaget samtliga gemensamt intecknade fastigheter skall värderas också i fall då taxeringsvärdet för någon av dem kan antas vara miss-

visande. Enligt min mening föreligger det inte behov av en sådan utvidgning av föreskriftens räckvidd. Med hänsyn härtill och till de tillämpningssvårigheter som den skulle medföra anser jag att denna utvidgning inte bör göras. I övrigt har jag inte något att erinra mot en föreskrift av den innebörd som beredningen har föreslagit.

I fråga om sättet för värdering har beredningen inte föreslagit annan föreskrift än att tillbehör skall värderas för sig om det finnes påkallat. Jag delar beredningens uppfattning att en föreskrift av den innebörden bör tas upp i lagen. Enligt min mening är det lämpligt att förutsättningarna för särskild tillbehörsvärdering och särskilt angivande av tillbehör i beskrivningen anges på samma sätt. Påpekas bör att en sådan samordning inte gör det nödvändigt att alltid särskilt värdera tillbehör som anges i beskrivningen. I allmänhet torde det emellertid framstå som naturligt att förfara på det sättet.

Självfallet innebär det förhållandet att det får ankomma på ÖE att låta beskriva och värdera fastighet inte att det är ÖE som skall genomföra åtgärderna. ÖE bör uppdra åt lämplig person att verkställa beskrivningen och värderingen. I flertalet fall tordet det komma att falla sig naturligt att ÖE anlitar kronofogdemyndighet. Som beredningen framhåller bör ÖE vid behov i stället kunna anlita särskilda sakkunniga. I mer komplicerade fall, såsom när fråga är om industrifastighet, bör detta vara lämpligt. Enligt min mening bör det inte vara uteslutet att ÖE ger kronofogdemyndighet i uppdrag att verkställa beskrivningen och anlitar sakkunnig för värderingen. ÖE bör också kunna ge sakkunnig uppdrag att biträda kronofogdemyndigheten vid beskrivning och värdering.

Enligt gällande rätt torde talan mot beskrivning och värdering inte kunna föras särskilt. Den som är missnöjd med värdering har sålunda ansetts kunna klaga däröver endast i samband med klagan över auktion (jfr NJA 1958 s. 558). Någon ändring i vad som nu tillämpas bör inte ske i detta sammanhang. Jag vill emellertid påpeka att det står fastighetsägare och annan som berörs fritt att till ÖE framföra anmärkningar mot beskrivning och värdering. I den mån anmärkningar finnes vara befogade bör rättelse åvägabringas. Jag vill också erinra om att departementsförslaget till lag om exekutiv försäljning av fast egendom, liksom beredningens förslag, innehåller bestämmelser som gör det möjligt att hänskjuta tvist om tillbehör till domstols prövning (jfr 5 § andra stycket i departementsförslaget till lag om exekutiv försäljning av fast egendom).

Beträffande den ytterligare utredning om fastighets rättsliga beskaffenhet som bör föregå en exekutiv fastighetsförsäljning har beredningen föreslagit bestämmelser som i huvudsak överensstämmer med dem som nu gäller. Enligt beredningens förslag skall fastighetsägaren på anmodan tillhandahålla handlingar som tjänar till upplysning om fastigheten i rättsligt hänseende. ÖE skall också på annat sätt åvägabringa fullständig utredning i dessa av-

seenden. Mot beredningens förslag i dessa avseenden har jag liksom remissinstanserna inte något att erinra. Jag biträder också beredningens förslag att det skall åläggas ÖE att söka utreda i vad mån kända nyttjanderätter och andra sådana rättigheter utgör en ekonomisk belastning för fastigheten. Föreskriften härom får ses mot bakgrunden av att rättigheter av detta slag enligt vad som förordas i det följande alltid skall förbehållas vid försäljningen, om det saknas anledning att anta att de belastar fastigheten till beaktansvärd skada för innehavare av fordran med bättre rätt till fastigheten.

Under exekution i fastighet kan det visa sig att fastighetsägaren innehar ett obelånat pantbrev. Beredningen har påpekat att det kan vålla svårigheter och olägenheter för det exekutiva förfarandet om ägaren i sådant fall får behålla pantbrevet och förfoga över det utan inskränkningar. Beredningen har därför föreslagit en bestämmelse som innebär att pantbrev som ägaren innehar på anmodan skall överlämnas till ÖE. Beredningens förslag innefattar också bestämmelse att pantbrev sedan det har överlämnats inte får pantförskrivas utan ÖE:s tillstånd.

Beredningens förslag i nu nämnda hänseenden har godtagits eller lämnats utan erinran av det helt övervägande flertalet remissinstanser. I ett par remissvar framförs emellertid invändningar. Det hävdas därvid att ägarens rätt att disponera över pantbrev inte bör inskränkas, i varje fall inte om pantbrevet ger bättre förmånsrätt än exekutionsfordran. Det framhålls också att svårigheter uppstår för ÖE vid bedömningen om pantbrev bör få pantförskrivas under exekutionen. Vidare framförs uppfattningen att bestämmelserna blir ineffektiva, eftersom anmodan att överlämna pantbrev inte är förenade med någon form av sanktion.

Enligt min mening innebär beredningens förslag en rimlig avvägning mellan å ena sidan intresset av att hindra ägaren som innehar pantbrev att genom att förfoga över det försvåra det exekutiva förfarandet och å andra sidan ägarens intresse av att utnyttja pantbrevet för pantförskrivning, t. ex. för att skaffa medel till frivillig betalning av exekutionsfordringen. Det innefattar sålunda dels en skyldighet för ägaren att överlämna pantbrev som han innehar och ett förbud för honom att därefter pantförskriva detta dels en möjlighet för honom att genom att hänvända sig till ÖE utverka undantag från förbudet. Liksom huvuddelen av remissinstanserna är jag beredd biträda beredningens förslag i denna del. Jag vill erinra om att en liknande avvägning har gjorts när det gäller ägarens möjligheter att under exekution utnyttja själva fastigheten och tillbehör till denna (jfr nuvarande 80 a § UL).

ÖE:s befogenhet att medge att obelånat pantbrev får pantförskrivas får utnyttjas med beaktande av de syften som bestämmelsen att pantbrevet skall överlämnas är avsedd att fylla. Några närmare riktlinjer för ÖE:s handlande kan svårligen anges. ÖE får bedöma en framställning om tillstånd

att pantförskriva pantbrev med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet.

Med anledning av vad som har framförts under remissbehandlingen finner jag det kunna övervägas att förena skyldigheten för fastighetsägaren att överlämna obelånat pantbrev med någon form av sanktion. Jag vill emellertid framhålla att de skyldigheter som under ett exekutivt förfarande åligger fastighetsägare eller annan gäldenär inte är förenade med några i den exekutionsrättsliga lagstiftningen fastställda sanktioner. Frågan om sådana fordras i olika avseenden bör enligt min mening prövas i ett sammanhang. En sådan prövning bör kunna ske under utarbetandet av UB. Påpekas bör att pantbrev som påträffas hos fastighetsägaren bör kunna tas i förvar på samma sätt som andra handlingar han innehar.

2.14.8 *Kungörelser och underrättelser om fastighetsauktion m. m.*

I detta avsnitt behandlas frågor som rör dels bevakning av fordringar och rättigheter under fastighetsauktion dels tidpunkten för bevakningssammanträde och sammanträde för fördelning av köpeskilling dels kungörelse och särskilda underrättelser om fastighetsauktion.

F. n. gäller att det före auktion på fastighet skall hållas ett sammanträde med rättsägarna, vanligen kallat borgenärssammanträde (102 och 106 §§ UL). Detta kan äga rum på auktionsdagen omedelbart före utropet av fastigheten eller som ett särskilt sammanträde. Ändamålet med sammanträdet är att ge rättsägarna tillfälle att bevaka sina anspråk och låta dem framställa anmärkningar mot bevakningar samt därjämte att möjliggöra överenskommelser mellan rättsägarna. På grundval av vad som förekommit vid sammanträdet upprättas förteckning över fordringar och rättigheter som skall iakttas vid auktionen.

Beredningen föreslår i fråga om det nu nämnda sammanträdet, som jag i fortsättningen i enlighet med beredningens förslag kallar bevakningssammanträde, att det skall hållas antingen samma dag som auktionen eller lämplig dag tidigare. Beredningens förslag innebär att bevakningssammanträdet alltid som ett särskilt sammanträde skall hållas formellt skilt från själva auktionen. Remissinstanserna har lämnat beredningens förslag utan invändningar. En länsstyrelse har emellertid anfört, att den nuvarande ordningen som tillåter att bevakningsförfarandet anordnas som ett led i auktionen bör behållas och att särskilt bevakningssammanträde inte skall vara obligatoriskt.

Jag biträder beredningens förslag i de avseenden som nu har nämnts. Enligt min mening bör det vara en fördel att bevakningsförfarandet alltid hålls formellt skilt från utropsförfarandet. Jag vill framhålla att förslaget medger att bevakningssammanträdet i mindre invecklade fall hålls i direkt anslutning till auktionen. Mot vad beredningen i övrigt har anfört i anslutning till förslaget beträffande bevakningssammanträdet har jag inte något att erinra.

Beträffande sammanträde för fördelning av köpeskilling gäller nu att det skall hållas på fyrtioandra dagen eller, i de fyra nordligaste länen, på femtiosjätte dagen efter auktionen. Enligt beredningens förslag skall också tidpunkten för detta sammanträde bestämmas av ÖE efter vad som är lämpligt. Beredningen anser att en tidrymd av ungefär fyra veckor mellan auktionen och sammanträdet är lämplig.

Beredningens förslag i sistnämnda del har lämnats utan erinran av det helt övervägande flertalet remissinstanser. I ett par remissvar ges uttryck för uppfattningen att tidpunkten för fördelningssammanträdet liksom hittills bör vara fastställd i lag. En länsstyrelse har framhållit att den tidrymd mellan auktionen och sammanträdet som beredningen har funnit lämplig är för kort och bör utsträckas till att motsvara nuvarande sex veckor. Som skäl för detta har anförts att besvär över auktionen kan anföras kort före den tre veckor långa besvärstidens utgång och att visst rådrum då behövs för de åtgärder detta kan föranleda.

Genom beredningens förslag uppnås den fördelen att man kan ta viss hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet när tidpunkten fastställs. Jag ansluter mig alltså, liksom huvuddelen av remissinstanserna, också till beredningens förslag i denna del. Framhållas bör att den tidrymd mellan auktionen och fördelningssammanträdet som beredningen har angivit som lämplig är att se som en rekommendation för normalfallet. Det ankommer i det enskilda fallet på ÖE att avgöra vilken tidpunkt som är lämplig för sammanträdet.

Inför en exekutiv fastighetsauktion måste information om auktionen spridas. Informationen riktar sig till dem som har fordringar och rättigheter som bör beaktas vid denna eller vars intressen på annat sätt direkt berörs av försäljningen. Härutöver riktar sig informationen till möjliga spekulanter på fastigheten. I detta avseende är det av betydelse att den utformas så att köpintresset stimuleras. Den lagstiftning beträffande fastighetsexekutionen som föreslås i detta sammanhang innehåller olika bestämmelser som syftar till att åstadkomma goda ekonomiska resultat vid exekutiva fastighetsförsäljningar eller i varje fall att försäljningar till underpris undviks. Föreskrifterna om information bör fylla samma syfte.

Nuvarande ordning innebär att kungörelse om förestående auktion skall införas i allmänna tidningarna, dvs. Post- och Inrikes Tidningar, minst fyra veckor före auktionsdagen och dessutom i ortstidning minst 14 dagar dessförinnan. Vissa bestämmelser ges om kungörelsens innehåll (101 och 103 §§ UL). Därjämte föreskrivs att särskilda underrättelser om auktionen senast fyra veckor före denna skall sändas till dem som har fordran eller rättighet som bör iakttas vid auktionen.

De bestämmelser beredningen förordar innebär att den nuvarande ordningen i sina huvuddrag behålls. Beredningen föreslår sålunda dels ett kungörelseförfarande dels att särskilda underrättelser skall utgå till sakägarna.

Att beredningen på detta sätt har ansett att huvuddragen i den nuvarande ordningen för spridandet av information om auktion skall behållas har i allmänhet godtagits under remissbehandlingen. Hovrätten för Övre Norrland har dock framfört kritik mot att kungörelsen liksom f. n. förutsätts bli allmänhetens enda informationskälla. Hovrätten föreslår i stället en ordning som innebär att ett dubbelt kungörelseförfarande kommer till användning. Enligt hovrätten skulle sålunda först utfärdas kungörelse om bevakningssammanträde, tidpunkt för auktionen och fördelningssammanträde och därefter, sedan olika förberedande åtgärder vidtagits, ytterligare en kungörelse om auktionen, vilken skulle innehålla samtliga informationer om fastigheten som kan vara av intresse för eventuella spekulanter.

Det är även enligt min mening angeläget att eventuella spekulanter på fastighet som skall säljas exekutivt får lättillgänglig information om fastigheten. En sådan ordning kan verksamt bidra till ett högre pris. Denna fråga hör samman med den större frågan om vidgad samhällsinformation som informationsutredningen behandlat i sitt betänkande Kungörelseannonsering (SOU 1969: 7). De förslag utredningen lagt fram på detta område bereds f. n. inom justitiedepartementet. I det sammanhanget kommer också att tas upp frågor om kungörelse om exekutiv försäljning. Med hänsyn härtill bör några mera genomgripande ändringar inte nu genomföras på detta område. I departementsförslaget har den nuvarande ordningen sålunda i huvudsak bibehållits.

Vad beredningen har anfört beträffande bevakningsförfarandet ger inte heller anledning till erinran från min sida. Jag delar sålunda inte den i ett par remissvar framförda uppfattningen att det bör föreskrivas att anspråk skall anmälas inom viss tid före auktionen eller bevakningssammanträdet. Jag vill emellertid framhålla att det inte föreligger något hinder mot att man under hand infordrar anmälningar av fordringar från kända sakägare redan före bevakningssammanträdet. Härigenom kan förfarandet vid sammanträdet förenklas.

Som förut har nämnts har beredningen föreslagit att sakägarna skall underrättas särskilt om en förestående fastighetsauktion. Enligt förslaget skall gälla att sakägarna — dvs. fastighetsägaren, sökanden samt kända innehavare av fordringar och rättigheter som bör iakttas vid auktionen — i god tid skall underrättas. Vid försäljning under konkurs skall underrättelse inte sändas till innehavare av fordran med förmånsrätt enligt 12 och 13 §§ FRO, dvs. innehavare av lönefordran, men däremot till konkursförvaltaren. Har vid försäljning under konkurs anslutningsrätt utövats, skall underrättelse härom sändas till de sakägare som nu har nämnts.

De föreslagna bestämmelserna har godtagits eller lämnats utan erinran av remissinstanserna. Också jag biträder beredningens förslag.

I anslutning till bestämmelsen att innehavare av lönefordran vid försäljning under konkurs inte skall underrättas särskilt vill jag påpeka att jag i

det följande i enlighet med förslag av beredningen förordar att konkursförvaltare skall åläggas att vid exekutiv fastighetsförsäljning bevaka sådan fordran och också att vid behov föra borgenärens talan i ärendet.

2.14.9 *Tidsfrister i mål om utmätning m. m.*

För att åstadkomma en snabb handläggning av utmätningsmål finns i UL föreskrifter som ålägger de exekutiva myndigheterna att skyndsamt vidta vad som på dem ankommer för att utmätning skall verkställas och för att försäljning av utmätt egendom skall ske. Samtidigt har det angetts vissa tidsfrister inom vilka utmätning och försäljning normalt skall äga rum. Utmätningssökanden har emellertid möjlighet att ge anstånd både med utmätningsförrättning och försäljning. De exekutiva myndigheterna kan också under vissa förutsättningar meddela uppskov med försäljning av utmätt egendom.

Liksom beredningen anser jag att den tidsmässiga regleringen av utmätningsmålen och vad därmed sammanhänger bör göras till föremål för en allmän översyn i samband med förevarande reform av lagstiftningen om exkution i fast egendom.

I fråga om de tidsfrister inom vilka de olika åtgärderna som ingår i ett exekutivt förfarande normalt skall äga rum föreslår beredningen inte någon ändring. Sålunda föreslås att utmätningsförrättning liksom f. n. skall hållas inom fyra veckor från det att utmätningsmannen har tagit emot de handlingar som behövs för att förrättning skall kunna ske. Vidare föreslås att tidsfristen för försäljning av lös egendom i allmänhet skall sättas till två månader från utmätningen samt för fast egendom, fartyg, luftfartyg och intecknade reservdelar till fyra månader från utmätningen.

Förslaget att de nuvarande fristerna för utmätningsförrättning och försäljning inte skall ändras har godtagits under remissbehandlingen. Från något håll har emellertid gjorts gällande att försäljningsfristen såvitt avser fast egendom är för kort. För min del finner jag liksom beredningen inte anledning frångå den avvägning beträffande tidsfristerna som gjordes vid dessa bestämmelsers tillkomst år 1963.

Som framgår av det redan sagda skall försäljningsfrist beräknas med utgångspunkt från tidpunkten för utmätningen. Vid exekutiv försäljning av fastighet under konkurs får utgångspunkten i stället vara tidpunkten då framställningen om försäljning gjordes.

I det föregående har jag förordat att domstols beslut som innebär att fordran skall utgå med särskild förmånsrätt i fast egendom skall ha den verkan att egendomen skall anses utmätt. Liksom f. n. när fastighet anses utmätt till följd av att fordran har fastställts till betalning bör tidpunkten för framställningen om försäljning utgöra utgångspunkt för beräkning av försäljningsfristen.

Självfallet kan det visa sig föreligga hinder mot att genomföra utmätnings-

förrättning eller försäljning inom de angivna tidsfristerna. Tidsfristerna bör därför liksom f. n. endast ange de tider inom vilka utmätningsförrättning eller försäljning normalt skall äga rum. Beredningen har i fråga om fast egendom gett flera exempel på situationer som kan medföra att försäljningsfristen måste överskridas. Liknande situationer kan givetvis uppstå också när det gäller utmätt egendom av annat slag.

De nuvarande reglerna ger utmätningssökanden möjligheter att lämna anstånd med såväl utmätningsförrättning som försäljning av utmätt egendom. Någon annan begränsning har inte ställts upp än att en viss längsta tid för anstånd har fastställts. Sålunda gäller att ansökan om utmätning förfaller, om utmätningssökanden lämnar anstånd med utmätningsförrättning som varar utöver sex månader från den tidpunkt då utmätningsmannen har tagit emot de handlingar som erfordras. Fortfar anstånd med försäljning utöver sex månader från utmätningen eller från tidpunkt för framställning om försäljning av fast egendom, förfaller utmätningen eller den utmätningsverkan som betalningsfastställelse i fast egendom har.

När det gäller anstånd med utmätningsförrättning föreslår beredningen inte någon ändring i vad som nu gäller. Beredningen föreslår däremot vissa ändringar i fråga om anstånd med försäljning av utmätt egendom. Enligt beredningens förslag skall det alltid ankomma på de exekutiva myndigheterna att fatta beslut om anstånd med försäljning. Den nuvarande bestämmelsen att utmätning förfaller om anstånd med försäljning fortfar utöver viss tid har sålunda inte någon motsvarighet i beredningens förslag.

Beredningens förslag att reglerna om anstånd med utmätningsförrättning inte skall ändras har föranlett kritiska uttalanden i några remissyttranden. Det har därvid påpekats att möjligheten att ge anstånd med utmätningsförrättning f. n. ofta utnyttjas på så sätt att utmätningssökanden i syfte att utöva påtryckning på gäldenären lämnar flera korta anstånd under sexmånadersperioden. Det har framhållits att ett sådant förfarande medför praktiska olägenheter för utmätningsmännen därigenom att de tvingas bevaka anståndstider samt att flera gånger i samma mål sätta ut och ställa in förrättningar, vilket är ett omfattande och tidskrävande arbete. För att detta skall undvikas föreslås bl. a. att en ordning som motsvarar den som beredningen har tänkt sig beträffande anstånd med försäljning av utmätt egendom skall införas också beträffande anstånd med utmätningsförrättning.

Enligt min mening är det angeläget att utmätningssökande borgenärers möjligheter att ge anstånd med utmätningsförrättning inte inskränks i förhållande till vad som nu gäller. Framför allt för gäldenärer mot vilka ansökan om utmätning riktas men också för de exekutiva myndigheterna kan det vara en fördel om utmätningssökandena får ge anstånd med utmätningsförrättning utan att skälen för anstånd underkastas någon prövning. Liksom beredningen och det helt övervägande flertalet remissinstanser anser jag sålunda att det också i fortsättningen bör stå öppet för utmätnings-

sökanden att lämna anstånd med utmätningsförrättning med endast den begränsningen att ansökningen om utmätning förfaller om anståndet fortfar längre tid än sex månader.

Avgörandet i frågan om försäljning av utmält egendom skall uppskjutas kan inte på samma sätt som när det gäller utmätningsförrättningen överlämnas till utmätningssökandens fria skön. Hänsyn måste också kunna tas till gäldenärens intressen. Enligt gällande rätt kan detta sägas ske genom att det vid sidan om utmätningssökandens befogenhet att lämna anstånd finns regler som ger de exekutiva myndigheterna befogenhet att bevilja uppskov med försäljning. Uppskov kan sålunda medges dels när det finns särskild anledning antaga att utmätt egendom kommer att säljas till underpris, dels när gäldenären av särskild orsak huvudsakligen utan egen skuld råkat i tillfälliga betalningssvårigheter dels när i övrigt synnerliga skäl talar för uppskov, allt under förutsättning att utmätningssökandens rätt till betalning inte äventyras eller hans rätt på annat sätt otillbörligt sätts åt sidan.

Liksom beredningen anser jag att den nuvarande ordningen med både anstånd som lämnas av utmätningssökanden och uppskov som meddelas av exekutiv myndighet bör ersättas med bestämmelser som alltid ligger i de exekutiva myndigheternas hand att besluta i frågan om försäljning av utmätt egendom skall anstå. Den avvägning mellan olika partsintressen som kan sägas komma till uttryck i nuvarande regler bör samtidigt i huvudsak behållas.

Befogenheten att meddela anstånd bör givetvis åvila den myndighet som det åligger att ombesörja den exekutiva försäljningen. När det gäller utmätt lös egendom i allmänhet bör det således vara utmätningsmannen som meddelar anstånd, medan motsvarande uppgift i fråga om fastighet samt fartyg, luftfartyg och intecknade reservdelar till luftfartyg bör ligga på ÖE.

Anstånd bör, som beredningen förutsätter, inte kunna komma i fråga annat än efter begäran av utmätningssökanden eller gäldenären. Förfarandet måste emellertid gestaltas på skilda sätt beroende på om det är sökanden eller gäldenären som begär anstånd.

En begäran om anstånd med försäljning från sökandens sida bör regelmässigt beviljas. Endast om särskilda skäl talar mot anstånd bör begäran avslås. Om gäldenären begär anstånd bör sökanden, i enlighet med beredningens förslag, alltid få tillfälle yttra sig, innan beslut fattas. Ett medgivande från sökandens sida bör därvid bedömas på samma sätt som om han själv begärt anstånd. Utan sådant medgivande bör gäldenärs begäran om anstånd bifallas endast om särskilda skäl föreligger.

Beredningen har som skäl för att vägra anstånd som har medgetts av utmätningssökande anfört att auktion på den ifrågavarande egendomen redan har blivit utlyst. Jag delar beredningens uppfattning att anstånd i ett sådant läge inte bör medges annat än om mycket starka skäl föreligger. Att, som nå-

gon remissinstans förordar, helt stänga möjligheten att på begäran eller efter medgivande av sökanden inställa en utlyst auktion anser jag inte vara lämpligt. Liksom beredningen vill jag emellertid betona att det inte bör få förekomma att auktion utsätts och inställs vid upprepade tillfällen. Det kan i det sammanhanget påpekas att sökanden alltid har möjlighet att genom återkallelse av utmätningen åstadkomma att förfarandet nedläggs och utlyst auktion inställs.

För prövningen av om anstånd bör lämnas utan att sökanden har medgett det bör ledning kunna hämtas i de nuvarande bestämmelserna om uppskov med försäljning. I en sådan situation bör anstånd sålunda kunna medges på de grunder som nu kan åberopas för uppskov. Samtidigt bör emellertid gälla att anstånd inte får leda till att sökandens rätt till betalning äventyras eller att hans rätt i övrigt åsidosätts.

Som beredningen har förordat bör det beträffande fastigheter och lös egendom i allmänhet fastställas vissa tidsgränser för anstånd med försäljning som inte utan synnerliga skäl får överskridas. En sådan tidsgräns för anstånd beträffande fastigheter bör, i enlighet med vad beredningen föreslagit, kunna sättas till ett år och i fråga om lös egendom till sex månader från utmätningen. Jag delar också beredningens uppfattning att någon motsvarande tidsgräns inte behövs i fråga om anstånd med försäljning av luftfartyg och intecknade reservdelar till luftfartyg, eftersom några längre anståndstider knappast kan tänkas komma i fråga beträffande sådan egendom. Samma skäl kan, som har påpekats i ett par remissyttranden, också anföras för att underlåta att sätta ut en tidsgräns för anstånd med försäljning av fartyg som avses i 94 § UL. I avbidan på att den pågående översynen av reglerna om exekutiv försäljning av fartyg slutförs bör emellertid enligt min mening samma tidsgräns som förordas beträffande anstånd med försäljning av fastighet, dvs. ett år efter utmätningen, kunna fastställas också beträffande sådana fartyg.

Reglerna om tidsfrister för utmätning och försäljning av utmätt egendom samt om anstånd med sådana åtgärder är f. n. inte tillämpliga vid indrivning av skatter, böter och andra offentligrättsliga fordringar.

Flera remissinstanser har tagit upp frågan i vad mån undantag från de nu föreslagna bestämmelserna bör göras beträffande indrivning av skatter, böter och liknande. Därvid har framhållits att det skulle innebära en skärpning av indrivningsförfarandet om undantag inte görs.

Frågan om det tidsfristsystem och de begränsningar i anståndmöjligheterna som den föreslagna ordningen innefattar bör gälla i allmänna mål bör inte tas upp till omprövning i detta sammanhang. I departementsförslaget har således de allmänna målen undantagits från tillämpningen av bestämmelserna om tidsfrister och anstånd.

2.14.10 *Former för realisation av utmätt fast egendom*

Genom ändringar i UL, som trädde i kraft den 1 juli 1967, infördes flera bestämmelser i syfte att öka möjligheterna att uppnå tillfredsställande ekonomiskt utbyte vid exekutiva försäljningar eller i varje fall motverka att utmätt egendom säljs till underpris. Bestämmelserna rörde bl. a. formen för försäljning av utmätt egendom. I fråga om lös egendom öppnades sålunda möjlighet att verkställa försäljning inte bara på auktion utan också under hand (96 a § UL). Sådan underhandsförsäljning får ske om det framstår som sannolikt att avsevärt högre köpeskilling kan uppnås därigenom. När det gäller fast egendom infördes bestämmelser som gör det möjligt att sälja tillbehör till utmätt fastighet för sig och därefter fastigheten i övrigt, när detta från ekonomisk synpunkt och i övrigt framstår som lämpligare än en försäljning av fastigheten och alla dess tillbehör i ett sammanhang (100 a § UL). Tillbehörsförsäljning skall ske i den ordning som gäller för utmätt lösöre, vilket innebär att den kan ske på auktion eller under hand. Såväl i fråga om fast som lös egendom infördes samtidigt bestämmelser som gör det möjligt för den som förrättar exekutiv auktion att vägra godta inrop, om det är sannolikt att avsevärt högre köpeskilling kan uppnås (93 § 2 mom. och 126 § 3 mom. UL). Bestämmelserna om särskild försäljning av fastighetstillbehör och om rätt att vägra godta inrop när fastighet bjuds ut på auktion har, i sakligt hänseende oförändrade, tagits in i beredningens förslag till lag om exekutiv försäljning av fast egendom.

Som framgår av vad jag nu har sagt berörde de ändringar i UL, som genomfördes år 1967, inte sättet för exekutiv försäljning av fastighet i annat avseende än att särskilda regler om fastighetstillbehör infördes. Nu liksom tidigare gäller sålunda att försäljning av själva fastigheten bara kan ske på offentlig auktion som verkställs av ÖE (89 och 97 §§ UL).

Beredningen har i sitt nu aktuella betänkande tagit upp frågan om det, på samma sätt som redan har skett beträffande lös egendom bör öppnas möjlighet att också sälja utmätt fastighet under hand i stället för på auktion.

Vid sina överväganden i denna fråga har beredningen funnit att det ibland bör vara möjligt att få ut mera för en fastighet om den får bjudas ut till försäljning under hand. Beredningen anser emellertid att underhandsförsäljning inte lämpar sig så bra som försäljningsform i mer komplicerade fall. I fall då försäljningen rättsligt sett är mycket enkel och då fastigheten inte är högt belånad bör det emellertid enligt beredningen vara en fördel om underhandsförsäljning kan ske. Beredningen har därför föreslagit regler som innebär, att utmätt fastighet får säljas under hand, om det är tillförlitligt utrett vilka fordringar och rättigheter som belastar fastigheten och underhandsförsäljning finnes vara mera ändamålsenlig än försäljning på auktion.

Under remissbehandlingen har flertalet remissinstanser anslutit sig till be-

redningens uppfattning. En allmän åsikt bland de positiva remissinstanserna är sålunda, att underhandsförsäljning bör kunna ske i sådana okomplicerade fall som beredningen åsyftar men att försäljning på auktion måste vara det normala försäljningssättet.

I flera remissvar framförs emellertid kritik mot förslaget att göra det möjligt att sälja utmätt fastighet under hand. Det har därvid framhållits att det vid exekutiv försäljning av fastighet är viktigt att försäljning sker med tillämpning av ett i lag noga reglerat förfarande. Vidare har framhållits att underhandsförsäljning bara kommer att kunna utnyttjas i enstaka undantagsfall och att det därför framstår som onödigt att öppna möjligheter att använda denna försäljningsform.

Enligt min mening är det när det gäller utmätt fast egendom, som ofta utgör ett viktigt förmögenhetsobjekt, särskilt angeläget att man utformar reglerna om hur försäljningen skall ske så att de ger möjligheter att i det enskilda fallet uppnå ett så tillfredsställande ekonomiskt resultat som möjligt. Från denna synpunkt är det önskvärt att införa regler som medger att utmätt fastighet bjuds ut till försäljning under hand. I vissa fall kan därigenom på ett bättre sätt än vid försäljning på auktion skapas förutsättningar för ett marknadsmässigt pris för fastigheten.

Tydligt är emellertid att utrymmet för att använda underhandsförsäljning som försäljningsform när det gäller utmätta fastigheter är begränsat. I fall då förhållandena är komplicerade, som då förfarandet rör många rättsägare med mot varandra stridande intressen eller då det föreligger svårigheter att utreda vilka fordringar och rättigheter som belastar fastigheten, är det inte lämpligt eller önskvärt att man frångår det formbundna förfarande som auktionsförsäljning innebär. Jag delar sålunda beredningens uppfattning att försäljning under hand inte är en försäljningsform som lämpar sig för komplicerade fall.

Det förhållandet att användningsområdet på detta sätt måste vara begränsat bör emellertid enligt min mening inte leda till att man avstår från att införa försäljningsformen. Liksom beredningen och flertalet remissinstanser anser jag att de fördelar som denna försäljningsform kan erbjuda bör kunna tas till vara i sådana fall då försäljningen rättsligt sett framstår som enkel och då förhållandena också i övrigt är okomplicerade. Jag delar sålunda beredningens uppfattning att regler bör införas som medger att denna försäljningsform får användas också beträffande utmätta fastigheter. Jag vill emellertid framhålla att jag inte räknar med att underhandsförsäljning skall bli någon särskilt vanlig företeelse. Försäljning på auktion torde sålunda också i fortsättningen få ses som det normala sättet för försäljning av utmätta fastigheter.

Av vad jag redan anfört framgår att jag liksom beredningen anser att underhandsförsäljning av en utmätt fastighet bör föregås av en prövning, som visar att försäljning i denna ordning framstår som fördelaktig. Vid denna

prövning bör för- och nackdelarna med de olika försäljningssätten vägas mot varandra. Självfallet kommer härvid frågan vilket av dem som kan vara ägnat att leda till det bästa utbytet i förgrunden. Enbart det förhållandet att det finns anledning att anta att en högre köpeskilling kan uppnås genom underhandsförsäljning av fastigheten än om den säljs på auktion kan emellertid inte vara avgörande för frågan om fastigheten bör bjudas ut under hand. Som jag nyss nämnde är underhandsförsäljning inte en försäljningsform som lämpar sig för fall då förhållandena från olika synpunkter sett är komplicerade. I sådana fall bör därför underhandsförsäljning inte komma i fråga, även om det finns skäl att anta att försäljning i den ordningen skulle kunna leda till bättre utbyte än auktionsförsäljning. Å andra sidan kan det i något fall framstå som fördelaktigt att sälja fastighet under hand, trots att det är tveksamt om försäljning i den ordningen kommer att medföra att högre pris uppnås än om försäljningen sker på auktion. Det kan exempelvis visa sig att det är möjligt att snabbt slutföra det exekutiva förfarandet om underhandsförsäljning får ske. Är försäljning under hand inte utesluten av annan orsak, bör då det förhållandet att osäkerhet råder i frågan om man kan få ut mera vid auktion inte utgöra något absolut hinder mot att underhandsförsäljning sker. Att försäljning under hand av utmätt fastighet på detta sätt får föregås av en allmän lämplighetsprövning bör komma till uttryck genom att det, i enlighet med vad beredningen har föreslagit, som förutsättning för att denna försäljningsform skall få användas föreskrivs att den framstår som mer ändamålsenlig än försäljning på auktion. Jag biträder sålunda inte den av några remissinstanser framförda uppfattningen att det, liksom i fråga om underhandsförsäljning av lös egendom, också beträffande utmätt fastighet bör föreskrivas att försäljning under hand får ske bara om det är sannolikt att avsevärt högre köpeskilling kan uppnås därigenom.

Det kan sättas i fråga om man som förutsättning för att fastighet skall få säljas under hand bör föreskriva att försök först skall ha gjorts att sälja fastigheten på auktion. Om ett sådant krav ställdes, skulle man kunna skapa ett gott underlag för bedömningen om underhandsförsäljning är en ändamålsenlig försäljningsform. Mot detta kan emellertid hävdas att ett sådant förfarande skulle bli omständligt, tidskrävande och dyrbart. Beredningen har inte heller förutsatt att försök att sälja fastighet på auktion skall föregå ett utbud av fastigheten till försäljning under hand. Liksom remissinstanserna har jag inte något att erinra mot detta ställningstagande. Å andra sidan kan ett utrop av fastighet på auktion, som inte har lett till försäljning till följd av att ett godtagbart bud inte har uppnåtts, utgöra ett skäl att pröva om underhandsförsäljning kan ge ett bättre resultat. Något hinder mot att efter ett misslyckat försök sälja fastighet på auktion gå över till att bjuda ut fastigheten under hand bör alltså inte finnas.

Jag är ense med beredningen om att försäljning under hand av utmätt fastighet bör ske i former som så nära som möjligt ansluter till dem som i all-

mänhet tillämpas vid frivillig försäljning av fastighet. Försäljning under hand bör därför i princip inte ha till följd att några inteckningar blir utan verkan eller att upplåtna rättigheter upphör. Vidare bör köparen åläggas att svara för alla fordringar som belastar fastigheten och som inte betalas på annat sätt under exekutionen. Detta leder till att man som en ytterligare allmän förutsättning för att underhandsförsäljning skall få ske bör ställa upp att det skall vara utrett vilka fordringar och rättigheter som belastar fastigheten. Om någon säker utredning i det avseendet inte har kunnat åstadkommas, bör fastigheten inte bjudas ut till försäljning under hand. Också i det avseendet ansluter jag mig sålunda till beredningens förslag.

Enligt beredningens förslag ankommer det på ÖE att pröva om förutsättningarna för underhandsförsäljning är uppfyllda och att besluta om försäljning i sådan ordning. Under remissbehandlingen har från några remissinstansers sida hävdats att ÖE borde pröva frågan om försäljningsformen bara efter framställning från rättsägare. Det har också påpekats att det skulle medföra en ökning av arbetsbördan, om det åläggs ÖE att i varje ärende om exekutiv försäljning av fastighet verkställa en sådan prövning. I anslutning till detta vill jag erinra om den karaktär av undantagsföreteelse som försäljning under hand av utmätt fastighet skall ha. I det helt övervägande flertalet exekutionsfall som avser fastighet borde det utan någon närmare prövning från ÖE:s sida stå klart att försäljning under hand inte bör kunna komma i fråga. Att ÖE självmant har att ta upp frågan om försäljningsformen kan därför inte antas komma att föra med sig att hans arbetsbörda ökas nämnvärt. Jag vill också framhålla att frågan om fastigheten skall bjudas ut under hand bör tas upp till prövning på ett så tidigt stadium som möjligt under det exekutiva förfarandet. Från den synpunkten sett framstår det som en fördel att ÖE kan agera utan att behöva avvakta initiativ från någon rättsägares sida. Jag anser sålunda liksom beredningen att ÖE, när det föreligger anledning därtill, självmant skall ta upp frågan om underhandsförsäljning.

Som jag har nämnt förut bör vid underhandsförsäljning av utmätt fastighet i princip gälla att alla inteckningar som finns i fastigheten kvarstå och att köparen åläggs att svara för alla fordringar som är förenade med förmånsrätt i fastigheten. Detta innebär att alla fordringar som gäller i fastigheten, utmätningssökandens inbegripen, och kostnaderna för förfarandet måste täckas av köpeskillingen för att underhandsförsäljning skall få ske. Undantag härifrån bör endast gälla för de fall då borgenär, utmätningssökanden eller annan avstår från betalning eller får betalning för sin fordran ur sådana medel som flyter in under förfarandet i form av avkastning eller köpeskilling när tillbehör till fastigheten har sålts för sig.

Mot bakgrunden av vad som nu har sagts framstår det enligt min mening som klart att de borgenärer, som har fordringar som gäller i utmätt fastighet, vid en underhandsförsäljning får sina intressen tillgodosedda på sådant sätt att det inte är påkallat att som allmän förutsättning för att underhands-

försäljning skall få ske ställa upp att de skall ha godkänt försäljningsvillkoren. Det finns inte heller anledning att föreskriva att de skall ges tillfälle att yttra sig innan fastigheten bjuds ut till försäljning under hand. I sistnämnda avseende intar emellertid utmätningssökanden en särställning. Utmätningssökanden skall också i fortsättningen svara för kostnader för förfarandet i den mån de inte kan utgå ur den utmätta fastigheten. Med tanke på bl. a. detta framstår det som lämpligt att hans mening skall inhämtas innan fastigheten bjuds ut till försäljning under hand.

Jag vill i sammanhanget påpeka att det förhållandet att det inte åläggs ÖE att höra andra borgenärer än utmätningssökanden innan fastighet bjuds ut till försäljning under hand givetvis inte utesluter att ÖE i tveksamma fall på lämpligt sätt inhämtar deras mening beträffande försäljningsformen.

Också i fråga om rättigheter som belastar utmätt fastighet bör, som jag förut har antytt, principen vara att de skall stå kvar om fastigheten säljs under hand. Detta bör gälla som försäljningsvillkor, oavsett om fråga är om inskrivna rättigheter eller inte.

Beredningen har framhållit att muntligt upplåtna rättigheter inte beaktas vid exekutiv auktion och därför bör kunna lämnas utan avseende också vid försäljning under hand. Denna uppfattning har lämnats utan erinran under remissbehandlingen. Också jag anser att det förhållandet att man säljer utmätt fastighet under hand inte bör föra med sig att rättigheter som grundar sig på muntliga upplåtelser får ett skydd som de inte har vid auktionsförsäljning. För att rättighet skall skyddas vid underhandsförsäljning bör alltså liksom vid auktionsförsäljning fordras att det föreligger skriftlig upplåtelse.

Enligt beredningens förslag skall ägaren till utmätt fastighet godkänna försäljningsvillkoren innan underhandsförsäljning får ske. Det förutsätts också att han skall få tillfälle att yttra sig, innan fastigheten bjuds ut till försäljning under hand. Jag delar uppfattningen att fastighetsägaren på detta sätt bör tilläggas ett stort inflytande på valet av försäljningsform. Ägaren bör sålunda kunna motsätta sig en försäljning under hand, om han bedömer det som möjligt att man genom att bjuda ut fastigheten på auktion kan uppnå ett högre pris. Emellertid bör, som beredningen har framhållit, kravet på ägarens godkännande inte upprätthållas, om fastigheten redan har bjudits ut på auktion men inte kunnat säljas på grund av att ett godtagbart inrop inte har skett. Kan man i sådant fall uppnå ett bättre pris genom att bjuda ut fastigheten under hand, bör ägaren inte kunna hindra att försäljning sker.

Beredningens avsikt är att ÖE, om utmätt fastighet skall bjudas ut under hand, regelmässigt skall överlämna till fastighetsmäklare att ombesörja utbudet. Även enligt min mening är en sådan ordning lämplig. Fördelen med försäljning under hand är just, att försäljning i den ordningen ger möjlighet att bjuda ut utmätt fastighet på samma sätt och i samma former som annan fastighet och att det därigenom blir möjligt att få ut det pris som fastigheten

betingar på allmänna marknaden. Emellertid kan det, som beredningen påpekar, i vissa fall vara lämpligt att ÖE själv fordrar in anbud, t. ex. från statliga eller kommunala myndigheter, som kan antas vara intresserade att köpa fastigheten. Att ÖE agerar på detta sätt torde emellertid bara kunna förekomma i enstaka undantagsfall.

Under remissbehandlingen har från något håll uttryckts farhågor för att utbud av utmätt fastighet till försäljning under hand kan medföra ökad tidsutdräkt. Jag vill i anledning därav framhålla, att frågan hur det exekutiva förfarandet tidsmässigt påverkas om fastigheten bjuds ut under hand måste beaktas vid ÖE:s bedömning av om underhandsförsäljning framstår som en ändamålsenlig försäljningsform. I de fall då en fördröjning av förfarandet kan beräknas uppstå får detta vägas mot de fördelar som underhandsförsäljning kan medföra. Har det förordnats att fastighet skall bjudas ut till försäljning under hand, bör ÖE vidare enligt min mening avbryta förfarandet och i stället föranstalta om auktionsförsäljning om det inte visar sig möjligt att inom rimlig tid uppnå ett godtagbart anbud. Några generella anvisningar torde inte kunna ges i det avseendet. Frågan hur länge försök att sälja fastighet under hand skall pågå får bedömas från fall till fall.

I 7 kap. UL ges bestämmelser om tvångsförvaltning av utmätt fastighet. Bestämmelserna innebär att sådan förvaltning kan anordnas, om en utmätt fastighet inte har kunnat säljas. Emellertid kan förordnande på utmätningssökandens begäran också anordnas utan att något försäljningsförsök har gjorts. Tvångsförvaltning innebär att fastigheten ställs under vård av en syssloman och att dess avkastning används dels till att betala räntor och andra årligen upplöpande belopp, dels till betalning av sökandens fordran.

Beredningen anser att det inte finns tillräckliga skäl att behålla institutet tvångsförvaltning som en realisationsform vid sidan av försäljning. Beredningens uppfattning har stöd i en enhällig remissopinion.

De skäl som beredningen har anfört för att inte ha någon motsvarighet till de nuvarande bestämmelserna om tvångsförvaltning finner jag vara bärande. Det förhållandet att tvångsförvaltning endast förekommer i några enstaka fall årligen visar, att institutet inte fyller någon påtaglig praktisk funktion. I likhet med beredningen anser jag sålunda att bestämmelserna om tvångsförvaltning kan utgå genom att 7 kap. UL upphävs.

I sammanhanget vill jag erinra om att departementsförslaget, liksom gällande lag och beredningens lagförslag, innehåller bestämmelser som gör det möjligt att förordna syssloman att förvalta utmätt fastighet, om det kan befaras att ägaren vanvårdar den eller på annat sätt åstadkommer att den försämras i större mån. Vidare innehåller förslaget bestämmelser som innebär att avkastning av utmätt fastighet kan uppbäras av ÖE eller särskilt förordnad syssloman.

2.14.11 *Exekutiv auktions inverkan på inteckningar*

När det gäller principerna för exekutionens inverkan på inteckningar innebär den nuvarande ordningen att inteckning som faller utom lägsta budet upphör att gälla. Gemensam inteckning blir i princip utan verkan i den försålda fastigheten även om den ligger inom lägsta budet. Den i JB 1966 föreslagna ordningen på detta område innebär att inteckning blir utan verkan endast till belopp som enligt sakägarförteckningen inte täcks av köpeskillingen. Motsvarande gäller när gemensamt intecknade fastigheter säljs enligt gemensam sakägarförteckning. I övrigt förlorar inteckningen sin verkan.

Beredningen har ansett att man bör gå ett steg längre i strävandena att bevara befintliga inteckningar och föreslår att ÖE skall kunna förordna att även inteckningar som faller utom köpeskillingen skall gälla. Detta skall gälla även i fråga om gemensam inteckning om försäljningen avser alla fastigheter och sker enligt gemensam sakägarförteckning. I sådana fall när gemensamt intecknad fastighet säljs för sig eller efter särskilda utrop får förordnande att inteckning fortfarande skall gälla meddelas endast i fråga om belopp som faller inom köpeskillingen.

I samband med förslag till vissa ändringar i bl. a. 6 kap. JB, som behandlades i JB 1969, tog föredragande departementschefen upp frågan om de av beredningen föreslagna bestämmelserna om att ÖE i vissa fall skall kunna förordna att inteckning alltjämt skall gälla och anförde att bestämmelserna borde läggas till grund för lagstiftning. Så har även skett i det slutliga förslaget till JB (jfr 6 kap. 12 §). De erinringar som i ett par remissyttranden anförts i denna fråga och som går ut på att inteckningar som faller utom köpeskillingen inte är sunda kreditobjekt och att ÖE:s arbetsbörda ökas har sålunda inte föranlett att beredningens förslag frångåtts. Någon prövning av inteckningars kreditvärde sker inte i samband med att inteckning beviljas och ÖE har givetvis inte heller något ansvar i detta avseende vid förordnande att inteckning fortfarande skall gälla. Någon närmare prövning av ett yrkande om förklaring att inteckning fortfarande skall gälla torde i allmänhet inte heller behöva göras.

När det gäller frågan vad som vid exekutiv försäljning bör betalas kontant och vad som kan stå kvar som lån i fastigheten innebär beredningens förslag i huvudsak samma ordning som den som gäller nu. Om borgenär inte begärt kontant betalning och inteckning inte heller av särskilda skäl skall vara utan verkan, skall sålunda lån som faller inom det före försäljningen bestämda s. k. skyddsbeloppet avräknas på köpeskillingen. Förre ägarens personliga betalningsansvar mot långivaren kvarstår och nye ägaren blir inte betalningsskyldig för lånet. Om lånet faller utom skyddsbeloppet, har borgenären rätt till kontant betalning och förre ägaren befrias från sitt betalningsansvar.

Den av beredningen föreslagna ordningen har allmänt godtagits under re-

missbehandlingen. I ett remissyttrande har dock förordats att förre ägaren alltid skall bli fri från sin personliga betalningsskyldighet i fråga om lån som faller inom skyddsbeloppet.

För egen del anser jag, liksom beredningen, att det skulle innebära ett åsidosättande av borgenärens rätt att föreskriva att lån skall stå kvar även om förre ägarens personliga betalningsansvar skulle upphöra. Ett sådant resultat bör liksom hittills vara beroende av att uppgörelse härom kan träffas med borgenären. En sådan uppgörelse är givetvis i sin tur beroende av vilka möjligheter borgenären har att få betalning hos den nye ägaren.

Enligt 6 kap. 3 § JB är borgenär för fordran som är förenad med panträtt i fastighet berättigad att vid utsökning få betalning intill pantbrevets belopp med den företrädesrätt inteckningen medför enligt lag samt att ur pantbrevets tillägg utfå ränta på kapitalbelopp inom pantbrevets belopp, för skadestånd på grund av förtida betalning samt för ersättning för indrivningskostnad och annan kostnad som föranleds av fordringsförhållandet. Med tanke på de fall när borgenärens fordran överstiger pantbrevets belopp har beredningen föreslagit en bestämmelse att borgenär som har pantbrev ej efter fastighetens försäljning kan mot köparen göra gällande panträtt i fastigheten för större fordran än som avräknats på köpeskillingen jämte utfäst ränta därå från tillträdesdagen samt framtida skadestånd och ersättning som avses i 6 kap. 3 § JB. Givetvis bör den principen gälla att köparen aldrig skall skall kunna bli skyldig att svara för köpeskillingen mer än en gång.

När det gäller skadestånd på grund av förtida betalning har beredningen anfört att frågan bör vara beroende av överenskommelse som borgenären och köparen träffar om övertagande av lånet i fråga. Övertar köparen lånet på oförändrade villkor, skall skadestånd inte utgå. Om däremot köparen får förmånligare villkor än som gällde tidigare, skall skadestånd utgå i proportion till eftergiften. En sådan ordning framstår också enligt min mening som naturlig. Vid bedömningen av skadeståndets belopp blir överenskommelsen mellan borgenären och köparen avgörande. Denna överenskommelse skall givetvis företas vid köpeskillingens fördelning.

Även när det gäller betalning på grund av ägarhypotek ansluter jag mig till lagberedningens förslag. Detta innebär att ägarhypotek alltid utan särskilt yrkande betalas kontant och att tillägg inte skall beräknas på ägarhypotek i andra fall än när ägarhypotekel blivit utmätt.

Frågan om inverkan på inteckningar vid underhandsförsäljning enligt beredningens förslag härom behandlas i det följande.

2.14.12 *Exekutiv auktions inverkan på rättigheter*

Beredningens förslag innehåller i fråga om rättigheters ställning vid exekutiv försäljning åtskilliga ändringar i förhållande till gällande rätt. De föreslagna bestämmelserna syftar till att stärka rättighetshavarnas ställning. Sålunda föreslår beredningen att rätligheter som inte kan antas belasta fas-

tigheten till beaktansvärd skada för innehavare av fordran med bättre rätt skall förbehållas vid försäljningen även om de har sämre förmånsrätt än den fordran för vilken fastigheten skall säljas. För att ge en bättre ställning även åt rättigheter som inte kan förbehållas på grund av dessa bestämmelser föreslår beredningen att utropsordningen ändras så att fastigheten först utropas utan förbehåll om rättighetens bestånd och därefter med sådant förbehåll. Belastas fastigheten av flera rättigheter, skall enligt förslaget fastigheten utropas med successivt ökande belastning av rättigheten för att slutligen utropas med förbehåll för samtliga rättigheter.

Beredningens förslag att stärka rättighetshavarnas ställning har godtagits av flertalet remissinstanser. Åtskilliga remissinstanser, däribland flera länsstyrelser, har dock förordat att den nuvarande ordningen behålls. Som skäl härför har anförts att förmånsrätten mellan en rättighet och exekutionsfordringen bör vara avgörande för frågan om en rättighet skall bestå efter exekutiv försäljning. Beträffande arrende- och hyresrätter tillgodoses rättighetshavarnas intressen dessutom genom lagstiftningen om besittningsskydd.

Om en rättighet skall bestå efter en exekutiv försäljning, medför detta ofta att fastigheten får säljas för ett lägre pris än om fastigheten kan säljas utan att belastas av rättigheten. I princip bör därför frågan om rättighetens bestånd avgöras av rättighetens läge i förmånsrättsordningen. Förhållandena kan emellertid ofta vara sådana att en rättighet inte utgör någon nämnvärd belastning, t. ex. om utövandet inte innebär någon olägenhet eller om ett periodiskt utgående vederlag utgör full kompensation för olägenheten. I sådana situationer finns det inte någon anledning att rättigheten skall uppoffras vid exekutiv försäljning. Jag delar beredningens uppfattning att de nuvarande reglerna kan medföra risk att rättigheter i sådana situationer som här angetts uppoffras i onödan.

Som framhållits under remissbehandlingen har vissa rättighetshavare en särställning på grund av reglerna om besittningsskydd. Så är fallet beträffande vissa arrende- och hyresrätter. I 8—12 kap. JB har tagits upp regler som innebär att direkt besittningsskydd, dvs. rätt till förlängning av avtalet, i vissa fall föreligger vid jordbruksarrende, bostadsarrende och vid hyra av bostadslägenhet, medan indirekt besittningsskydd, dvs. rätt till ersättning vid avtalets upphörande, i vissa fall föreligger vid anläggningsarrende och vid hyra av annan lägenhet än bostadslägenhet. I samtliga fall kan besittningsskyddet göras gällande även efter en exekutiv försäljning. För dessa rättigheter innebär ifrågavarande regler om rättighets bestånd vid exekutiv försäljning att frågan om förlängning eller ersättning kan uppkomma under en löpande avtalsperiod till följd av uppsägning efter exekutiv försäljning.

Den omständigheten att vissa rättighetshavare kan göra gällande besittningsskydd även i förhållande till den som förvärvat fastigheten på exekutiv auktion utgör enligt min mening inte tillräckligt skäl mot att stärka rättig-

hetshavarnas ställning vid exekutiv försäljning. För rättighetshavare med besittningsskydd är det inte utan betydelse om uppsägning kan ske under den löpande avtalsperioden. För andra nyttjanderätter än arrende och hyra och inte minst för servitut kvarstår vidare behovet av en starkare ställning vid exekutiv försäljning. Jag ansluter mig därför till beredningens ståndpunkt att rättigheter bör bestå oberoende av exekutiv försäljning i större utsträckning än som är fallet f. n.

De bestämmelser i beredningens förslag som främst är ägnade att stärka rättighetshavarnas ställning går ut på att rättighet som inte kan antas belasta fastigheten till beaktansvärd skada för innehavare av fordran med bättre förmånsrätt alltid skall förbehållas. Förslagets utformning har i allmänhet lämnats utan erinran under remissbehandlingen. I några remissyttranden har emellertid anförts att den bedömning av rättighetens inverkan på övriga rättsägares ställning som här läggs på ÖE kan vara vansklig att göra.

För egen del anser jag att den av beredningen föreslagna ordningen ger goda möjligheter att stärka rättighetshavarnas ställning. En oskadlighetsprövning av angivet slag är dock som framhållits under remissbehandlingen förenad med svårigheter och bör därför ske med försiktighet. Till grund för sin bedömning har ÖE — förutom beskrivning och värdering av fastigheten — vad som förekommit vid bevakningssammanträdet. Det bör enligt min mening ofta finnas möjlighet att på grundval av denna utredning besluta att rättigheten skall förbehållas. Ofta torde förhållandena f. ö. vara sådana att borgenärerna inte har anledning motsätta sig att förbehåll sker enligt dessa regler. Jag ansluter mig sålunda till beredningens förslag.

De av beredningen föreslagna reglerna beträffande utropsordningen när fastigheten belastas av rättighet har kritiserats under remissbehandlingen från olika synpunkter. Det har anförts att den nu gällande utropsordningen bereder rättighetshavarna tillräckligt skydd samt att den föreslagna ordningen blir komplicerad och svårtillämpad.

Enligt min mening finns det fog för den kritik som beredningen riktat mot de nu gällande reglerna angående utropsordningen. I praktiken medför den nuvarande ordningen med all sannolikhet att rättigheter blir uppoffrade i onödan. De av beredningen föreslagna reglerna är enligt min mening ägnade att minska riskerna för detta. Den föreslagna ordningen kan visserligen ibland medföra ett mera komplicerat och tungrott förfarande. Detta är emellertid endast fallet när flera rättigheter skall beaktas vid utropet. På grund av de tidigare nämnda reglerna om obligatoriskt förbehåll när rättighet inte belastar fastigheten till skada för borgenärerna kan dessa situationer antas komma att bli mindre vanliga. Jag anser därför inte att det från den synpunkten finns anledning att behålla den gällande ordningen. På grund av det anförda har i departementsförslaget reglerna om utropsordningen när fastigheten belastas med rättigheter tagits upp enligt beredningens förslag.

Frågan om inverkan på rättigheter vid underhandsförsäljning enligt lagberedningens förslag härom har berörts i det föregående.

3. Motivering till framlagda lagförslag

3.1 Förslaget till lag om exekutiv försäljning av fast egendom

Departementschefen. I enlighet med beredningens förslag har i departementsförslaget de regler om försäljning av utmätt fast egendom som nu finns i UL brutits ut och fått motsvarigheter i en särskild lag om sådan försäljning. Denna ordning, som har lämnats utan erinringar av det stora flertalet remissinstanser, innebär att i UL kommer att stå kvar reglerna om utmätning av fast egendom, om fördelning av medel som flyter in under exekution i sådan egendom, om exekutionskostnader, och med något undantag, reglerna om fullföljd av talan till högre instans samt att den särskilda försäljningslagen kommer att omfatta övriga regler om förfarandet vid fastighetsexekution. Som nämnts tidigare är det beredningens avsikt att lagen i framtiden, med vissa justeringar, skall ingå som ett kapitel i en ny UB.

Departementsförslaget till lag om exekutiv försäljning av fast egendom (FfL) överensstämmer i sakligt hänseende i allt väsentligt med beredningens förslag. I terminologiskt avseende ansluter departementsförslaget också till beredningens förslag. Sålunda används beteckningarna sakägarförteckning och bevakningssammanträde som motsvarigheter till de nuvarande termerna borgenärsförteckning och borgenärssammanträde. Vidare används termen skyddsbelopp, som i vissa avseenden får samma funktion som "lägsta budet" nu har. I departementsförslaget förekommer emellertid också termen lägsta bud, men då i den mer adekvata betydelsen av det lägsta bud som måste avges vid fastighetsauktion för att fastigheten skall få säljas (jfr 30 § i departementsförslaget). Med utmätning av fast egendom åsyftas i förslaget inte bara utmätning av hel fastighet utan också utmätning av ideell andel av fastighet eller av villkorlig äganderätt till fastighet eller till område av fastighet. Den som har begärt exekution i fastighet benämns utmätningssökande eller, i vissa fall, endast sökande. Fordran för vilken exekution sker kallas sökandens fordran eller exekutionsfordringen. Beträffande den person mot vilken exekution i fast egendom riktas används beteckningen ägaren (fastighetsägaren).

Departementsförslaget saknar motsvarighet till vissa av bestämmelserna i beredningens förslag. Beredningens förslag (1 § andra stycket) innehåller sålunda regeln att bestämmelserna om försäljning av fast egendom också skall gälla beträffande tomträtt. Eftersom detta följer redan av 13 kap. 26 § JB, har denna regel ansetts obehövlig. Beredningen har vidare i sitt förslag (3 § första stycket) angett att med panträtt i fast egendom avses panträtt som behandlas i 6 kap. JB. Efter ikraftträdande av JB och FRL kommer termen panträtt i fast egendom att vara så entydig att någon särskild definition i här ifrågavarande lag inte torde behövas. Definitionen har därför inte

tagits upp i departementsförslaget. I beredningens förslag (3 § tredje stycket) har också angetts vad som åsyftas med rättighet. I departementsförslaget har också denna särskilda definition fått utgå. I detta avses med rättighet sådana rättigheter som anges i 7 kap. 1 § JB, dvs. hyra, arrende, tomträtt och annan nyttjanderätt samt servitut och rätt till elektrisk kraft. I en särskild övergångsbestämmelse har angetts att FfL:s bestämmelser om nyttjanderätt, servitut och elektrisk kraft också gäller annan sådan rättighet som på grund av upplåtelse enligt äldre lag besvärar fast egendom.

I departementsförslaget har företagits en viss omdisposition av bestämmelserna. Särskilt gäller detta bestämmelserna om upprättande av sakägarförteckning och om villkoren vid auktionsförsäljning. Vidare har mellanrubriker förts in i större utsträckning än i beredningens förslag. Efter inledande bestämmelser (1—2 §§) följer regler om förberedande åtgärder inför exekutiv försäljning (3—5 §§), förvaltning av utmätt fastighet (6—10 §§), tidsfrist för försäljning (11 §), utlösningsrätt och anslutningsrätt (12—13 §§), försäljning av fastighetstillbehör (14—17 §§), åtgärder före försäljning på auktion (18—22 §§), bevakningssammanträde (23—24 §§), sakägarförteckning (25—31 §§), villkor för försäljning på auktion (32—37 §§), auktion på fastighet (38—44 §§), verkan av auktion (45—48 §§), gemensamt intecknade fastigheter (49—55 §§), fortsatt inteckningsansvar (56 §), försäljning under hand av fastighet (57—61 §§) samt försäljning av villkorlig rätt till fastighet eller av andel i fastighet (62—70 §§). Slutligen följer under rubriken särskilda bestämmelser några bestämmelser utan inbördes samband (71—74 §§).

Beredningen har förutsatt att FfL skall kompletteras med av Kungl. Maj:t meddelade tillämpningsföreskrifter. En sådan ordning anser jag vara ändamålsenlig. I samband med att de särskilda bestämmelserna i förslaget berörs i det följande kommer i åtskilliga fall att påpekas att kompletterande föreskrifter förutsätts komma att ges i administrativ ordning. Vissa bestämmelser i beredningens förslag har funnits vara av sådan karaktär att de bör kunna ges i form av tillämpningsföreskrifter, varför de saknar motsvarighet i departementsförslaget.

1 §

Paragrafens första punkt motsvarar 1 § första stycket i beredningens förslag. Andra punkten har i lagberedningens förslag sin motsvarighet i 13 § sista stycket.

Departementschefen. Utmätt fast egendom skall enligt gällande rätt säljas på offentlig auktion. Sådan auktion skall enligt 97 § 1 mom. UL förrättas av ÖE. Jag har i den allmänna motiveringen anslutit mig till beredningens förslag att försäljning av fast egendom skall kunna ske förutom på offentlig auktion också under hand.

I första punkten av denna paragraf anges att försäljning av utmätt fast egendom skall, oberoende av vilken försäljningsform som väljs, ombesörjas

av ÖE. Jag vill emellertid erinra om att frågan om vem som skall ha hand om exekutiv försäljning av fast egendom kommer att bli föremål för ytterligare överväganden av beredningen under det fortsatta arbetet på en ny UB.

I paragrafens andra punkt har tagits upp en bestämmelse om att försäljning av utmätt fast egendom skall ske på offentlig auktion, om annat inte följer av 15 eller 57 §. I sistnämnda paragrafer behandlas särskild tillbehörsförsäljning, som kan ske på auktion eller under hand, resp. underhandsförsäljning av själva fastigheten.

När det gäller formen för auktion har beredningen anfört att tillvägagångssättet med utrop i upp- och avslag, s. k. Dutch auction, är komplicerat och används så sällan att allmänheten inte förstår vad det innebär. Beredningen anser därför att auktion alltid skall ske i enbart uppslag. Detta anser beredningen inte behöva anges i lagtexten. Under remissbehandlingen har inte framförts några erinringar häremot. Vissa remissinstanser anser dock att det i lagtexten skall uttryckligt anges att försäljning på auktion alltid skall ske genom utrop i uppslag. Jag delar uppfattningen att det enda tillåtna tillvägagångssättet vid auktion bör vara försäljning i uppslag, dvs. försäljning efter bud och överbud. Någon särskild föreskrift om detta anser jag, liksom beredningen, inte behövas. Det nu sagda leder till att föreskrifterna i 120 § UL saknar motsvarighet i departementsförslaget liksom i beredningens förslag. Bestämmelserna i 12 § förordningen (1877: 31 s. 51) om nya utsökningslagens införande och vad i avseende därå iakttagas skall (UP) om Dutch auction kommer härigenom att sakna betydelse. De föreslås därför bli upphävda.

2 §

Paragrafens första stycke motsvarar 2 § i lagberedningens förslag. Andra stycket har i lagberedningens förslag sin motsvarighet i 3 § andra stycket.

Departementschefen. Fast egendom kan säljas exekutivt under konkurs dels som följd av att egendomen är utmätt dels när konkursförvaltaren enligt 70 § KL hos ÖE har begärt exekutiv försäljning av egendom som tillhör konkursbo. I första stycket av paragrafen har i enlighet med beredningens förslag föreskrivits att lagens bestämmelser om exekutiv försäljning av utmätt egendom i tillämpliga delar gäller när egendom skall säljas exekutivt under konkurs. Föreskriften omfattar sålunda båda de nämnda fallen. Påpekas kan att det i lagen på olika ställen ges särskilda regler om försäljning under konkurs.

I 67 § i beredningens förslag har särskilt angetts att fastighetsägaren företräds av förvaltaren i fall då fast egendom ingår i konkursbo. Eftersom detta får anses ligga i sakens natur, saknar departementsförslaget motsvarande föreskrift. Beredningen har också i lagen velat ta in en erinran om förvaltarens åligganden enligt KL när fastighet säljs exekutivt under konkurs. En sådan erinran behövs enligt min mening inte. I sammanhanget vill jag på-

peka att bestämmelserna om förvaltarens åligganden i nämnda avseende berörs i förslaget till lag om ändring i KL (jfr 70 §).

I andra stycket av paragrafen har föreskrivits att lagens bestämmelser om fordran som är förenad med panträtt i fast egendom är tillämpliga också i fråga om den rätt till betalning på grund av ägarhypotek som enligt 6 kap. 9 § JB tillkommer ägaren. I vissa fall skall ägarhypotek emellertid inte jämställas med fordran som är förenad med panträtt. Detta framgår i så fall av de särskilda bestämmelserna i lagen, såsom av bestämmelserna i 33 § andra stycket, 34 § andra stycket och 58 § första stycket i departementsförslaget.

3 och 4 §§

Paragraferna motsvarar 5 och 6 §§ i lagberedningens förslag.

Departementschefen. I departementsförslaget har i 3 § tagits upp bestämmelser om beskrivning och värdering som skall föregå en exekutiv fastighetsförsäljning. I 4 § finns bestämmelser om utredning angående fastighets rättsliga förhållanden samt om obelånat pantbrev, som fastighetsägaren kan inneha. Bestämmelserna har behandlats i ett särskilt avsnitt i den allmänna motiveringen.

I 3 § första stycket har bestämmelserna om beskrivning och värdering av fastighet sammanförts. I samband därmed har bestämmelserna undergått viss saklig ändring i förhållande till beredningens förslag. I det hänseendet får jag hänvisa till vad jag har anfört i den allmänna motiveringen. I andra stycket har tagits in särbestämmelsen beträffande värdering i fall då en eller flera gemensamt intecknade fastigheter skall säljas. I departementsförslaget har, i enlighet med vad som har angetts i den allmänna motiveringen, föreskrivits att värdering av samtliga gemensamt intecknade fastigheter skall ske, om en eller flera av dem skall säljas och taxeringsvärde saknas för någon av dem.

4 § första stycket innehåller föreskrifter om utredning angående fastighets rättsliga förhållanden. Föreskrifterna överensstämmer i sak med beredningens förslag. I paragrafens andra stycke ges den i den allmänna motiveringen behandlade bestämmelsen om obelånat pantbrev, som fastighetsägaren innehar.

Bestämmelserna i 4 § första stycket första punkten och andra stycket innebär att fastighetsägaren skall tillhandahålla handlingar som tjänar till upplysning om fastigheten i rättsligt hänseende och dessutom obelånat pantbrev som han kan inneha. Lämpligt torde vara att ÖE ger den som förordnas att utföra beskrivning av fastigheten i uppdrag att avfordra fastighetsägaren sådana handlingar (jfr nuvarande 79 § UL).

I 5 § tredje stycket och 6 § tredje stycket i beredningens förslag finns bestämmelser som innebär dels att känd innehavare av företagsinteckning skall underrättas, om ägaren driver näringsverksamhet på fastigheten, dels att fastighetsägaren skall underrättas om värderingsförrättning. Dessa bestämmelser bör enligt min mening ges i form av tillämpningsföreskrifter.

5 §

Paragrafen motsvarar 7 § i lagberedningens förslag.

Gällande rätt. I gällande lag saknas bestämmelser för det fall tvist råder om äganderätten till utmätt fast egendom. Däremot infördes genom 1967 års ändringar i UL i 100 c § regler för det fallet att det föreligger sådan tvist om tillbehör till fast egendom. Kan den som påstår att han äger tillbehör inte genast styrka sin rätt, skall sålunda ÖE, om sannolika skäl visas, hänvisa honom att inom en månad väcka talan mot borgenären och gäldenären. Underlåter han att väcka talan i rätt tid förlorar han sin talan mot borgenären. Borgenären å sin sida har alltid rätt att själv väcka talan. Särskild försäljning av tillbehör får inte ske förrän tvisten prövats eller tiden för att väcka talan gått ut. Är tvistens utgång av väsentlig betydelse för fastighetens värde, får inte heller fastigheten säljas dessförinnan.

Lagberedningen. Enligt beredningens mening kan en ny lag inte med tystnad gå förbi den situationen att tvist råder om äganderätten till fastigheten, även om det inte ofta torde förekomma att utmätning och sådan tvist sammanträffar. Beredningen föreslår att bestämmelser om tvist rörande äganderätten till fastigheten och beträffande tillbehör tas upp i en gemensam paragraf.

Det är uppenbart att tvist om äganderätten kan inverka högst menligt på det pris som kan uppnås vid fastighetens försäljning, eftersom den som köper fastigheten är utsatt för risken att fastigheten frångår honom. Även på andra sätt kan stora olägenheter vållas, om själva utgångspunkten för auktionen är oriktig. Beredningen anser det angeläget, att ÖE kan åstadkomma klarhet i frågan. Om någon påstår bättre rätt till utmätt fastighet, skall ÖE sålunda kunna förelägga honom att väcka talan inom viss tid vid äventyr att han förlorar sin rätt. Talan skall väckas inom en månad efter det att föreläggandet genom ÖE:s försorg delgivits den som gör anspråk på fastigheten. Talan skall riktas mot såväl utmätningssökanden som den som i ärendet antagits vara ägare, dvs. regelmässigt gäldenären. Talan skall väckas vid fastighetsforum, dvs. domstol som anges i 10 kap. 10 § RB.

Beredningen föreslår att ÖE skall ha diskretionär befogenhet att pröva, om det finns skäl att ge sådant föreläggande som nu nämnts. I vissa situationer är tvisten utan större betydelse för försäljningen, t. ex. om utmätning skett för fordran med förmånsrätt som gäller oavsett tvistens utgång. Tvisten inverkar då bara på frågan vem som i ärendet skall representera fastigheten och vem som skall lyfta utdelning på ägarhypotek eller eventuellt överskott liksom på vissa andra mera sekundära spörsmål. ÖE skall alltså ge föreläggande bara om skäl föreligger därtill. I denna prövning ingår också befogenhet att underlåta föreläggande, om ÖE bedömer det framställda anspråket som ogrundat. Att bortse från anspråket i sådana fall kan dock vålla sådana olägenheter att försiktighet måste iakttas.

I fråga om tvist om tillbehör till utmätt fast egendom föreslår beredningen att ÖE skall diskretionärt pröva, om tvisten är av sådan betydelse att föreläggande bör meddelas. Detta ger ÖE något större frihet än enligt gällande lag som gör föreläggande obligatoriskt, om sannolika skäl visats.

Väcks inte talan om äganderätten till fastigheten eller tillbehör i enlighet med föreläggande, är enligt beredningens förslag talan förlorad mot sökanden, om denne inte själv väckt talan inom föreskriven tid.

Är tvisten av väsentlig betydelse, får fastigheten inte säljas innan tvisten blivit slutligt avgjord — dvs. genom dom eller beslut som vunnit laga kraft — eller tiden för väckande av talan har gått ut. Den nuvarande bestämmelsen i 100 c § 2 mom. UL att särskild försäljning av tillbehör inte får ske förrän tvist om tillbehören prövats eller tid för talans väckande gått ut tas upp i 16 § i beredningens förslag (jfr 14 § i departementsförslaget).

Remissyttrandena. Länsstyrelsen i Kopparbergs län efterlyser regler om hur ÖE bör förfara i det fall han finner uppenbart att den som påstår bättre rätt till utmätt fastighet har fog för sin talan.

Departementschefen. Jag delar beredningens uppfattning att FfL bör innehålla bestämmelser för det fall tvist råder om äganderätten till fastigheten. Beträffande den närmare utformningen av dessa bestämmelser och reglerna om tvist rörande äganderätten till tillbehör kan jag helt ansluta mig till beredningens förslag, som i huvudsak lämnats utan kritik av remissinstanserna.

Om utmätning av fastighet har skett för oprioriterad fordran och ÖE finner att tredje man som påstår sig ha bättre rätt till fastigheten har fog för sin talan, bör föreläggande att väcka talan alltid utfärdas. Detta får anses framgå av bestämmelserna i första stycket av paragrafen. Läget är emellertid ett annat, om tredje man hos ÖE styrker att han äger byggnad eller annat som framstår som tillbehör till utmätt fastighet. I sådan fall bör föremålet undantas från försäljningen av fastigheten (jfr prop. 1967: 16 s. 120). Detta kan vid försäljning på auktion ske genom att ÖE enligt 38 § särskilt anger att föremålet inte följer med fastigheten.

6 §

Denna paragraf motsvarar 8 § i lagberedningens förslag.

Gällande rätt. När en fastighet utmätts får ägaren i regel sitta kvar på fastigheten, ombesörja dess förvaltning och tillgodogöra sig avkastningen. Enligt 80 a § UL, som tillkom i samband med 1967 års ändringar i UL, får ägaren dock inte minska egendomens värde genom att överlåta tillbehör. Inte heller får han annat än för husbehov avverka skog, bedriva grus- eller stentäkt eller på annat sätt utnyttja naturtillgångarna eller förändra egendomen. I övrigt får han i princip tillgodogöra sig normal avkastning av egendomen (1 mom.). På fastighetsägarens begäran kan ÖE medge undantag från de uppställda förbuden i den mån det kan ske utan intrång i exekutionssökandens rätt och i övrigt är lämpligt (2 mom.).

Lagberedningen. Beredningen föreslår i fråga om gäldenärens rätt att tillgodogöra sig normal avkastning att denna uttryckligen begränsas till att avse tiden fram till dess fastigheten sålts och skall tillträdas av köparen.

Beredningens förslag innefattar inte något förbud för fastighetsägaren att på normalt sätt bärga mogen skörd. Ägaren kan göra detta även under tiden mellan auktion på fastigheten och köparens tillträde, om inte annat bestäms. Detta får beaktas vid bestämmandet av auktionsvillkoren. ÖE får sålunda enligt beredningens förslag möjlighet att föreskriva att växande gröda och annan avkastning skall ingå i försäljningen. Detta blir bindande för ägaren.

Beredningen framhåller att fastighetsägaren enligt gällande lag är berättigad att upplåta rättigheter i den fasta egendomen även efter det att denna har blivit utmätt. Denna befogenhet kan emellertid vålla praktiska olägenheter särskilt i fall då andel i fastighet tagits i mät eller utmätt fastighet har förvärvats av gäldenären under villkor som alltjämt gäller. Om andelen eller den fastighet som gäldenären innehar med villkorlig rätt skall säljas, är det av vikt att utmätningsobjektet inte kommer att efter försäljningen belastas av rättighet som upplåtits efter utmätningen. Även i andra fall synes de höra till god ordning att gäldenären inte genom upplåtelser av rättighet belastar den utmätta egendomen på ett sätt som vållar onödiga svårigheter vid försäljningen. Beredningen har därför övervägt ett generellt förbud för ägaren att sedan fastigheten blivit utmätt upplåta rättighet till densamma. Det har emellertid synts beredningen tveksamt, om ett sådant förbud är tillräckligt motiverat. Efter utmätning kan det ibland dra ut på tiden innan försäljning kan genomföras. I synnerhet i fråga om hyresfastigheter kan man tänka sig praktiska olägenheter av att hyresvärden inte kan sluta hyresavtal m. m., även om förbudet förses med dispensmöjlighet för ÖE. Beredningen har också befarat att ett förbud kan vålla missförstånd i samband med upprättandet av sakägarförteckning, om ägaren i strid däremot slutit hyresavtal eller upplåtit annan rättighet. Vissa regler hur nyttjanderättshavare skall uppsägas synes också påkallade, om ett generellt förbud mot rättighetsupplåtelser meddelas. Beredningen har därför valt en mera försiktig väg och föreslår en uttrycklig bestämmelse att ägaren inte får upplåta rättighet som går utöver vad som är medgivet enligt huvudregeln om fastighetsägarens befogenheter beträffande utmätt fastighet. Den föreslagna bestämmelsen innebär inte mer än en bekräftelse på vad som ändå gäller. Vidare föreslås ÖE få befogenhet att förbjuda ägaren att upplåta annan rättighet som kan försvåra fastighetens försäljning.

Förbudet för ägaren att minska fastighetens kapitalvärde liksom förbudet att upplåta rättigheter kan ibland drabba ägaren onödigt hårt. Beredningen föreslår därför — i överensstämmelse med 80 a § 2 mom. UL — möjlighet för ÖE att på begäran av ägaren efter diskretionär prövning medge undantag från de uppställda förbuden. Utmätningssökanden bör höras i ärendet.

Remissyttrandena. Länsstyrelsen i Kalmar län påpekar att beredningen

inte nämnt under vilka förutsättningar ÖE kan föreskriva att växande gröda eller annan avkastning skall ingå i exekutiv försäljning av fastighet. Förslaget är i detta hänseende så oklart att en omarbetning behövs. Beträffande förslaget att ÖE skall kunna förbjuda fastighetsägaren att upplåta rättighet som kan försvåra fastighetens försäljning anser länsstyrelsen att det knappast torde föreligga skäl för ÖE att meddela sådant förbud ex officio. Förbud bör kunna meddelas bara efter framställning från utmätningssökanden eller annan borgenär. *Hovrätten för Västra Sverige* påpekar att beredningen i motiven har uttalat att utmätningssökanden bör höras innan undantag från förbudet att utnyttja eller bruka utmätt fastighet medges. En uttrycklig bestämmelse om detta bör tas in i lagtexten.

Departementschefen. De av beredningen föreslagna reglerna, som i väsentliga delar överensstämmer med gällande rätt, har i allmänhet godtagits under remissbehandlingen. Också jag biträder förslaget. Att som en remissinstans föreslagit i lagen lämna närmare föreskrifter om auktionsvillkoren beträffande växande gröda och annan avkastning finner jag varken lämpligt eller behövligt. Frågan om villkoren för försäljning får bedömas från fall till fall. Jag vill emellertid framhålla att det beträffande växande gröda ofta torde vara befogat att låta denna ingå i försäljningen. Ett sådant försäljningsvillkor innebär förbud för ägaren att tillgodogöra sig mogen skörd under tiden mellan auktionen och köparens tillträde.

Under remissbehandlingen har hävdats att förbud för fastighetsägaren att upplåta rättighet borde få meddelas bara efter framställning från rättsägare. Jag vill i anledning härav framhålla att det i vissa fall, t. ex. då andel av fastighet utmätts eller köpares villkorliga rätt tagits i mät, kan framstå som angeläget att ÖE kan handla utan dröjsmål och utan att behöva avvakta initiativ från utmätningssökanden eller annan borgenär. I likhet med beredningen anser jag att utmätningssökanden bör höras innan ÖE medger undantag från förbud enligt denna paragraf. Att som en remissinstans föreslagit ange detta i lagen finner jag inte behövligt.

7 §

Paragrafen motsvarar 9 § i lagberedningens förslag.

Gällande rätt. Enligt 80 a § 3 mom. UL kan ÖE på begäran av utmätningssökanden vid behov förordna att utmätningsman skall ta vård om fastighetstillbehör. I brådskande fall får utmätningsman på begäran omedelbart ta vård om tillbehör. Sådan åtgärd skall genast anmälas hos ÖE, som skall pröva om åtgärden skall bestå. Kostnaden för vården skall förskjutas av sökanden, om utmätningsmannen begär det.

Lagberedningen. Enligt beredningen bör inte bara utmätningssökanden utan också annan borgenär få begära att tillbehör sätts under vård. Det är nämligen inte givet att utmätningssökanden finner anledning att ingripa därför att tillbehör skingras, eftersom hans förmånsrätt kan vara så god att han inte behöver lita till tillbehören för att få sin fordran täckt.

Departementschefen. Paragrafen har tagits upp i departementsförslaget med det innehåll som beredningen föreslagit. Frågan om kostnaden för vården bör, i överensstämmelse med vad beredningen har föreslagit, regleras i 198 § UL.

8—10 §§

Paragraferna motsvarar 10—12 §§ i lagberedningens förslag.

Gällande rätt. 81 § UL innehåller föreskrifter om sysslomannaskap beträffande utmätt fastighet. I 1 mom. finns regler om det s. k. mindre sysslomannaskapet, vilket inte rubbar gäldenärens besittning av fastigheten. På begäran av utmätningssökanden kan utmätningsmannen förordna att avrad, hyra eller ränta skall uppbäras av honom eller särskild syssloman. Utmätningsmannen skall utan dröjsmål meddela den betalningsskyldige förbud att utge något till annan än utmätningsmannen eller sysslomannen. I 2 mom. regleras det större sysslomannaskapet, som innebär att syssloman förordnas att omhänderta och förvalta egendomen. Som förutsättning för detta gäller att det är fara för att ägaren vanvårdar egendomen eller förfogar över den i strid med bestämmelserna i 80 a § UL eller att egendomen på annat sätt försämras i större mån. Om syssloman har förordnats enligt 1 eller 2 mom. och fastigheten skall säljas, gäller enligt 3 mom. att medel som sysslomannen har uppburit skall redovisas till auktionsförrättaren. Detta skall ske före auktionen eller före borgenärssammanträde enligt 102 § UL, om sådant förekommer. Detsamma gäller i fråga om utmätningsman som uppburit avkastning. Om avkastning av utmätt fastighet utgörs av varor, skall utmätningsmannen ombesörja att varorna säljs på exekutiv auktion eller under hand och därefter redovisa influtna medel enligt tidigare angivna regler. För medel som inte redovisats i angiven ordning skall redovisning lämnas före det sammanträde, då fördelning av köpeskilling eller annan tillgång skall äga rum.

Lagberedningen. Beredningen har tagit upp de nu gällande reglerna om det mindre sysslomannaskapet i huvudsak oförändrade. Beslut om mindre sysslomannaskap skall dock fattas av ÖE. Ansökan om sysslomannaskap får göras såväl av utmätningssökanden som av annan borgenär.

I fråga om det större sysslomannaskapet föreslås inte annan ändring i förhållande till gällande rätt än att begäran om förordnande kan göras inte bara av utmätningssökanden utan också av annan borgenär.

Beredningen har inte funnit det nödvändigt att i lag reglera när redovisning skall ske utan ansett att frågan kan överlämnas till ÖE:s bedömande i varje särskilt fall.

Remissyttrandena. I fråga om det mindre sysslomannaskapet anser *länsstyrelsen i Kalmar län* att de nuvarande reglerna bör behållas oförändrade med den jämkningen att ansökan om förordnande av syssloman som beredningen föreslagit skall kunna göras av varje borgenär. Beträffande reglerna om redovisning av uppburen avkastning anser *länsstyrelsen i Kopparbergs*

län att det inte finns någon anledning att ändra på nu gällande regler. En förutsättning för att avkastning skall kunna beaktas när ÖE gör upp sakägarförteckning måste vara att avkastningen i reda pengar är tillgänglig hos ÖE. De tillfällen då detta sålunda bör vara fallet är vid borgenärs- och fördelningssammanträdena. Samma förfarande bör tillämpas i fråga om konkursförvaltares motsvarande redovisning. *Länsstyrelsen i Kalmar län* är av samma uppfattning. Denna länsstyrelse framhåller även att det är en fördel om redovisningsfrågan regleras så, att särskilda beslut inte skall behöva meddelas från fall till fall.

Departementschefen. Vad beredningen föreslagit beträffande sysslomannaskap och redovisning av uppburna medel ger inte anledning till erinran från min sida. Jag kan sålunda inte ansluta mig till den under remissbehandlingen framförda kritiken mot de föreslagna redovisningsbestämmelserna. Någon ändring i sak av vad som nu gäller sker inte genom bestämmelserna i förslaget. I praktiken torde det bli så att redovisning av uppburna medel också framdeles sker dels vid bevakningssammanträde, dels vid sammanträde för köpeskillingsfördelning.

11 §

Paragrafen motsvarar 13 § första, andra och tredje styckena i lagberedningens förslag.

Departementschefen. I denna paragraf har tagits upp bestämmelser om tidsfrist för försäljning av utmätt fastighet och om anstånd med försäljning. Bestämmelserna har behandlats i ett särskilt avsnitt i den allmänna motiveringen.

Som framgår av det föregående förordar jag, i motsats till beredningen, att domstols beslut varigenom fordran fastställs att utgå med särskild förmånsrätt i fastighet skall ha utmätningsverkan. Mitt förslag i det avseendet innebär att utmätningsverkan liksom f. n. skall förfalla om framställning om försäljning inte görs hos ÖE inom två månader (jfr 86 § UL). I överensstämmelse med detta bör i ett sista stycke av denna paragraf föreskrivas att, om försäljning skall ske på grund av sådant avgörande av domstol som har utmätningsverkan (jfr 77 a § UL), tidsfristerna som anges i paragrafen skall beräknas med utgångspunkt från tidpunkten då framställning om försäljningen gjordes hos ÖE.

12 §

Denna paragraf motsvarar 14 § i lagberedningens förslag.

Gällande rätt. Enligt 87 § UL får vissa rättsägare vars rätt kan vara beroende av försäljning av egendomen inträda i utmätningssökandens rätt genom att betala hans fordran och den kostnad för vilken sökanden svarar (s. k. utlösningsrätt). Sådan befogenhet tillkommer den som har fordran för vilken egendomen svarar på grund av inteckning eller som har nyttjanderätt

till egendomen, återköpsrätt, rätt till servitut eller rätt till elektrisk kraft. Har utmätning skett för del av fordran, har utmätningssökanden dock företräde för sin återstående fordran.

Lagberedningen. Beredningen föreslår regler om utlösningsrätt, som i huvudsak stämmer överens med gällande lag. Kretsen av utlösningsberättigade föreslås dock utsträckt till envar vars rätt kan vara beroende av den utmätta fastighetens försäljning. Däremot anser beredningen det inte behövligt att uttryckligen ange att utmätningssökanden efter det utlösning skett har företräde för sin återstående fordran. Att så måste bli fallet ligger i sakens natur. För att undanröja den oklarhet som enligt gällande rätt råder beträffande frågan inom vilken tid utlösningsrätten skall utövas, föreslår beredningen en regel med innebörd att utlösning skall ske innan fastigheten har sålts.

Remissyttrandena. Länsstyrelsen i Östergötlands län anser att det bör uttryckligen föreskrivas att utmätningssökande har företräde för sin återstående fordran, när utlösning har skett för del av fordran. *Hovrätten för Västra Sverige* delar däremot beredningens bedömning i detta avseende. Däremot sätter hovrätten i fråga om utlösning för del av fordran över huvud taget bör vara tillåten. En sådan utlösning kan enligt hovrätten skapa problem men torde inte fylla något egentligt behov.

Departementschefen. Beredningens förslag om rätt för vissa intressenter att inträda i utmätningssökandens rätt genom att betala hans fordran och kostnad för vilken sökanden svarar stämmer i huvudsak överens med gällande rätt. Vad beredningen föreslagit har utan saklig ändring tagits upp i departementsförslaget. Som beredningen föreslagit bör utlösningsrätten kunna utövas intill dess fastigheten har sålts.

13 §

Paragrafen motsvarar 15 § i lagberedningens förslag.

Gällande rätt. När fast egendom är avträdd till konkurs och säljs exekutivt på begäran av förvaltaren har enligt 114 § UL vissa borgenärer rätt att begära att försäljning sker till gäldande av deras fordringar (s. k. anslutningsrätt). Sådan rätt tillkommer borgenär som i konkursen bevakat fordran för vilken egendomen svarar enligt 17 kap. 9 § HB eller som skall utgå ur egendomen med förmånsrätt framför intecknad fordran. Vidare fordras att borgenärens rätt till betalning ur fastigheten är ostridig eller styrkt. Den som vill utöva anslutningsrätt skall göra det inom den tid som är föreskriven för anmälan av fordran eller rättighet som bör beaktas vid försäljningen. Om anslutningsyrkande inte framställs, får försäljning inte ske till förfång för de rättsägare som tagits upp i borgenärsförteckningen.

Lagberedningen. Beredningens förslag stämmer i huvudsak överens med gällande bestämmelser.

F. n. finns anslutningsrätt bara om försäljning skall ske på konkursförvaltarens begäran. Emellertid kan exekutiv försäljning under konkurs också ske

t. ex. efter utmätning, vilken begärts av borgenär som till säkerhet för sin fordran har panträtt i fastigheten. De motiv som bär upp anslutningsrätten gör sig gällande också när fastigheten under konkursen skall säljas på grund av utmätning. Beredningen föreslår därför, att anslutningsrätt alltid skall kunna utövas när fastighet som avträtts till konkurs skall säljas exekutivt.

Den som vill utöva anslutningsrätt skall f. n. göra det inom den tid som är föreskriven för anmälan av fordran eller rättighet som bör beaktas vid försäljningen. Detta medför, att intressenter i fastigheten inte i förväg kan beräkna var lägsta budet kommer att ligga. Av underrättelserna till sakägarna bör visserligen framgå, att försäljning sker för konkursbos räkning. Den som känner reglerna i detalj kan därav förstå att han bör inställa sig vid auktionen och bevaka sin rätt med hänsyn till att lägsta budet eventuellt kan komma att sänkas hur långt som helst. Andra kan förbli helt okunniga om den risk som hotar. Man bör därför begränsa möjligheterna att ändra förutsättningarna för realisationen och sörja för tydliga meddelanden till sakägarna. Om anslutningsrätt skall föreligga också när initiativ till försäljning under konkurs kommer från en utmätningssökande, blir det än mera angeläget att en ny ordning införs. Beredningen föreslår därför att den som vill ansluta sig skall anmäla detta hos ÖE senast två veckor före det bevakningssammanträde som skall föregå auktion. Uppgift om redan skedd anslutning kan tas in i den underrättelse som enligt 23 § i beredningens förslag (jfr 21 § i departementsförslaget) skall sändas till kända sakägare. Om anslutningen kommer senare men ändå i behörig tid, skall enligt samma paragraf särskilda underrättelser sändas till sakägarna.

Rätt till utlösning föreligger också när fastigheten säljs under konkurs. Beredningen föreslår en särskild regel om att den som utövat sin anslutningsrätt kan bli utlöst.

Remissyttrandena. Beredningens förslag har i allmänhet godtagits eller lämnats utan erinran under remissbehandlingen. Kritiska synpunkter anläggs emellertid i några remissvar.

Advokatsamfundet sätter i fråga om tillräckliga skäl finns att behålla den nuvarande bestämmelsen att innehavare av fordran med panträtt i fastigheten skall ha bevakat sin fordran i konkursen för att få utöva anslutningsrätt. Enligt samfundet bör det vara tillräckligt att innehavaren kan styrka sin fordran och panträtt inför ÖE.

Länsstyrelsen i Kopparbergs län anför att varken gällande rätt eller förslaget innehåller några närmare bestämmelser om innebörden av att borgenärs rätt till betalning ur fastigheten skall vara ostridig eller styrkt. Enligt länsstyrelsens mening skulle det vara till fördel för såväl ÖE som rättsägare i konkurser om det av lagtexten klarare framgick exempelvis att ostridighet anses föreligga när anslutningsyrkandet biträds av konkursförvaltaren eller när det beträffande lönefordringar och likställda fordringar framgår av konkursboupptecknингen att de inte helt kan gäldas ur konkursboets lösa egen-

dom. Föreskriften att den som vill ansluta sig skall anmäla det hos ÖE senast två veckor före bevakningssammanträdet och bestämmelser om särskilt meddelande om anslutning till rättsägarna anser länsstyrelsen vara onödiga. Enligt länsstyrelsens erfarenhet är möjligheterna till anslutningsrätt så välkända bland de rättsägare som kan beröras därav, att de redan vid beskedet om att fastighetsägaren är i konkurs får klart för sig att anslutning kan komma att aktualiseras och rättar sina mått och steg därefter. Visserligen kommer enligt beredningens förslag anslutningsrätt att kunna utövas också i de fall då annan än konkursförvaltaren har begärt försäljningen. I sådana fall kan det givetvis vara av värde för övriga borgenärer att få veta att gäldenären är i konkurs och att anslutningsrätt kan bli aktuell. Emellertid anser länsstyrelsen att det för dessa fall bör vara tillräckligt att föreskriva att ÖE, där så kan ske, underrättar rättsägarna om att fastighetsägaren är i konkurs och att anslutning på grund härav kan bli aktuell. Anslutningsrätten bör därefter kunna utövas intill dess bevakningsförfarandet avslutas. *Länsstyrelsen i Jämtlands län* anser däremot att den föreslagna tiden om två veckor är väl kort. Eftersom uppgift om anslutning om möjligt bör tas in i den underrättelse om auktionen, som skall tillställas kända sakägare, bör tiden enligt länsstyrelsen lämpligen bestämmas till tre veckor.

I yttrandet från *länsstyrelsen i Kopparbergs län* berörs också förslaget att utlösningsrätt skall kunna utövas när fastighet skall säljas under konkurs. Länsstyrelsen anser att förslaget i det avseendet kan ge upphov till mycket svårbedömbara problem beträffande utlösnings- och skyddsbeloppets storlek. Länsstyrelsen erinrar om att lönebelopp vid exekutiv fastighetsförsäljning regelmässigt bevakas reservationsvis och att det kan gå år innan en konkurs i vilken det förekommer lönefordringar har avslutats eller framskridit så långt att lönefordringarna slutgiltigt kan tas ut ur fastigheten. Länsstyrelsen framhåller dessutom att utlösningsrättens syften vid exekutiv fastighetsförsäljning under konkurs i stort sett kan bli tillgodosedda genom reglerna om anslutningsrätt. Länsstyrelsen vill mot bakgrunden av det anförda sätta i fråga om det är nödvändigt att medge utlösningsrätt i konkursfallen.

Departementschefen. De av beredningen föreslagna reglerna angående anslutningsrätt under konkurs stämmer i huvudsak överens med nu gällande bestämmelser. I likhet med det övervägande antalet remissinstanser ansluter jag mig till förslaget.

För att borgenär skall kunna utöva anslutningsrätt förutsätts liksom enligt gällande rätt att hans fordran bevakats i konkursen och att hans rätt till betalning ur fastigheten är ostridig eller styrkts. Jag kan inte dela den uppfattning som kommit fram under remissbehandlingen att kravet på bevakning i konkursen bör slopas. Inte heller anser jag det möjligt att i lagtexten närmare precisera när borgenärs rätt till betalning skall anses vara ostridig eller styrkt. Den närmare bestämningen härav får överlämnas åt rättstillämpningen (jfr NJA 1968 s. 6).

Enligt gällande rätt kan intressenter i fastighet, som skall säljas exekutivt under konkurs, inte i förväg beräkna var lägsta budet kommer att ligga. Mot denna bakgrund är beredningens förslag, som innebär en begränsning av möjligheterna att genom anslutning ändra förutsättningarna för försäljningen, enligt min mening väl grundat. Den tid inom vilken anslutning enligt förslaget skall anmälas anser jag också vara väl avvägd. Vad som i dessa avseenden anförts under remissbehandlingen har sålunda inte föranlett mig att frångå beredningens förslag. Jag biträder även förslaget i fråga om utlösningsrätt när fastighet skall säljas under konkurs.

14—17 §§

Paragraferna motsvarar 16—19 §§ i lagberedningens förslag.

Departementschefen. Dessa paragrafer behandlar separat försäljning av fastighetstillbehör. De motsvarar i huvudsak bestämmelserna i 100 a—b §§ UL.

Beredningens förslag lämnas med något undantag utan erinran av remissinstanserna. En länsstyrelse anser dock att de nuvarande bestämmelserna om separat försäljning av fastighetstillbehör innebär så många svårbedömda problem att det berättigade i att behålla dem kan sättas i fråga. För att onödigt arbete skall undvikas bör regleringen i vart fall utformas så att frågan om separat försäljning bara behöver tas upp till prövning efter uttryckligt yrkande från rättsägare. Vidare har två länsstyrelser uttalat att det bör åvila kronofogdemyndigheten att verkställa separat försäljning av tillbehör och att detta bör anges i lagtexten. Kronofogdemyndigheterna får nämligen anses ha bättre förutsättningar att genomföra sådana försäljningar än vad ÖE har.

De bestämmelser beredningen föreslår innebär att den nuvarande ordningen för separat försäljning av tillbehör som tillkom vid 1967 års ändringar i UL behålls. Jag ansluter mig liksom flertalet remissinstanser till förslaget.

Beträffande kritiken mot att initiativet till sammanträde om separatförsäljning skall ligga hos ÖE och att försäljningen skall omhänderhas av ÖE får jag hänvisa till vad föredragande departementschefen anförde vid tillkomsten av bestämmelserna (prop. 1967: 16 s. 110 och 112).

Bestämmelserna i 16 § om avstående från rätt till betalning har i departementsförslaget utformats i överensstämmelse med de principer som ligger till grund för JB (jfr prop. 1970: 20 del B s. 911).

18 §

Paragrafen motsvarar 20 § i lagberedningens förslag.

Gällande rätt. Enligt 97 § 2 mom. UL skall auktion på utmätt fastighet hållas på tid och plats som bestäms efter hörande av borgenären och gäldenären, om det kan ske utan oskäligt uppskov. Enligt 3 mom. kan auktionen, om särskilda skäl är därtill, hållas utanför ÖE:s område. UL innehåller inte några bestämmelser om visning av fastighet som skall säljas exekutivt.

Lagberedningen. I överensstämmelse med vad som nu gäller föreslår beredningen, att utmätningssökanden och ägaren skall få tillfälle att yttra sig innan ÖE bestämmer tid och plats för auktionen, när det inte föranleder för stor tidsutdräkt. Parterna får inte bestämma var och när auktionen skall äga rum men deras önskemål i det avseendet bör enligt beredningen tillmätas stor betydelse när ÖE fattar sitt beslut. Vid utsättande av tid för auktionen skall fristerna i 13 § FfL (jfr 11 § i departementsförslaget) beaktas. Auktion kan efter omständigheterna äga rum på ÖE:s kansli eller i närheten av fastigheten eller, om ägaren medger det, på fastigheten. Om ägaren inte bor på fastigheten, bör auktion även utan hans medgivande kunna äga rum där.

Beredningen anser det utan vidare klart att auktion kan hållas på lämplig plats utanför ÖE:s ämbetsområde. Beredningen finner det alltså överflödigt att i ny lag införa bestämmelse, som motsvarar nuvarande 97 § 3 mom. UL.

När tid och plats för auktionen har bestämts, skall ÖE utsätta bevakningssammanträde och fördelningssammanträde, eftersom auktionskungörelsen skall innehålla uppgift om båda dessa sammanträden.

I andra stycket av paragrafen har beredningen tagit in en bestämmelse som ålägger fastighetsägaren att låta fastigheten visas för allmänheten på lämplig tid. Beredningen framhåller i anslutning därtill att det f. n. är en brist att ÖE inte kan låta spekulanter se den fastighet som skall säljas. Beträffande byggnaders skick inomhus är de t. ex. hänvisade till att studera den beskrivning över fastigheten som upprättas, om inte fastighetsägaren frivilligt visar fastigheten. Det förefaller beredningen angeläget, att spekulanter kan få gå igenom fastigheten även om ägaren inte är hågad att visa den. Ägaren är enligt förslaget inte skyldig att själv visa fastigheten, om han inte vill. Visningen kan då enligt beredningen ombesörjas av någon som ÖE har utsett därtill. Innan tid och sätt för visning bestäms bör ÖE höra sig för hos ägaren. Beredningen har inte ansett det nödvändigt att ställa upp någon särskild sanktion för den händelse att ägaren motsätter sig visning. Beredningen framhåller emellertid, att ÖE torde ha befogenhet att använda visst tvång, t. ex. att låta låssmed öppna dörren åtminstone till en obebodd byggnad, om ägaren trots kallelse har uteblivit. Beredningen understryker att denna befogenhet måste användas med försiktighet. ÖE skall tillse, att spekulanterna inte uppträder olämpligt eller blir i tillfälle att öva skadegörelse eller göra tillgrepp.

Lika med fastighetsägaren är nyttjanderättshavare enligt beredningens förslag skyldig att låta visa fastigheten.

Remissyttrandena. Föreskriften att ägare till utmätt fastighet, liksom nyttjanderättshavare, skall vara pliktig att visa fastigheten för allmänheten på lämplig tid har berörts i flera remissvar. Allmänt framhålls därvid att det är en brist att en föreskrift med denna innebörd inte finns i nu gällande rätt. I några yttranden anläggs emellertid vissa synpunkter på utformningen av föreskriften och de uttalanden beredningen har gjort i anslutning till denna.

Länsstyrelsen i Kalmar län anser praktiska och andra skäl tala för att de uppgifter i samband med visning av fastighet som beredningen synes vilja lägga på ÖE i stället bör åligga kronofogdemyndigheten. Denna uppfattning delas av *länsstyrelserna i Östergötlands* och *Jämtlands län*. Förstnämnda länsstyrelse pekar i det sammanhanget på det förhållandet att tvång i vissa fall kan komma att användas. Enligt länsstyrelsens mening bör i administrativ ordning införas bestämmelser om att ÖE kan förordna kronofogdemyndighet att verkställa visning.

Några remissinstanser framhåller att det ofta kan komma att visa sig att fastighetsägare motsätter sig eller försvårar en visning och att det därför behövs regler som ger ÖE möjligheter att vidta åtgärder för att visning skall komma till stånd mot fastighetsägarens vilja. *Advokatsamfundet* anser att ÖE bör ges en lagstadgad möjlighet att snabbt komma till rätta med en ägare, som inte medverkar till ändamålsenlig visning. Eftersom fastighetsägaren måste antas vara insolvent, bör vite normalt inte komma i fråga. I stället bör ÖE enligt samfundet ges möjlighet att genast förordna om handräckning. *Länsstyrelsen i Kopparbergs län* föreslår att ett handräckningsförfarande närmast motsvarande det som f. n. föreskrivs i 133 § UL skall stå till buds. *Länsstyrelsen i Stockholms län* anser det tänkbart att handräckning enligt 191 § UL skulle kunna komma i fråga men framhåller mot detta att det då blir fråga om en särprocess som kan dra ut på tiden. Länsstyrelsen föreslår i stället en föreskrift att kronofogdemyndighet vid behov skall lämna handräckning.

Länsstyrelsen i Kopparbergs län sätter i fråga om inte ÖE, för att undvika att fastighetsägare och kronofogdemyndighet gång på gång besväras av krav på visning i samma ärende, redan i kungörelse om fastighetsauktionen bör bestämma en tid för visning som skall iakttas om inte fastighetsägaren medger annat.

Departementschefen. Första stycket av denna paragraf har, med vissa redaktionella ändringar, utformats i enlighet med beredningens förslag. Föreskriften att sökanden och fastighetens ägare skall beredas tillfälle att yttra sig har fått utgå. Regler härom bör enligt min mening ges i form av tillämpningsföreskrifter.

I likhet med beredningen och remissinstanerna anser jag att det i lagen bör föreskrivas, att fastighetsägare, liksom nyttjanderättshavare, skall vara skyldig att låta fastigheten visas för allmänheten på lämplig tid.

Föreskriften härom i departementsförslaget överensstämmer i sak med den beredningen har föreslagit.

Med anledning av vad som har framkommit under remissbehandlingen vill jag framhålla att uppgiften att anordna visning av fastighet och bestämma tid för visning av ÖE kan anförtros kronofogdemyndighet eller lämplig person i övrigt (jfr 1 § 3 mom. UL).

Jag delar uppfattningen som har kommit till uttryck i några remissvar att

det bör övervägas att förena skyldigheten för ägare att låta visa fastighet med någon form av sanktion. De skyldigheter som åvilar fastighetsägare under fastighetsexekution är f. n. inte förenade med några i den exekutionsrättsliga lagstiftningen fastställda sanktioner. Frågan om sådana fordras i olika avseenden bör prövas i ett sammanhang under utarbetandet av UB.

Ägare bör alltid höras innan tid för visning bestäms. Även denna fråga anser jag böra regleras genom tillämpningsföreskrifter.

19 §

Paragrafen motsvarar 21 § i lagberedningens förslag.

Departementschefen. I paragrafen föreskrivs, i enlighet med beredningens förslag, att sammanträde för förhandling om försäljning av fastighet, s. k. bevakningssammanträde, skall hållas antingen samma dag som auktionen eller lämplig dag dessförinnan. Föreskriften har behandlats i den allmänna motiveringen.

20 §

Paragrafen motsvarar 22 § första och tredje styckena i lagberedningens förslag.

Departementschefen. I första stycket föreskrivs i enlighet med vad beredningen föreslagit att auktionen skall kungöras i god tid och på lämpligt sätt samt att kungörelsen skall innehålla uppgift om bevakningssammanträdet och sammanträde för fördelning av köpeskillingen.

Beredningen har i 22 § andra stycket i sitt förslag tagit upp föreskriften att innehavare av fordran eller rättighet i kungörelsen skall anmodas anmäla sin rätt till ÖE. Enligt min mening kan denna föreskrift ges i form av en tillämpningsföreskrift.

I överensstämmelse med vad beredningen har föreslagit har i paragrafens andra stycke föreskrivits att, om ÖE förordnat om särskild försäljning av tillbehör (jfr 14 §), kungörelse om auktion på själva fastigheten inte får utfärdas förrän försäljningen har vunnit laga kraft och köpeskillingen har betalts eller frågan om sådan försäljning har förfallit. Motsvarande föreskrift finns nu i 101 § 3 mom. UL (jfr prop. 1967: 16 s. 114, 157 och 230).

Den nämnda föreskriften får, som beredningen har påpekat, ses mot bakgrunden av att medel som har flutit in genom en tillbehörsförsäljning kan komma att inverka på villkoren för försäljningen av själva fastigheten. Vidare gäller att tillbehören, om en tilltänkt separatförsäljning inte blir av, skall ingå i utropet av fastigheten.

21 §

Paragrafen motsvarar 23 § i lagberedningens förslag.

Departementschefen. I paragrafens första stycke ges föreskrifter om särskild underrättelse till sakägarna om en förestående fastighetsauktion. Be-

stämmelserna har, frånsett redaktionella ändringar, utformats i enlighet med beredningens förslag. Bestämmelser om sättet för underrättelse och innehållet i underrättelsen har jag dock funnit inte böra tas upp i lagen utan i tillämpningsföreskrifter. I andra stycket föreskrivs att, om anslutning enligt 13 § har skett, underrättelse därom skall sändas på samma sätt som underrättelse om auktionen. Föreskrifterna i nu nämnda hänseenden har berörts i ett avsnitt i den allmänna motiveringen.

I anslutning till bestämmelsen att kända innehavare av fordringar och rättigheter skall underrättas bör erinras om att det enligt 4 § första stycket åligger ÖE att självmant söka ta reda på vilka sakägare det finns. Föreskriften att ägaren skall underrättas bör kompletteras med tillämpningsföreskrift av innebörd att den som har lagfart på fastigheten alltid skall underrättas men att underrättelse också skall sändas till annan som har förvärvat fastigheten eller gör anspråk på den. Vid försäljning under konkurs skall konkursförvaltaren underrättas i ägarens ställe.

Beredningen har framhållit att också andra än sakägare som anges i paragrafen kan ha intresse av auktionen, t. ex. den som är personligen betalningsskyldig för fordran som är förenad med panträtt i fastigheten eller som har gått i borgen för sådan fordran. Beredningen anser att ÖE, även om särskild föreskrift inte ges i lagen, bör sända underrättelser i sådana och liknande fall, när ÖE finner det kunna vara av betydelse. Föreskrifter i detta avseende får övervägas vid utformningen av tillämpningsföreskrifterna.

22 §

Paragrafen motsvarar 24 § i lagberedningens förslag.

Gällande rätt. Om kungörelse angående fastighetsauktion inte på föreskrivet sätt har förts in i Post- och Inrikes Tidningar, länskungörelserna eller ortstidning eller om det i övrigt föreligger väsentlig brist med avseende på kungörandet, skall auktionsförrättaren enligt 104 § UL inställa auktionen och utsätta ny tid för denna.

När utlyst auktion inställs på grund av laga hinder skall förhållandet enligt 105 § UL såvitt möjligt kungöras i länskungörelserna och tidning inom orten samt på annat lämpligt sätt.

Lagberedningen. I första stycket har beredningen tagit in föreskriften att, om auktion och sammanträden inte har blivit utlysta så som angivits i 22 och 23 §§ (jfr 20 och 21 §§ i departementsförslaget), förfarandet skall avbrytas och nya tider utlysas, om bristen är väsentlig och inte kan avhjälpas på annat sätt. Någon upplysande exemplifiering av vad som avses med att bristen är väsentlig och inte kan avhjälpas har beredningen inte ansett kunna lämnas i lagtexten. Beredningen framhåller att detta hänger samman med att närmare bestämmelser om kungörandet förutsätts komma att ges i administrativ ordning. Huruvida utlysandet och senare vidtagna åtgärder kan anses ha behörigen fyllt sin uppgift att locka spekulanter och varsko intres-

senter, får bedömas från fall till fall. Beredningen påpekar att underlåtenhet att enligt 103 § 2 mom. UL sända särskilda underrättelser till sakägarna, åtminstone innan 104 § UL år 1964 fick ändrad lydelse, inte ansågs medföra att auktionen skulle inställas eller att hållen auktion kunde upphävas. Enligt beredningens förslag är emellertid också detta en brist, som kan föranleda att auktionen skall inställas.

Beredningen framhåller att ÖE, om auktion inställs, vid utlysande av nya tider för auktion och sammanträden skall tillämpa bestämmelserna i 20 § (jfr 18 § i departementsförslaget).

I andra stycket har beredningen tagit upp en föreskrift att sakägare som avses i 23 § (jfr 21 § i departementsförslaget), såvitt möjligt i god tid före bevakningssammanträdet skall underrättas, om förfarandet avbryts. Någon motsvarande skyldighet föreligger inte enligt gällande lag. Beredningen anser det emellertid vara lämpligt att dessa sakägare underrättas.

Beredningen påpekar att det också av andra anledningar än som nämns i paragrafen kan bli nödvändigt att inställa en utlyst auktion. Ett sådant fall behandlas i 48 § andra stycket (jfr 50 § andra stycket i departementsförslaget), nämligen att indragning av gemensamt intecknad fastighet begärs. När yrkande om indragning framställs på ett sent stadium, kan det bli nödvändigt att inställa redan utlyst auktion på den fastighet som skolat säljas. Härvid har enligt beredningens förslag denna paragraf motsvarande tillämpning. Det förekommer också ofta, att förfarandet nedläggs eller avbryts t. ex. på grund av anstånd, betalning eller återkallelse. ÖE får då vidta lämpliga åtgärder. Några bestämmelser härom har inte tagits in i lagförslaget men kan enligt beredningens mening meddelas i administrativ ordning.

Remissyttrandena. Hovrätten för Västra Sverige anser det vara olämpligt att reglerna om avbrott i förfarandet på det sätt beredningen har föreslagit delas upp så att frågan om avbrott på grund av brister i kungörelseförfarandet regleras i denna paragraf medan frågan om avbrott i övrigt skall regleras i tillämpningsföreskrifter.

Departementschefen. Denna paragraf i departementsförslaget motsvarar, med en mindre redaktionell ändring, första stycket i beredningens förslag. Bestämmelsen i andra stycket i beredningens förslag bör enligt min mening kunna ges i form av en tillämpningsföreskrift.

Med anledning av vad hovrätten för Västra Sverige har anfört vill jag påpeka, att beredningens förslag att frågan om åtgärder med anledning av avbrott i förfarandet av annat skäl än som nämns i paragrafen skall regleras i administrativ ordning avser fall då förfarandet *måste* nedläggas eller avbrytas till följd av att anstånd medges, återkallelse sker eller liknande. En reglering i tillämpningsföreskrifter av förfarandet i sådana situationer är enligt min mening lämplig.

23 §

Denna paragraf motsvarar 25 § i lagberedningens förslag.

Gällande rätt. Bestämmelser om borgenärssammanträde som skall hållas före eller i samband med fastighetsauktion finns intagna i 106 § UL. Auktionsförrättaren skall vid sådant sammanträde föredra åtskilliga handlingar såsom protokoll över utmätning eller det utslag, varigenom intecknad fordran fastställts till betalning ur den fasta egendomen, gravationsbevis, värdering, beskrivning och handlingar rörande servitut och nyttjanderätt. Därefter skall de sakägare som har fordran eller rättigheter som bör iakttas vid auktionen anmanas att anmäla dem. Vidare skall närvarande sakägare lämnas tillfälle att yttra sig över handlingarna, anmälda anspråk och villkoren för försäljning. Om tillbehör sålts för sig, skall särskilt behandlas hur den behållna köpeskillingen för tillbehören skall användas i den mån detta inverkar på villkoren för fastighetens försäljning.

Lagberedningen. Sammanträdet för förhandling mellan sakägarna karakteriseras av att en rad handlingar skall läsas. Detta är till stor del meningslöst och i praxis förekommer redan nu en viss sovring. Beredningen föreslår att ÖE vid bevakningssammanträdet bara skall redogöra för vad som är väsentligt genom att lämna en kortfattad redogörelse för innehållet i handlingarna och vidtagna åtgärder. Av enbart en muntlig redogörelse kan emellertid de närvarande inte få någon riktig uppfattning om vad som kan inträffa vid auktionen eller villkoren för denna. ÖE bör därför ha gjort en skriftlig uppställning av relevanta fakta och mångfaldigat den så att de närvarande kan få var sitt exemplar. Den bör innehålla beskrivning över fastigheten och så fullständig stomme till sakägarförteckning som möjligt. Efter ÖE:s redogörelse skall innehavare av fordran eller rättighet som bör iakttas vid auktionen uppmanas att anmäla den. Om sakägare gjort anmälan före bevakningssammanträdet, skall ÖE meddela detta. Närvarande sakägare skall få tillfälle att yttra sig om anmälda anspråk och de villkor som skall gälla för försäljningen. Vid bevakningssammanträdet skall särskilt behandlas hur behållen köpeskilling från eventuell försäljning av tillbehör skall användas, i den mån det inverkar på försäljningen av fastigheten.

Remissyttrandena. De föreslagna bestämmelserna har godtagits eller lämnats utan erinran av remissinstanserna.

Beredningens uttalande i motiven att ÖE bör göra en skriftlig uppställning av relevanta fakta som vid sammanträdet tillhandahålls rättsägarna har kommenterats i några remissvar. *Länsstyrelsen i Älvsborgs län* anser att beredningens förslag i och för sig är lämpligt men svårt att genomföra i praktiken, eftersom bevakningarna ofta sker på sådant sätt att borgenärsförteckning får göras i sista stund. *Länsstyrelsen i Jämtlands län* framhåller att en uppställning av det slag beredningen har tänkt sig knappast är behövlig för rättsägarna annat än vid vissa mera komplicerade auktioner. Denna länssty-

relse påpekar också att uppställningen för att göra avsedd nytta bör tillhandahållas på ett tidigare stadium än vid bevakningssammanträde. Också *länsstyrelsen i Kopparbergs län* anser att särskild uppställning inte behövs annat än vid mer komplicerade auktioner. Enligt *överexekutor för Hälsingborgs kronofogdedistrikt* bör ÖE vid bevakningssammanträdet lämna en redogörelse för innehållet i tillgängliga handlingar och för vidtagna åtgärder. Det är emellertid onödigt att redogörelsen är skriftlig.

Departementschefen. De av beredningen föreslagna reglerna, som inte mött någon erinran under remissbehandlingen, har tagits upp i departementsförslaget i sak oförändrade.

Beträffande beredningens uttalande i motiven att ÖE till bevakningssammanträde bör ha gjort upp en skriftlig uppställning av relevanta fakta vill jag med anledning av vad som anförts i några remissyttranden framhålla att varken beredningens förslag eller departementsförslaget uppställer något krav på särskild uppställning. Det ankommer således på ÖE att avgöra i vilka fall en sådan uppställning bör göras upp. Jag vill emellertid understryka att en skriftlig redogörelse ofta och framför allt vid mera komplicerade försäljningar kan fylla en viktig funktion.

24 §

Denna paragraf motsvarar 26 § lagberedningens förslag.

Departementschefen. I paragrafen föreskrivs i saklig överensstämmelse med gällande rätt (107 § 1 mom. UL) och beredningens förslag att sakägarförteckning skall upprättas när förhandlingen mellan sakägarna avslutats. Under remissbehandlingen har föreslagits att sakägarförteckningen skall hållas tillgänglig viss tid före auktionen. Ett sådant krav kan emellertid inte uppställas, eftersom auktionen kan hållas i direkt anslutning till bevakningssammanträdet.

25 §

Paragrafen motsvarar 27 § i lagberedningens förslag.

Departementschefen. Denna paragraf reglerar vilka fordringar och rättigheter som skall tas upp i sakägarförteckningen. Den stämmer i sak överens med vad beredningen har föreslagit.

De rättigheter som enligt paragrafen skall tas upp i sakägarförteckningen är sådana som på grund av upplåtelse besvärar fastigheten och som avses i 7 kap. 1 § JB, dvs. nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft. Däremot skall sådana rättigheter som avses i 7 kap. 4 § JB, dvs. vägrätt, gravrätt och bostadsrätt, inte tas upp i förteckningen. Äldre rättighetstyper som utmönstrats i JB får beaktas i övergångsbestämmelserna (jfr 3 § tredje stycket i beredningens förslag).

Under remissbehandlingen har bl. a. den kritiken framförts mot motsvarande bestämmelser i beredningens förslag att det inte tillräckligt klart framgår med vilket belopp fordran skall tas upp i förteckningen. Jag vill därför

framhålla att denna paragraf bara reglerar vilka fordringar och rättigheter som skall tas upp i förteckningen, medan bestämmelser om beräkning av fordringsbelopp m. m. lämnas i de följande paragraferna.

26 §

Paragrafen motsvarar 28 § i lagberedningens förslag.

Departementschefen. Denna och de närmast följande tre paragraferna innehåller närmare bestämmelser om hur sakägarförteckningen skall upprättas. I första stycket av förevarande paragraf har liksom i 107 § UL angetts att fordringar och rättigheter skall tas upp i förteckningen efter det företräde som gäller enligt lag. Härmed avses i första hand bestämmelserna i FRL samt i 7 och 17 kap. JB.

I FRL regleras bl. a. förhållandet mellan inteckning för fordran och utmätning av fast egendom. Däremot behandlas varken i FRL eller JB företrädet mellan rättighet och utmätning. I en andra punkt i första stycket har i enlighet med beredningens förslag föreskrivits att inskriven rättighet har företräde framför fordran med förmånsrätt på grund av utmätning, om inskrivning sökts före dagen för utmätningen. Som beredningen påpekat framgår indirekt av bestämmelsen att rättighet som inte inskrivits har sämre rätt än som följer med utmätning. Som en sista punkt i första stycket har tagits in en regel om att kostnaden för förfarandet skall tas upp närmast före sökandens fordran.

Enligt 6 kap. 3 § JB har borgenär rätt att för fordran som är förenad med panträtt i fastigheten få betalning med det i pantbrevet angivna beloppet jämte visst tillägg. I andra stycket av förevarande paragraf har i saklig överensstämmelse med beredningens förslag förts in en bestämmelse om att tillägg som avses i 6 kap. 3 § JB skall tas upp före pantbrevets belopp, om borgenären inte yrkar annat.

Beredningen har i anslutning till bestämmelserna i 6 kap. 3 § JB också diskuterat den situationen att en borgenär har flera pantbrev som pant för en fordran. Jag vill påpeka att beredningens resonemang grundas på den lydelse paragrafen hade i JB 1966 men att i prop. 1970: 20 (del A s. 400) föreslagits att nämnda paragraf i JB kompletteras med ett andra stycke av innehåll att, om flera pantbrev utgör pant för samma fordran och inteckningarna medför företrädesrätt i obruten ordning, bestämmelserna i paragrafen om pantbrevs belopp skall avse pantbrevens sammanlagda belopp. Pantbreven skall således betraktas som en enhet och tillägg får beräknas bara om borgenärens kapitalfordran jämte ränta, skadestånd och kostnader överstiger pantbrevens sammanlagda belopp. Om detta är förhållandet, skall tillägget beräknas som om borgenären haft ett enda pantbrev på pantbrevens sammanlagda belopp. I sakägarförteckningen skall tillägget sättas före det pantbrev som har bästa rätt, om borgenären inte yrkar annat. Jag vill emellertid understryka att regeln för sin tillämpning förutsätter att pantbreven i företrädeshänseende inte

är skilda från varandra av annan inskrivning och att inte heller annat pantbrev har lika rätt som något av de aktuella pantbreven.

I paragrafens tredje stycke har i enlighet med beredningens förslag angetts att fordran eller rättighet skall tas upp i sakägarförteckningen även om den är beroende av villkor eller om inteckning eller inskrivning är sökt men ännu inte beviljats eller om tvist föreligger. Som beredningen framhållit innebär bestämmelsen emellertid inte att fordran eller rättighet måste tas med i förteckningen om ÖE för sin del finner anspråket vara uppenbart obefogat.

När konkursförvaltare begärt försäljning i exekutiv ordning anses enligt gällande rätt försäljningen ske för oprioriterade borgenärer i konkursen. I den mån behållningen förslår får emellertid också borgenärer med allmän förmånsrätt nytta av försäljningen. Deras förmånsrätt går dock efter fordringar och rättigheter som gäller i fastigheten. Om anslutningsrätt utövas, skall den begärda försäljningen äga rum för den anslutandes fordran. Detta innebär, att lägsta budet sätts framför den fordringen. I 114 § andra punkten UL föreskrivs att om anslutningsyrkande inte görs, försäljning inte får ske till förfång för de i borgenärsförteckningen upptagna rättsägarna.

För att utvisa att fordringar och rättigheter som skall tas upp i sakägarförteckningen i princip inte rubbas av försäljning som konkursförvaltare begär har i enlighet med beredningens förslag i förevarande paragrafs fjärde stycke angetts, att konkursboet i nämnda situation skall tas upp som sökande utan förmånsrätt. Skyddsbeloppet skall alltså bestämmas så att fordringar och rättigheter som tagits upp i sakägarförteckningen blir skyddade. Detta gäller oavsett vilka skäl förvaltaren kan ha haft när han begärde försäljning, sålunda även om försäljningen begärts i syfte att få täckning för kostnader som enligt 81 § KL skall belasta fastigheten. Bestämmelsen gäller dock inte om borgenär utövat anslutningsrätt enligt 13 § i departementsförslaget.

27 §

Paragrafen motsvarar 29 § i lagberedningens förslag.

Gällande rätt. I fråga om beräkning av fordran i sakägarförteckning gäller f. n. att kapitalbeloppet av en fordringsinteckning alltid skall tas upp i sin helhet. Framgår av borgenärens bevakning eller styrks på annat sätt att del av en inteckning utgör ägarhypotek, tas detta upp efter det övriga beloppet. Gör fastighetsägaren gällande att en inteckning i dess helhet skall tas upp som ägarhypotek, får han styrka sitt påstående genom att förete inteckningshandlingen. Ränta som är utfäst i inteckningsreversen och blivit intecknad kan enligt 18 § 1 mom. IF utgå ur fastigheten för högst två år före dagen för utmätningen eller konkursansökningen. Därtill kommer ränta för tiden därefter till och med dagen för köpeskillingsfördelningen. Om ränta inte bevakats, skall enligt 112 § 1 mom. UL vid borgenärsförteckningens uppgörande beräknas ränta på intecknade beloppet för ett år. Detsamma gäller, om borgenären inte kan styrka att ränta innestår för längre tid. För ägarhypotek beräknas enligt 25 § andra och tredje styckena IF inte någon ränta.

Lagberedningen. Den nuvarande beräkningen av ränta på inteckningsreverser är oförenlig med panträttsbestämmelserna i JB. Borgenärs fordran skall beräknas enligt omslagsreversen eller de andra bevis som borgenären kan åberopa till stöd för sin fordran. Fordringen måste alltså utredas mera ingående än f. n. Panträtt får dock inte åtnjutas för mer än pantbrevets kapitalbelopp jämte tillägg enligt 6 kap. 3 § JB. Om fordringen understiger pantbrevets belopp, skall återstoden tas upp som ägarhypotek. Fordran skall tas upp till dess belopp den tänkta tillträdesdagen.

Genom gäldenärens egna uppgifter och borgenärernas bevakningar torde det i allmänhet kunna tillfredsställande utredas vilka som innehar pantbrev i fastigheten och hur stora inteckningsborgenärernas fordringar är. Om pantbrev ligger obelånat hos fastighetsägaren, torde denne i allmänhet uppvisa pantbrevet. Det kan emellertid förekomma fall då man inte kan få uppgift om var pantbrev ligger eller om den aktuella belåningen. För upprättande av sakägarförteckningen måste i tveksamma fall bestämmas om något tillägg skall tas upp utöver pantbrevets belopp.

Beredningen har inte ansett det väl förenligt med konstruktionen i 6 kap. 3 § JB att i den angivna situationen upptaga tillägg eller del av tillägg enligt någon schablonregel. I stället bör ÖE pröva, om det finns skälig anledning att räkna med att pantbrevet är belånat resp. att fordringen med ränta m. m. överstiger pantbrevets belopp, när fastighetsägaren t. ex. uppger att pantbrevet är belånat hos en person, som inte kunnat anträffas på grund av utlandsvistelse, och att ränta är ogulden för viss tid. Om i fastigheten gäller pantbrev som inte innehas av ägaren och någon fordran, för vilken pantbrevet utgör säkerhet, inte blivit anmäld, skall sålunda i förteckningen tas upp pantbrevets belopp och det tillägg enligt 6 kap. 3 § JB som kan antas böra utgå med hänsyn till fastighetsägarens uppgifter och andra upplysta omständigheter. Regeln blir tillämplig även när anteckning om innehav av pantbrevet finns i fastighetsboken men fordringsägaren inte anmält sig. Om lämnade upplysningar inte är alldeles övertygande, får enligt beredningen det för den antagne fordringsägaren beräknade beloppet tas upp som tvistigt.

Enligt 6 kap. 9 § JB skall tillägg inte beräknas på ägarhypotek. Beredningen föreslår en uttrycklig bestämmelse härom. När ägarhypotek tas i mät, föreligger inte längre ägarhypotek i egentlig mening, i den mån borgenären fått förmånsrätt däri. Beredningen föreslår därför att tillägg i sådant fall skall kunna beräknas, vare sig ägarhypoteket blivit formligen pantförskrivet eller ej.

Remissyttrandena. Den av beredningen föreslagna regeln att ÖE i sakägarförteckningen i vissa fall skall ta upp pantbrevs belopp och sådant tillägg som med hänsyn till omständigheterna kan antas böra utgå kan enligt *hovrätten för Västra Sverige* orsaka ÖE åtskilligt merarbete i form av förfrågningar och efterforskningar. Det kan enligt hovrätten sättas i fråga om inte en schablonregel av det slag som nu finns är att föredra framför beredning-

ens förslag. Konstruktionen i 6 kap. 3 § JB kan knappast anses utgöra hinder mot att i denna undantagssituation använda en schablonregel. *Länsstyrelsen i Kopparbergs län* vänder sig också mot den nämnda regeln. Länsstyrelsen ansluter sig i och för sig till beredningens uppfattning att konstruktionen i 6 kap. 3 § JB leder till en sådan regel men anser att det i fråga om pantbrev som inte har företetts vid bevakningssammanträde bör vara möjligt att ex officio ta upp pantbrevet med sitt kapitalbelopp och ett tillägg på förslagsvis sex procent. Länsstyrelsen påpekar därvid att ÖE under ärendets gång oftast inte har någon som helst kontakt med fastighetsägaren, vilken av beredningen förutsätts vara den som i första hand skall lämna uppgifter för ett diskretionärt bestämmande av tillägg. Det förefaller vidare inte länsstyrelsen tilltalande att, som beredningen har tänkt sig, sätta av ett beräknat tilläggsbelopp som tvistigt, om inhämtade upplysningar för dess beräknande är bristfälliga. Strävan måste enligt länsstyrelsens mening vara att få hela det exekutiva förfarandet genomfört och avslutat i ett sammanhang.

Departementschefen. Som beredningen har anfört medför de nya panträttsbestämmelserna i JB att de nuvarande reglerna om hur fordran skall beräknas i sakägarförteckningen måste omarbetas. Kravet på utredning av borgenärs fordran måste ställas högre än f. n. De lösningar som beredningen föreslagit har i allmänhet godtagits under remissbehandlingen. Också jag biträder de föreslagna bestämmelserna, som ansluter väl till panträttsreglerna i JB.

Ett par remissinstanser ifrågasätter om det inte bör införas en schablonregel för beräkning av tillägg i det fall det i fastigheten gäller pantbrev som inte innehas av ägaren och någon fordran för vilken pantbrevet utgör säkerhet inte blivit anmäld. Som beredningen framhållit torde emellertid en sådan regel ansluta mindre väl till bestämmelserna i 6 kap. 3 § JB. Jag är därför inte beredd att frångå den lösning av problemet som beredningen valt. Härtill kommer att den aktuella situationen torde uppkomma endast i undantagsfall. Inte heller kan jag ansluta mig till den kritik som riktats mot förslaget att det beräknade tilläggsbeloppet i sakägarförteckningen kan tas upp som tvistigt.

28 §

Denna paragraf motsvarar 30 § i lagberedningens förslag.

Departementschefen. Enligt denna paragraf skall fordran som inte är förfallen och inte löper med ränta före förfallodagen tas upp med det belopp som efter fem procents årlig ränta utgör fordringens värde på tillträdesdagen. Motsvarande gäller, om utfäst ränta är lägre än fem procent. Bestämmelserna stämmer överens med beredningens förslag, som godtagits eller lämnats utan erinran av remissinstanserna.

29 §

Paragrafen motsvarar 31 § i lagberedningens förslag.

Departementschefen. I denna paragraf, som motsvarar 111 § 1 mom. UL, har i saklig överensstämmelse med beredningens förslag föreskrivits att rättighet som besvärar fastigheten skall tas upp utan att något belopp anges för den.

30 §

Denna paragraf motsvarar delvis 32 § samt 33 § första stycket 4 och 34 § första stycket första punkten i lagberedningens förslag.

Departementschefen. I denna paragraf har i departementsförslaget sammanförts vissa föreskrifter att skyddsbelopp m. m. skall anges i sakägarförteckningen.

Punkterna 1 och 3. I samband med 1967 års ändringar i UL berörde lagrådet innebörden av uttrycket lägsta budet och riktade viss kritik mot reglernas utformning i 113 § och 135 § 2 mom. UL (jfr prop. 1967: 16 s. 218). Lagrådet framhöll att uttrycket lägsta budet används för att beteckna det lägsta pris som kan antas men att det också begagnas för att ange en fordrans läge i borgenärsförteckningen. Fordringen kan falla inom eller utom lägsta budet, dvs. över eller under det streck på borgenärsförteckningen som sätts genom bestämmandet av lägsta budet. När andra medel än köpeskilling står till förfogande och det därför enligt uttryckssättet i 113 § 2 mom. och 135 § 2 mom. UL skall vid lägsta budets bestämmande avdrag ske för det tillgängliga beloppet, syntes innebörden härav enligt lagrådet vara att det pris spekulanten lägst måste bjuda skall minskas med beloppet. Däremot avsågs inte att göra någon ändring i fråga om läget av det streck som före avdraget satts på borgenärsförteckningen. En fordran som visserligen inte täcks av det pris köparen lägst kan bjuda men som täcks av summan av nämnda pris och eljest tillgängliga medel faller alltså inom lägsta budet. Lagrådet ansåg lagens terminologi vara mindre tillfredsställande. Tillräckliga skäl att vid en provisorisk reform som den år 1967 genomförda frångå dittills tillämpats uttryckssätt syntes dock inte föreligga.

I departementsförslaget har, liksom i beredningens förslag, lagrådets kritik beaktats. Departementsförslaget skiljer sålunda klart mellan å ena sidan summan av fordringar med bättre rätt än den för vilken fastigheten skall säljas och kostnaden för förfarandet (skyddsbeloppet), samt å andra sidan det lägsta bud som måste avges på auktionen för att fastigheten skall få säljas.

Beräkningen av skyddsbeloppet kan påverkas av att kontanta medel, som finns att tillgå, skall användas till betalning av fordringar med bättre rätt än exekutionsfordringen och att till följd därav skadeståndsanspråk utlöses. Jag kan i det hänseendet hänvisa till vad beredningen har anfört (betänkandet s. 141 not. 3).

Punkt 2. I 16 § (jfr 18 § i beredningens förslag) föreskrivs att medel som har flutit in genom särskild försäljning av tillbehör tillkommer dem som har fordringar med rätt i fastigheten efter det företräde mellan dem som gäller enligt lag och att den som vill avstå från sin rätt till betalning ur medlen, skall ge det tillkänna senast vid bevakningssammanträdet, om avståendet inverkar på villkoren vid fastighetens försäljning. Enligt 23 § tredje stycket (jfr 25 § tredje stycket i beredningens förslag) skall vidare på bevakningssammanträdet särskilt behandlas hur den behållna köpeskillingen för tillbehöret skall användas i den mån det inverkar på villkoren vid fastighetens försäljning. I anslutning till dessa bestämmelser har i denna punkt tagits upp en föreskrift att ÖE skall ange i vad mån behållen köpeskilling för tillbehör skall användas för betalning av fordringar som har tagits upp i sakägarförteckningen. I ett andra stycke av paragrafen har föreskrivits att tillbehörsmedel inte får tas i anspråk för betalning av fordringar inom skyddsbeloppet annat än i enlighet med vad som har angivits i sakägarförteckningen. Motsvarande föreskrift finns i 100 b § 1 mom. UL och i 32 § andra stycket i beredningens förslag.

Punkt 4. Under denna punkt föreskrivs att i sakägarförteckningen skall anges vilka rättigheter som enligt 33 § är skyddade utan förbehåll eller skall förbehållas vid försäljningen. Som beredningen framhållit bör anteckning härom lämpligen ske vid varje särskild rättighet. Om ÖE försummar att göra sådan anteckning vid rättighet som har bättre rätt än exekutionsfordringen, inverkar det inte på rättighetens bestånd. Om ÖE inte i sakägarförteckningen anger förbehåll i fråga om rättighet med sämre rätt än exekutionsfordringen, skall frågan om rättighetens bestånd prövas enligt reglerna i 39 §.

Punkt 5. Som sista punkt i uppräkningen har tagits upp en föreskrift att betalningsvillkoren och tillträdesdag skall anges i sakägarförteckningen.

31 §

Paragrafen motsvarar 33 § andra och tredje styckena samt 34 § 6 andra punkten i lagberedningens förslag.

Departementschefen. Punkt 1. I denna punkt föreskrivs att sakägarförteckningen även skall innehålla erinran om den rätt till förlängt avtal som enligt lag tillkommer nyttjanderättshavare, om han blir uppsagd med anledning av fastighetens försäljning. De lagregler som åsyftas är dels reglerna i JB om jordbruks- och bostadsarrendators samt hyresgästs rätt till förlängning av avtalet efter uppsägning (9 kap. 7 och 8 §§, 10 kap. 4 och 5 §§ samt 12 kap. 45—47 §§ JB), dels motsvarande regler i lagen (1957: 390) om fiskearrenden (5 §). De skadeståndsregler som åsyftas återfinns i 9 kap. 14 §, 11 kap. 5 § och 12 kap. 57 § JB. Ersättningsregeln i 7 kap. 19 § JB åsyftas däremot inte med hänvisningen.

Punkt 2. Denna bestämmelse överensstämmer med 111 § 2 mom. UL.

Punkt 3. Enligt denna punkt skall sakägarförteckningen innehålla uppgift

om rätt att bo kvar på fastigheten som ÖE enligt 36 § tredje stycket kan ha medgivit ägaren.

32 §

Denna paragraf motsvarar delvis 32 § första stycket i lagberedningens förslag.

Departementschefen. I första stycket av paragrafen har tagits upp den grundläggande regeln, att skyddsbeloppet vid försäljningen skall vara täckt av köpeskillingen och andra medel som finns att tillgå. Av regeln framgår att täckningsprincipen fortfarande skall gälla. Departementsförslaget stämmer härutinnan överens med beredningens förslag. Förslaget innebär att försäljning kan ske så snart skyddsbeloppet är täckt, medan enligt nuvarande bestämmelser försäljning får ske endast om lägsta budet har överskridits, dvs. sökandens fordran har blivit täckt med åtminstone ett öre.

Beträffande termen skyddsbelopp och hur detta skall beräknas får jag hänvisa till vad som anförts vid 30 §.

Beredningen har berört den situation som uppstår när ny auktion hålls sedan inrop blivit ogiltigt därför att inropare inte inom föreskriven tid betalat återstående del av den kontanta köpeskillingen. Som beredningen anfört får inroparens handpenning då räknas in bland de medel som finns att tillgå vid den nya auktionen, trots att handpenningen inte får tas i anspråk under annan förutsättning än som anges i 43 §. Om inroparen ställt säkerhet enligt 35 § andra stycket i stället för att betala handpenning kontant, bör det belopp, för vilket säkerheten gäller, dvs. handpenningens belopp, räknas som tillgängligt även om ÖE inte ännu har gjort bruk av säkerheten (jfr 143 a § i förslaget till ändring i UL), under förutsättning att säkerheten är betryggande.

När ett bud visserligen inte täcker fordringar med bättre rätt än exekutionsfordringen men innehavarna av sådana bättre prioriterade fordringar medger försäljning, bör givetvis försäljning kunna ske utan hinder av de nämnda bestämmelserna i paragrafens första stycke. Vidare bör gälla att sökanden kan medge att inrop godtas fastän kostnaden för förfarandet inte har blivit täckt. Föreskrifter i dessa hänseenden ges i 40 § andra stycket.

I andra stycket av paragrafen har i överensstämmelse med vad beredningen har föreslagit tagits upp en regel enligt vilken förhandenvaron av fordran som gäller i andel i fastigheten inte får hindra försäljning, om köpeskillingen för fastigheten förslår till betalning av någon del av exekutionsfordringen. Beträffande innebörden av regeln får jag hänvisa till vad beredningen har anfört (bet s. 142). Jag vill framhålla att reglerna om bestämmande av skyddsbeloppet i departementsförslaget innebär att fordran som gäller i andel av fastigheten och har bättre rätt än exekutionsfordringen faller inom skyddsbeloppet. Däremot gäller enligt förevarande bestämmelse täckningsprincipen inte alltid beträffande sådan fordran.

33 §

Paragrafen motsvarar 33 § 1—3 i lagberedningens förslag.

Departementschefen. I den allmänna motiveringen har utförligt behandlats de frågor som hänger samman med exekutiv försäljnings inverkan på rättigheter. Beträffande de principer som ligger till grund för bestämmelserna i denna paragraf får jag hänvisa till vad jag där anfört. Härutöver vill jag endast tillägga att departementsförslaget, liksom beredningens förslag, innehåller den nyheten i förhållande till gällande rätt att tomträtt som är inskriven alltid gäller utan förbehåll. Härigenom förhindras att tomträtten går förlorad vid exekutiv försäljning för fordran med förmånsrätt enligt 6 § 1 FRL.

Enligt beredningens förslag (33 § 1) skall huvudregeln att rättighet med bättre rätt än exekutionsfordran är skyddad utan förbehåll inte vara tillämplig på rättighet som gäller bara i andel av fastigheten och inte har bättre rätt i andelen än fordran som inte är skyddad enligt 32 § (jfr 32 § andra stycket i departementsförslaget). Sedan beredningen har lagt fram sitt förslag har lagen (1968: 578) om erkännande av privat jorddelning som fastighetsbildning (legaliseringslagen) antagits. Lagen har trätt i kraft den 1 januari 1969. Mot bakgrunden av reglerna om legalisering av sämjedelning och förbudet mot andelsupplåtelse i 7 kap. 9 § JB finner jag den nämnda undantagsbestämmelsen inte fylla något praktiskt behov. Om en sådan situation som bestämmelsen avser i något undantagsfall uppstår, torde den kunna klaras upp utan särskild bestämmelse. Departementsförslaget saknar följaktligen motsvarighet till ifrågavarande bestämmelse.

I övrigt har bestämmelserna i paragrafen tagits upp i saklig överensstämmelse med vad beredningen har föreslagit i 33 § 1—3 i sitt förslag. Vissa redaktionella ändringar har vidtagits i förtydligande syfte.

34—36 §§

Paragraferna motsvarar 34 § i lagberedningens förslag.

Gällande rätt. I avräkning på köpeskillingen skall enligt 117 § 1 mom. UL i fastigheten innestå kapitalbeloppet av gäld som är intecknad och som faller inom lägsta budet (övertagandeprincipen). Förutom när det gäller gemensamma inteckningar är övertagandeprincipen behäftad med fyra undantag. Fordran skall inte innestå, om det i borgenärsförteckningen har angetts att den skall betalas av medel för tillbehör som har sålts för sig (117 § 1 mom. UL). Fordran som grundar sig på sökt men ännu inte beviljad inteckning och fordran på grund av inteckning, vars giltighet är föremål för tvist, skall inte innestå (117 § 1 mom. andra punkten UL). Förfaller intecknad fordran till betalning senast den dag, då sammanträde för fördelning av köpeskilling hålls, är borgenären berättigad att på begäran få kontant betalt för sin fordran även om den enligt övertagandeprincipen skulle stå inne i fastigheten

(117 § 2 mom. första punkten UL). Finnes vid borgenärsförteckningens upprättande andel i inteckning, som faller inom lägsta budet, tillkomma gäldenären som ägarhypotek, skall sådan andel utan särskilt yrkande betalas ur köpeskillingen (117 § 2 mom. andra punkten). Belopp som sålunda inte skall innestå i egendomen skall betalas kontant (117 § 3 mom. UL).

När inrop skett skall köparen enligt 125 § UL genast betala en sjättedel av köpeskillingen, dock inte mer än vad som enligt borgenärsförteckningen bör utgå i reda pengar eller mindre än beloppet av kostnaden i utsökningsmålet. Vill köparen hellre ställa pant eller borgen för vad som skolat betalas, skall det också gälla. Erbjuder köparen som pant inteckning i egendomen, får den godkännas endast såvitt dess kapitalbelopp ligger inom inropssumman och inom det värde som åsatts fastigheten av utmätningsmannen samt inom nästföregående års taxeringsvärde. Betalar inte köparen handpenningen eller ställer han inte säkerhet, skall egendomen genast ropas ut igen (125 § UL).

Senast vid sammanträdet för köpeskillingsfördelningen skall den del av köpeskillingen, som skall utgå i reda pengar, ha erlagts till auktionsförrättaren. Sker inte betalning i enlighet härmed, är köpet ogiltigt. Ny auktion skall då hållas (130 § 1 mom. UL).

Om köparen visar att fordringsägare, som skulle ha kontant betalning, har lämnat honom anstånd med betalningen eller är köparen själv berättigad till kontant betalning, har han enligt 131 § 1 mom. UL rätt att på köpeskillingen avräkna motsvarande belopp. Om auktionsförrättaren begär det, skall han dock ställa pant eller borgen för återbäring i händelse beloppet skulle befinnas rätteligen tillkomma annan borgenär. Finns, sedan fordringsägarna har förnöjts, överskott på köpeskillingen och beviljar fastighetsägaren anstånd med betalning av överskottet, gäller anståndet.

Köpare har rätt att tillträda egendomen, när han har fullgjort sin betalningsskyldighet (133 § 1 mom. första punkten UL). Om gäldenären inte har annat hemvist att tillgå, får utmätningsmannen anvisa honom nödiga rum. I dessa kan gäldenären berättigas att sitta kvar till nästa infallande fardag för avträdande av förhyrd lägenhet (133 § 1 mom. andra punkten UL). Sedan köparen tillträtt egendomen, har han rätt att uppbära arrendeavgift eller hyra, som förfaller efter tillträdet, och i övrigt utöva de rättigheter som på grund av arrende- eller hyresavtalet tillkommer ägaren. Skall avtalet gälla mot inroparen, svarar denne i förre ägarens ställe för de förpliktelser som åligger ägaren och som skall fullgöras efter tillträdesdagen (133 § 2 mom. första punkten UL).

Lagberedningen. 34 § punkt 1 i beredningens förslag (jfr 34 § första stycket i departementsförslaget) innehåller regler som motsvarar de nuvarande bestämmelserna om avräkning i 117 § UL. I punkten ges därmed uttryck åt *övertagandeprincipen.* Enligt förslaget skall således kapitalbeloppet av skyddad fordran som är förenad med panträtt som regel innestå i avräkning på köpeskillingen, om inte borgenären framställt yrkande om betalning och

fordringen är förfallen till betalning senast på tillträdesdagen. För att kunna beaktas vid sakägarförteckningens upprättande måste yrkandet framställas senast vid bevakningssammanträdet. Av bestämmelsen framgår indirekt, att ränta skall betalas kontant, liksom andra biförpliktelser som avses i 6 kap 3 § andra stycket i JB-förslaget. Kontant betalning skall enligt förslaget också ske, om fordringen är beroende av villkor eller om inteckning sökts men ännu inte beviljats eller om tvist föreligger. Enligt gällande lag skall kontantbetalning äga rum endast om inteckningens giltighet är föremål för tvist eller inteckning är sökt men ännu inte beviljad. Att själva fordringen är tvistig eller beroende på villkor medför således f. n. inte, att beloppet skall betalas kontant. Den ändring som förslaget innebär betingas av att pantbrevet enligt JB-förslaget inte som nuvarande inteckningshandling utgör någon fordringshandling. Självfallet skall inte det belopp som är föremål för tvist eller är beroende av villkor utan vidare betalas ut till borgenären. Förslaget till lag om ändring i UL innehåller bestämmelser om hur i detta hänseende skall förfaras vid köpeskillingsfördelningen.

Andra stycket under punkten 1 i beredningens förslag innebär att fordran som är förenad med panträtt endast i andel av fastigheten skall betalas kontant. Denna regel saknar motsvarighet i gällande lag och får enligt beredningen ses i samband med JB:s förbud mot inteckning i andel av fastighet.

Innehavare av skyddad fordran kan på grund av bestämmelserna i 18 § i förslaget (jfr 16 § i departementsförslaget) få lyfta medel som har flutit in genom försäljning av fastighetstillbehör. Detta innebär också ett undantag från övertagandeprincipen. I tredje stycket har erinrats härom. Motsvarighet till bestämmelsen finns nu i 117 § 1 mom. UL. Tredje stycket innehåller vidare, att avräkning inte skall ske om köpeskillingen för fastigheten inte täcker skyddade fordringar och andra medel skall användas därtill. Här åsyftas bl. a. behållen avkastning och, när ny auktion hålls därför att tidigare inropare brustit i likviden, den handpenning som denne betalt. Med den avfattning som 33 § fått i beredningens förslag (jfr 33 § andra stycket i departementsförslaget) kan rättighetshavarnas ställning inte påverkas av att avkastning eller andra medel finns tillgängliga. Innehavare av skyddad fordran kan sålunda enligt förslaget få finna sig i att ta emot kontant betalning. Detta inträffar, när sammanlagda beloppet av tillgängliga kontanta medel överstiger summan av vad som under alla omständigheter skall betalas kontant inom skyddsbeloppet. Skyldigheten att acceptera kontant betalning åvilar i första hand den som har skyddad fordran med sämsta rätt.

I *punkt 2* i beredningens förslag (jfr 34 § andra stycket i departementsförslaget) behandlas ägarhypotek. Enligt 117 § 2 mom. gäller f. n., att om vid borgenärsförteckningens upprättande andel i inteckning inom lägsta budet finnes tillkomma gäldenären, skall andelen utan särskilt yrkande betalas ur köpeskillingen. Grunden till denna bestämmelse ligger i att ägarhypoteket i detta fall följer äganderätten till fastigheten och därför genom den exekutiva

försäljningen går över från gäldenären till inroparen. Om ägarhypoteket inte betalas kontant, skulle alltså gäldenären få byta ut ägarhypoteket mot en personlig fordran mot inroparen. Kontant betalning har därför ansetts stämma bäst överens med hans intresse. Annorlunda förhåller det sig f. n. med inteckningshandling som gäldenären själv innehar. Någon anledning att beträffande sådant ägarhypotek göra avsteg från övertagandeprincipen har inte hittills ansetts föreligga. Den ståndpunkt som gällande rätt intar i sistnämnda hänseende kan enligt beredningen inte vidhållas. Medan gäldenären f. n. utan vidare efter försäljning av fastigheten intar panthavares ställning på grund av sitt innehav av inteckningshandlingen, kan han enligt JB inte göra någon rätt gällande på grund av pantbrevet utan att pantbrevet har pantförskrivits till honom. Med hänsyn härtill gör beredningens förslag inte någon skillnad mellan att pantbrev är obelånat och att det finns ägarhypotek på ett pantsatt pantbrev. I båda fallen skall ägarhypotek enligt punkt 2 betalas kontant utan särskilt yrkande, även om det faller inom skyddsbeloppet.

Enligt *punkt 3* i beredningens förslag (jfr 34 § tredje stycket i departementsförslaget) skall återstoden av köpeskillingen — dvs. den del som på grund av tidigare bestämmelser i paragrafen inte skall innestå i avräkning på köpeskillingen — som regel betalas kontant. Stadgandet ersätter 117 § 3 mom. UL. Av den föreslagna lydelsen följer liksom enligt gällande rätt att frågan om kontantbetalning inte påverkas av besvär över köpeskillingsfördelningen och beslut varigenom beloppet förklaras tillkomma annan än den som enligt sakägarförteckningen upptagits som borgenär. Att kvittning får ske när inroparen själv är berättigad till kontant betalning för fordran följer av allmänna regler och har inte ansetts behöva särskilt anges i lagtexten (jfr 131 § UL).

Punkt 4 i beredningens förslag (jfr 35 § i departementsförslaget) upptar regler om handpenning och om betalningen av den kontanta köpeskillingen.

I fråga om handpenningens storlek gäller nu, att den i regel skall utgöra en sjättedel av köpeskillingen. Beredningen påpekar att detta översiger den handpenning som är bruklig vid vanliga frivilliga försäljningar. I allmänhet bestäms den till tio procent av den överenskomna köpesumman. Det förefaller beredningen lämpligt att anknyta till denna praxis. Även tio procent av köpeskillingen — utan avdrag för inteckningsskulder som köparen skall överta — är betydande och torde vara tillräckligt för att de viktigaste ändamålen med handpenningen skall fyllas, nämligen att förmå inroparen att i tid fullgöra sin återstående betalningsskyldighet och att, om han inte gör det, i rimlig omfattning täcka ersättning för den skada som genom hans försummelse kan drabba exekutionssökanden och andra. Enligt förslaget är sålunda den som inropar fastigheten regelmässigt skyldig att efter inropet lämna handpenning som motsvarar en tiondel av köpeskillingen. Liksom i gällande lag ges emellertid vissa kompletterande bestämmelser. Handpenningen är sålunda begränsad till vad som enligt föregående regler i paragrafen skall beta-

las kontant och får inte underskrida den kostnad som skall utgå ur fastigheten.

Beredningen har ansett, att staten och kommun bör vara befriade från skyldighet att lämna handpenning, och har upptagit bestämmelse därom som andra stycke under punkten 4 (jfr 35 § tredje stycket i departementsförslaget). Om staten eller kommun till äventyrs skulle underlåta att fullfölja köpet, skall emellertid ersättningsskyldighet inträda i den omfattning som för andra fall följer av 42 § (jfr 43 § i departementsförslaget).

Den omständigheten att inroparen enligt gällande lag genast skall betala handpenning anses inte innebära, att detta måste ske omedelbart i alla situationer. Frågan om anstånd blir aktuell bl. a. när dubbelt utrop skall ske. Förslaget intar en annan ståndpunkt än gällande lag och förutsätter att handpenning skall lämnas vid de skilda utropen.

Handpenningen skall enligt förslaget (jfr 35 § andra stycket i departementsförslaget) betalas kontant, om inte inroparen ställer säkerhet som kan godtas eller godkänts av den till vars förmån den gäller. F. n är det vanligt, att som säkerhet erbjuds inteckning i den fastighet exekutionen avser. En följd av JB:s panträttsregler är att pantbrev inte i och för sig blir tjänligt som säkerhet. Däremot bör panthavare kunna som säkerhet ställa sin med panträtt i fastigheten förenade fordran hos gäldenären. Bestämmelse härom har beredningen infört i första stycket under punkten 4. Förutsättningarna för att godkänna säkerheten bör kunna mildras jämfört med nu gällande regler. Enligt förslaget skall fordringen täckas av köpeskillingen och kunna anses betryggande. Vid denna prövning måste självfallet taxeringsvärdet och, om fastigheten värderats i utsökningsmålet, det därvid åsatta värdet beaktas av ÖE.

Vad som senare i förslaget sägs om handpenning bör även gälla säkerhet för handpenning intill det belopp som säkerheten gäller. Detta anges i första stycket under punkten 4.

Enligt tredje stycket under punkten 4 (jfr 35 § fjärde stycket i departementsförslaget) skall ogulden del av den kontanta köpeskillingen — inkl. handpenningsbelopp som inte har betalts kontant — betalas senast vid det sammanträde för fördelning av köpeskillingen som blivit utlyst i kungörelsen om auktionen.

Om den som enligt sakägarförteckningen är betalningsberättigad har medgivit avräkning, skall det avräknade beloppet avdras från vad som skall betalas. Om köparen slutit avtal om avräkning med den enligt förteckningen betalningsberättigade men förteckningen sedermera visar sig felaktig på denna punkt, måste köparen betala det avräknade beloppet till den rätta borgenären, om han inte lyckas utverka anstånd av denne. Köpets giltighet är emellertid inte beroende därav. Enligt 131 § UL kan auktionsförrättaren avkräva köparen säkerhet för det belopp som denne sålunda kan bli skyldig betala. Det har uttalats, att auktionsförrättaren måste begagna denna befogen-

het med stor varsamhet för att inte åstadkomma skada. I förslaget har inte intagits någon motsvarighet till detta stadgande. Förslaget innehåller däremot förbud mot avräkning, om det enligt sakägarförteckningen är ovisst vem beloppet tillkommer (jfr 34 § tredje stycket i departementsförslaget.)

Regler om tillträdesdag har tagits upp i *punkt 5* i förslaget (jfr 36 § i departementsförslaget). Enligt 133 § UL gäller f. n. därom, att köparen får tillträda egendomen när han fullgjort sin betalningsskyldighet. Han behöver inte avvakta den föreskrivna likviddagen utan kan betala i förtid. På så sätt kan han få rätt att tillträda fastigheten tidigare och därmed uppbära t. ex. hyror som förfaller till betalning under tiden mellan auktionen och likviddagen. Denna förmån torde också ofta utnyttjas.

Beredningen anser det inte tillfredsställande, att inropare skall kunna bereda sig en förmån genom att betala i förtid. Köparen kan genom förtida betalning få lyfta betydande hyresbelopp m. m. Den osäkerhet om blivande tillträdesdag som följer därav kan vidare bl. a. i vissa fall göra det svårt för sakägare att bedöma, hur mycket han behöver bjuda för att rädda fordran eller rättighet. Beredningen anser det lämpligare, att dagen för fördelningssammanträdet fixeras som tillträdesdag så att det blir klart vad som skall tillkomma borgenärerna och gäldenären å ena samt köparen å andra sidan. Liksom hittills bör det inte för tillträde krävas, att auktionen har vunnit laga kraft. Inroparen bör ha möjlighet att ingripa, om det är risk för att egendomen på grund av bristande tillsyn eller liknande kan skadas under tiden mellan auktionen och tillträdesdagen. I första stycket under punkten 5 föreslås på grund av det anförda, att som tillträdesdag skall räknas den dag som kungjorts för fördelningssammanträdet men att ÖE kan medge inroparen att ta vård om egendomen tidigare.

Regeln om tillträdesdag medför att avkastning av fastigheten under tiden fram t. o. m. dagen för fördelningssammanträdet skall tillfalla föregående ägare, om ej annat bestämts. Borgenärerna har emellertid möjlighet att tillgodogöra sig den genom att hos ÖE utverka förordnande enligt 10 eller 11 § i förslaget. En annan modifikation, som närmast tar sikte på arrende, hyra och liknande avkastning, har tagits upp i andra stycket under punkten 5 (jfr 36 § andra stycket i departementsförslaget). Enligt vad där sägs kan ÖE bestämma, att utestående avkastning av fastigheten som enligt 10 eller 11 § (jfr 8 och 9 §§ i departementsförslaget) skolat betalas till ÖE eller sysslomän och har förfallit under tiden t. o. m. tillträdesdagen skall tillkomma köparen. Därigenom kan ÖE eller sysslomannen befrias från uppgiften att efter auktionen driva in arrenden, hyror o. d. men avkastningen kan ändå indirekt komma borgenärerna tillgodo.

Om avkastning som rätteligen fallit under tiden t. o. m. tillträdesdagen utges till köparen ehuru den inte tillkommer honom, skall han redovisa därför till ÖE. Det får sedan bli ÖE:s sak att tillställa den föregående ägaren vad han skall ha eller — om förordnande har meddelats enligt 10 eller 11 § —

fördela tillgängliga medel mellan därtill berättigade. Bestämmelse om köparens skyldighet att redovisa ifrågavarande medel till ÖE har också intagits i andra stycket under punkten 5.

I tydlighetens intresse har som tredje stycke under 5 upptagits föreskrift att avkastning som förfaller efter tillträdesdagen tillkommer köparen.

Som *punkt 6* i förslaget (jfr 36 § tredje stycket i departementsförslaget) har stadgats, att ÖE kan medge ägaren att bo på fastigheten under högst tre månader efter tillträdesdagen. Beredningens förslag innebär också att frågan måste uppmärksammas senast vid bevakningssammanträdet. Uppgift om rätt att kvarbo skall nämligen tas upp i sakägarförteckningen och blir därigenom ett köpevillkor. ÖE bör i sitt beslut ange vilka utrymmen som förre ägaren får disponera. Självfallet måste han också beakta köparens intresse av att i tid få tillträda så stor del av fastigheten som möjligt. För det fallet att förre ägaren inte flyttar i tid ges bestämmelse i 71 § i förslaget (jfr 74 § i departementsförslaget).

Remissyttrandena. De av beredningen föreslagna reglerna om handpenning, tillträdesdag och rätt för fastighetsägare att bo kvar på fastigheten behandlas särskilt i några remissvar. I övrigt har remissinstanserna inte berört den närmare utformning beredningen har givit bestämmelserna om betalningsvillkor och tillträdesdag.

Frågan om handpenningens storlek tas upp av *advokatsamfundet.* Samfundet förordar i första hand att den nuvarande regeln om handpenningens storlek, en sjättedel av köpeskillingen, behålls. Om en sänkning skall ske, anser samfundet i andra hand att den inte bör genomföras för alla slags fastigheter, särskilt med tanke på att beredningen har intagit den ståndpunkten att inroparen endast ansvarar med handpenningen, om köpet inte fullföljs. I de fall då köpeskillingen är låg torde enligt samfundet en tiondel av köpeskillingen vara en väl liten handpenning för att utöva ett effektivt tryck på en inropare att fullfölja köpet. En lämpligare lösning anser samfundet därför vara att handpenningen vid köpeskillingar upp till förslagsvis 100 000 kronor utgår med en sjättedel för att sedan successivt sänkas till en tiondel för större objekt. Samfundet kritiserar också beredningens förslag i fråga om säkerhet för handpenning i form av fordran som är förenad med panträtt i fastigheten. Samfundet anser det vara att föredra att spekulanterna i förväg vet exakt vad som får godtas såsom säkerhet i form av pantbrev i fastigheten. Att säkerheten "kan anses betryggande" är svävande och det är enligt samfundet bättre att söka bestämma kraven i lagtexten. Samfundet menar att ett krav på att säkerheten skall ligga inom taxeringsvärdet eller, om fastigheten värderats, inom värderingsbeloppet inte skulle innebära någon större avvikelse från gällande rätt och skulle kunna vara en godtagbar lösning, varigenom rättsförluster, om erbjuden säkerhet inte kan anses betryggande, skulle undvikas. Samfundet påpekar i det sammanhanget att beredningen förutsätter att ÖE vid sin bedömning av säkerheten skall beakta taxeringsvärde och värdering.

Regeln att staten och kommun inte skall behöva lämna handpenning eller ställa säkerhet bör enligt *Svenska bankföreningen* ges tillämpning också när det gäller de reguljära fastighetskreditinrättningarna. Föreningen anser att man därigenom skulle uppnå praktiska förenklingar och att några avgörande betänkligheter inte kan anföras mot en sådan utvidgning. *Bankinspektionen* anför liknande synpunkter. Inspektionen framhåller att lagstiftaren i andra sammanhang har ansett förbindelse av bankinstitut inte behöva säkerställas i särskild ordning för att anses betryggande och sätter därför i fråga om inte sådant institut i det här aktuella avseendet och i övrigt när säkerhet skall ställas i utsökningsmål bör jämställas med staten och kommun. *Hovrätten för Övre Norrland* anser att också kommunalförbund bör befrias från skyldigheten att lämna handpenning och ställa säkerhet.

Beredningens uppfattning att köpare inte som f. n. genom att fullgöra sin betalningsskyldighet omedelbart skall kunna bereda sig tillträde till fastigheten kritiseras i yttrandena från *Svenska bankföreningen, advokatsamfundet* och *Sveriges jordbrukskasseförbund*. I dessa yttranden ges uttryck för uppfattningen att nuvarande ordning skall behållas och att beredningens förslag att den kungjorda dagen för fördelningssammanträdet skall räknas som tillträdesdag således inte bör genomföras.

Svenska bankföreningen finner beredningens förslag och uttalanden i anslutning till detta tyda på att beredningen anser att en köpare kan bereda sig en otillbörlig förmån, om han genom förtidsbetalning kan skaffa sig rätt att uppbära arrende- eller hyresbelopp som förfaller mellan betalningstillfället och dagen för fördelningssammanträdet. Enligt föreningens mening kan det knappast betraktas som en orättvisa, att sådana medel kommer köparen, som vanligen också är borgenär, till godo i stället för att tillfalla gäldenären. Dessutom framhåller föreningen att möjligheten att utan dröjsmål kunna tillgodogöra sig fastighetens avkastning kan föranleda, och normalt också föranleder, en presumtiv köpare att bjuda högre köpeskilling än han annars skulle ha gjort. Mot den nuvarande ordningen finner föreningen kanske kunna invändas att den är ägnad att gynna kapitalstarka köpare. I praktiken kan man emellertid enligt föreningen räkna med, att den som uppträder som spekulant vid en exekutiv fastighetsauktion, på förhand har ordnat möjligheter att finansiera köpet med lån i den mån han inte kan göra det med egna pengar. Det torde därför så gott som aldrig förekomma, att en köpare till följd av brist på likvida medel nödgas avstå från förtidsbetalning, om sådan i och för sig ter sig förmånlig. Föreningen vill också framhålla, att betydelsen av den nuvarande tillträdesregeln inte begränsar sig till frågan om avkastningens fördelning. Exekutiva auktioner gäller sålunda inte sällan fastigheter, där ett byggnadsföretag har börjat uppföra ett hus men sedan råkat i svårigheter och inte kunnat fullfölja arbetet. I sådana fall kan det vara av utomordentligt stor vikt att omedelbart kunna få tillträda fastigheten för att t. ex. ordna med att bygget kommer under tak så att skador av väder och vind förhindras.

Enligt förslaget kommer detta att bli möjligt endast om ÖE särskilt medger det. Detta innebär enligt föreningen ett osäkerhetsmoment, som kan leda till tidsutdräkt och därmed också till ekonomisk förlust. *Advokatsamfundet* anlägger i sistnämnda hänseende samma synpunkter som föreningen. Samfundet framhåller att ÖE, när det gäller att avgöra om skäl för förtidstillträde föreligger, kommer att ställas inför svåra bedömningsfrågor. Man kan enligt samfundet vänta sig en varierande praxis, vilket i fråga om auktion på fastigheter med pågående byggnation, som har avbrutits, kan innebära betydande osäkerhetsmoment. Att i sådana fall vara beroende av det såväl tids- som resultatsmässigt osäkra beslut, som en administrativ myndighet kan komma till, förefaller inte samfundet vara ägnat att främja den smidighet och de möjligheter till snabba ingripanden som i ett stort antal fall torde vara önskvärda. *Sveriges jordbrukskasseförbund* anser inte den möjlighet som beredningens förslag anvisar att ÖE skall kunna medge inroparen att ta vård om egendomen före tillträdesdagen vara tillfyllest. Det händer ofta att kreditinrättningar tvingas ropa in fastigheter för att skydda inteckningsfordringar. I sådant fall föreligger skyldighet att åter avyttra egendomen snarast möjligt. Det är därför enligt förbundets mening angeläget att möjlighet finns att genom betalning av köpeskillingen omedelbart få full rådighet över egendomen. Särskilt i fråga om jordbruksfastigheter kan detta vara av vital betydelse.

Svenska bankföreningen och *advokatsamfundet* framhåller i sina yttranden också, att ett genomförande av förslaget om dagen för fördelningssammanträdet som exklusiv tillträdesdag sannolikt skulle medföra ett stort antal framställningar till ÖE om förtida tillträde och om förordnanden dels att avkastning av fastigheten skall uppbäras av ÖE eller syssloman enligt 10 och 11 §§ i beredningsförslaget dels att avkastning som förfaller under tiden mellan auktionen och tillträdesdagen skall tillkomma köparen. Detta skulle fördyra förfarandet och vålla myndigheterna betydande merarbete.

Regeln som innebär att ÖE skall kunna medge köpare rätt att ta vård om egendomen före den fastställda tillträdesdagen bör enligt *länsstyrelsen i Kopparbergs län* kompletteras med föreskrifter om när yrkande om förtida tillträde senast får framställas och hur ett beslut om bifall till sådant yrkande skall bringas till rättsägarnas kännedom. För sin del anser länsstyrelsen att yrkande bör framställas senast vid auktionstillfället så att dess resultat omedelbart blir bekant för de närvarande. För övriga rättsägare som kan ha intresse av beslutet, främst den i normalfallet vid auktionen frånvarande tidigare ägaren, kan protokollet över auktionen då lämna erforderliga upplysningar.

Frågan om förre ägaren bör få bo kvar på fastigheten efter dag då inropare skall tillträda denna anser *länsstyrelsen i Kalmar län* böra lösas i huvudsak efter de linjer som nu finns angivna i UL. Frågan bör alltså enligt länsstyrelsens mening tas upp först i samband med eventuell begäran från inroparens

sida om handräckning gentemot förre ägaren. Som skäl för detta framhåller länsstyrelsen att det vid bevakningssammanträdet ofta torde saknas kontrollerbar uppgift huruvida den förre ägaren, för det fall han på tillträdesdagen får lämna fastigheten, kommer att sakna bostad eller inte. Även om nuvarande ordning i huvudsak behålls, bör emellertid maximitiden för rätt att bo kvar på fastigheten bestämmas till tre månader från tillträdesdagen. Om beredningens förslag anses böra genomföras, anser länsstyrelsen i varje fall böra föreskrivas att frågan om rätt att bo kvar inte skall behöva tas upp av ÖE annat än på yrkande av ägaren. Sådant yrkande bör då kunna framställas i samband med utmätning eller vid beskrivning och värdering av fastigheten, om dessa åtgärder sker senare än vid utmätningen. Kronofogdemyndigheten bör därvid bereda ägaren tillfälle att begära att få bo kvar på fastigheten viss tid och försöka utreda om ägaren kommer att ha annan bostad att tillgå efter fastighetens försäljning. Denna utredning bör därefter ligga till grund för ÖE:s beslut i frågan.

Departementschefen. Beredningens förslag att handpenningen i princip skall utgöra en tiondel av köpeskillingen har under remissbehandlingen mött viss kritik. Man har därvid erinrat om att beredningen har intagit den ståndpunkten att inroparen endast ansvarar med handpenningen, om köpet inte fullföljs. Detta är också departementsförslagets ståndpunkt. Jag delar emellertid beredningens uppfattning att också en handpenning av den måttliga storleksordning som det kan bli fråga om enligt förslaget får anses vara tillräcklig för att de viktigaste ändmålen med handpenningen skall fyllas. Anledning saknas därför enligt min mening att frångå förslaget i denna del.

Enligt min mening bör den under remissbehandlingen väckta frågan om en utvidgning av bestämmelserna om befrielse från skyldigheten att lämna handpenning eller ställa säkerhet till att avse även bankinstitut inte prövas i detta sammanhang. En sådan utvidgning medför bl. a. gränsdragningsproblem som är svårlösta och fordrar ingående överväganden. Däremot bör den särreglering som föreslås för kommunerna kunna gälla även kommunalförbund. Jag vill erinra om att nu nämnda frågor aktualiseras också i anslutning till 48 § i förslaget till lag om ändring i UL.

Vid remissbehandlingen har beredningens förslag, att den dag för fördelningssammanträdet som har angetts i auktionskungörelsen skall räknas som tillträdesdag mött stark kritik. Som exempel på att bestämmelserna skulle få ogynnsamma verkningar i praktiken har anförts att auktionen avser en fastighet, på vilken ett byggnadsföretag har påbörjat byggnation men inte kunnat fullfölja arbetet. I sådana fall kan det vara av vikt att köparen genast får tillträda fastigheten för att begränsa skadorna. Kritiken går ut på att den av beredningen föreslagna ordningen att ÖE skall kunna medge köparen att ta vård om egendomen före tillträdesdagen innebär betydande osäkerhetsmoment. Enligt min mening är de uttalade farhågorna betydligt överdrivna. Jag vill i sammanhanget framhålla att någon mera omfattande utred-

ning om behovet av att i förtid ta vård om fastigheten inte är avsedd att behöva förebringas av köparen. Syftet med bestämmelsen om tillträdesdag är närmast att förhindra att en inropare bereder sig förmåner på bekostnad av gäldenären, som redan befinner sig i ett utsatt ekonomiskt läge. Bestämmelsen om tillträdesdagen får utformas under beaktande av detta syfte. Vad som sagts nu gäller också det fallet att en kreditinrättning som är skyldig att så snart som möjligt avyttra egendomen ropar in fastigheten. Inte heller i sådana situationer kan den ordning som beredningen föreslagit sägas innebära några betänkligheter. I departementsförslaget har därför reglerna om tillträdesdagen tagits upp i enlighet med beredningens förslag. I anslutning till vad som har framhållits under remissbehandlingen vill jag erinra om den möjlighet som ÖE enligt såväl beredningsförslaget som departementsförslaget har att förordna att avkastning av fastighet som har förfallit under tiden t. o. m. tillträdesdagen skall tillkomma köparen.

Enligt 30 § i departementsförslaget skall ÖE i sakägarförteckningen ange tillträdesdagen. Vid remissbehandlingen har föreslagits att begäran om att få ta vård om egendom före tillträdesdagen skall få framställas senast vid auktionstillfället. Enligt min mening bör en sådan begränsning inte genomföras. Sådana förhållanden som motiverar ett vårdtagande kan mycket väl tänkas uppstå också efter auktionen. I administrativ väg bör ges föreskrifter om hur ett medgivande om förtida tillträde skall kunna bringas till rättsägarnas kännedom.

De föreslagna bestämmelserna om möjlighet för ÖE att förordna att ägaren skall få bo kvar på fastigheten under viss tid efter tillträdesdagen innebär enligt min mening en lämplig avvägning mellan de intressen som här kan komma att stå emot varandra. Den nuvarande ordningen är ägnad att skapa osäkerhet och kan därför tänkas verka prissänkande. Som framgår av 31 § i departementsförslaget skall beslut beträffande rätt att bo kvar anmärkas i sakägarförteckningen.

Också övriga av beredningen föreslagna bestämmelser beträffande betalningsvillkor och tillträde finner jag böra godtas. I departementsförslaget har bestämmelserna delats upp på tre paragrafer, varav 34 och 35 §§ avser betalningsvillkor och 36 § tillträde till såld fastighet. I förhållande till beredningsförslaget har därvid gjorts vissa smärre avvikelser. Bl. a. har i departementsförslaget inte tagits upp någon motsvarighet till föreskriften i beredningens förslag att bestämmelserna i lagen om handpenning även gäller säkerhet för handpenning (34 § 4 första stycket sista punkten i beredningens förslag). Det får anses ligga i sakens natur att detta gäller och någon uttrycklig bestämmelse härom anser jag inte vara påkallad.

37 §

Paragrafen motsvarar 35 § i lagberedningens förslag.

Departementschefen. Paragrafen, som i gällande rätt har sin motsvarighet

i 118 § UL, har tagits upp i överensstämmelse med beredningens förslag. I anslutning till denna paragraf har under remissbehandlingen endast framförts den synpunkten att sådan överenskommelse som avses med bestämmelsen bör kunna med bindande verkan för alla sakägare träffas av dem som är närvarande vid sakägarsammanträdet. En sådan ordning skulle enligt min mening kunna leda till obilliga konsekvenser för borgenär som inte är närvarande vid sammanträdet. Jag kan därför inte biträda denna uppfattning.

Jag vill framhålla att den angivna möjligheten att frångå legala köpevillkor inte bara avser villkor som har tagits upp under 32—36 §§ i departementsförslaget utan också omfattar de bestämmelser om sakägarförteckningens upprättande som har betydelse för försäljningsvillkoren, t. ex. bestämmandet av skyddsbeloppet och rättsägarnas inbördes företräde till betalning.

Av vad som anförs i anslutning till 53 § framgår att innehavare av gemensam inteckning inte kan efterge det gemensamma ansvaret.

38 §

Denna paragraf motsvarar 37 § i lagberedningens förslag.

Gällande rätt. Enligt 119 § 1 mom. UL skall auktionsförrättaren innan utrop av egendomen sker läsa upp borgenärsförteckningen och meddela fullständig och tydlig underrättelse om sättet för försäljningen samt ange när köpeskillingen sist skall vara betald. Auktionsförrättaren skall också i den mån det är påkallat med hänsyn till värdet av tillbehör till fastigheten eller av annan orsak ange vilken egendom som skall åtfölja fastigheten vid försäljningen och i vad mån egendom som framstår som tillbehör inte skall åtfölja fastigheten. Råder tvist om tillbehör skall det anmärkas. Auktionsförrättaren skall vidare enligt 119 § 2 mom. UL upplysa, att egendomen utropas under förbehåll att utrop skall prövas av ÖE. I 132 § 2 mom. UL föreskrivs att i försäljningen ingår vad som enligt lag utgör tillbehör till fastigheten. Har vid försäljningen beträffande viss egendom särskilt angetts, att den åtföljer fastigheten eller att så inte är fallet, är dock vad som sålunda har angetts avgörande för vad försäljningen omfattar.

Lagberedningen. I beredningens förslag har som första stycke tagits upp bestämmelser som motsvarar 119 § 1 mom. andra och tredje punkterna och 132 § 2 mom. UL. Beredningen påpekar att den beskrivning som har givits på fastigheten med tillbehör visserligen bestämmer vad försäljningen omfattar säljare och köpare emellan men inte binder tredje man som påstår att han har bättre rätt till t. ex. viss maskin. Dennes rätt kan emellertid ha prekluderats enligt vad som gäller därom.

Beredningen framhåller, att det bör väljas ett mera ändamålsenligt sätt för upplysningar till sakägare och spekulanter än att läsa upp hela sakägarförteckningen. Beredningen föreslår i andra stycket att sakägarförteckningen skall föredras. Kompletterande föreskrifter bör enligt beredningen ges i administrativ ordning.

Tredje stycket i beredningens förslag motsvarar 119 § 2 mom. UL.

Departementschefen. Departementsförslaget överensstämmer i sak med beredningens förslag. Beträffande den närmare innebörden av bestämmelserna att det vid auktionen skall lämnas uppgifter om vad försäljningen omfattar får jag hänvisa till prop. 1967: 16 (s. 120, 221 och 232).

Enligt departementsförslaget skall vid auktionen lämnas redogörelse för innehållet i sakägarförteckningen. Som beredningen har framhållit bör denna föreskrift kompletteras med tillämpningsföreskrifter.

39 §

Paragrafen motsvarar 38 § i lagberedningens förslag.

Departementschefen. Denna paragraf innehåller bestämmelser i fråga om rättigheter som enligt 33 § fjärde stycket i departementsförslaget kan förbehållas vid auktionen.

I första och andra styckena ges föreskrifter om utropsordningen när fastigheten belastas av rättigheter. Bestämmelserna har behandlats i den allmänna motiveringen. Jag vill härutöver bara tillägga att som tredje punkt i första stycket har föreskrivits att den omständigheten att ägarhypotek inte täcks inte utgör hinder mot att bud med förbehåll för rättigheten godtas. Denna regel, som stämmer överens med beredningens förslag, är motiverad av att fastighetsägaren inte bör få betalt på bekostnad av rättighetshavaren. Regeln gäller dock inte om ägarhypoteket har blivit utmätt.

I tredje stycket behandlas möjligheten för rättighetshavare att göra tillskott för att rädda sin rättighet. I överensstämmelse med beredningens förslag anges att rättighet kan skyddas genom att rättighetshavaren betalar skillnaden mellan buden eller så stor del av skillnaden som behövs för att täcka fordringar med bättre rätt än rättigheten. Vidare föreskrivs i fjärde stycket att, om rättighetshavare i det fall sakägarförteckningen upptar två eller flera rättigheter är villig att betala skillnaden mellan buden men beloppet inte ensamt eller i förening med annat tillskott som bjuds förslår för att fordringar med bättre rätt skall täckas, fastigheten skall utropas med förbehåll för den aktuella rättigheten eller den eller de rättigheter som är skyddade genom tidigare bud och annat tillskott som bjuds. Detsamma skall gälla, om bud med förbehåll för rättigheten inte understiger bud utan sådant förbehåll men fordringar med bättre rätt inte är täckta. Som beredningen påpekat torde möjligheten att göra tillskott komma att användas bara i undantagsfall. Någon risk för att bestämmelserna skall komma att komplicera förfarandet i praktiken torde därför inte föreligga.

Femte stycket innehåller en regel för det fall att borgenär, vars fordran inte blivit täckt genom visst bud, godtar budet. I sådant fall skall vid tillämpningen av de tidigare angivna bestämmelserna i paragrafen fordringen räknas som täckt. I sjätte stycket slutligen anges att om rättighetshavare i stället för betalning ställer säkerhet, skall det gälla. De nu behandlade bestämmelserna stämmer överens med beredningens förslag.

40 §

Denna paragraf motsvarar 39 § i lagberedningens förslag.

Departementschefen. I första stycket har föreskrivits att ÖE innan inrop på auktion godtas skall pröva om de villkor för försäljning som anges i 32 § är uppfyllda. Detta innebär att ÖE skall pröva om skyddsbeloppet täcks av sammanlagda beloppet av den för fastigheten bjudna köpeskillingen, behållen köpeskilling för tillbehör, behållen avkastning och andra medel som finns att tillgå. Samtidigt får i förekommande fall regeln beträffande andelsinteckning i 32 § andra stycket iakttas. Nu nämnda bestämmelse ger uttryck för täckningsprincipen. I andra stycket har emellertid tagits upp undantag från denna princip.

Andra punkten i första stycket motsvarar nuvarande 126 § 3 mom. UL. Även om skyddsbeloppet har uppnåtts, får inropet enligt vad som där föreskrivs inte godtas, om det är sannolikt att avsevärt högre köpeskilling kan uppnås. Beträffande innebörden av denna bestämmelse får jag hänvisa till prop. 1967: 16 (s. 125).

Som nyss har nämnts har i andra stycket tagits upp undantag från täckningsprincipen. Där föreskrivs sålunda att inrop får godtas utan hinder av bestämmelserna i första stycket, om samtliga berörda sakägare medger det. Bestämmelsen ger, liksom nuvarande 126 § 2 mom. UL, uttryck för att innehavare av fordran med bättre rätt i fastigheten kan avstå från den fördel täckningsprincipen ger honom genom att medge att försäljning sker utan att hans fordran är täckt. Regeln innebär att alla sakägare som berörs av att villkoren i 32 § inte är uppfyllda måste medge försäljning för att sådan skall kunna komma till stånd. Det räcker alltså inte med medgivande från sakägare som är närvarande vid auktionen.

Att märka är att medgivande som nu har nämnts, till skillnad från vad som f. n. gäller, också skall kunna göra försäljning möjlig i fall då ÖE har funnit sannolikt att avsevärt högre köpeskilling kan uppnås. I sådana fall fordras medgivande från alla innehavare av fordringar och rättigheter som uppoffras, om försäljning sker samt dessutom från fastighetsägaren.

I andra punkten i andra stycket har som ytterligare ett undantag från täckningsprincipen föreskrivits att exekutionssökanden kan medge att försäljning får ske utan att kostnaden för förfarandet är täckt. Medgivandet kan avse inte bara kostnad, som i sista hand faller på sökanden, utan också kostnader som borgenär som har påkallat särskild åtgärd i sista hand ansvarar för.

I överensstämmelse med vad som nu gäller enligt 126 § 1 mom. UL har i paragrafens tredje stycke föreskrivits att inrop inte får godtas om sökandens fordran inte har blivit täckt och han motsätter sig att försäljning sker. Med sökandens fordran avses därvid exekutionsfordringen. Den som efter utlösning av sökanden har trätt i dennes ställe övertar också den rätt som sökan-

den har enligt sist nämnda bestämmelse. Borgenär som har utövat anslutningsrätt kan också motsätta sig försäljning, om hans fordran inte har blivit täckt och försäljning inte har begärts av borgenär med bättre rätt i fastigheten.

41 §

Paragrafen motsvarar 40 § i lagberedningens förslag.

Departementschefen. Första stycket innehåller bestämmelser om påföljderna av att den som ropat in fastigheten inte lämnar handpenning.

Enligt 125 § UL gäller f. n. att fast egendom som har ropats in på exekutiv auktion genast ropas ut på nytt, om köparen inte betalar föreskriven handpenning eller ställer säkerhet för denna. Beredningen föreslår att det nuvarande kravet på omedelbar betalning mjukas upp. Nytt utrop skall enligt beredningens förslag ske om inroparen underlåter att lämna handpenning utan dröjsmål. ÖE skall också på begäran kunna göra ett kort uppehåll i handläggningen för att bereda inroparen tillfälle att skaffa handpenning, om uppehållet inte kan antas medföra beaktansvärd olägenhet.

Under remissbehandlingen har ifrågasatts det lämpliga i att ge ÖE möjlighet att göra uppehåll i handläggningen för att inropare skall hinna skaffa handpenning eller säkerhet för handpenning. Förfarandet har ansetts kunna leda till förvirring, bland annat i fall när det kan bli fråga om att bevilja flera uppehåll. Det har också framhållits att auktionsförrättaren tvingas ta en viss risk, om uppehåll beviljas. Erfarenheten har visat att, om köparen under uppehållet inte lyckas skaffa tillräckliga medel för att fullfölja sitt inrop, spekulanter kan ha avlägsnat sig från auktionslokalen och inte får tillfälle att bjuda vid det nya utrop som blir följden av att köparen inte kan erlägga handpenning eller ställa godtagbar säkerhet. Auktionen kan då efter besvär upphävas.

Jag delar, liksom det övervägande antalet remissinstanser, beredningens uppfattning att en viss uppmjukning av de nuvarande reglerna om betalning av handpenning bör ske. Huvudregeln bör som beredningen föreslagit vara att fastigheten skall utropas på nytt, om inroparen inte betalar handpenningen utan dröjsmål. ÖE skall emellertid på begäran kunna göra ett kort uppehåll i handläggningen för att inroparen skall få tillfälle att anskaffa handpenning. En sådan möjlighet torde i vissa fall kunna leda till att ett bättre försäljningsresultat uppnås.

Som beredningen och några remissinstanser framhållit bör möjligheten att göra uppehåll i handläggningen utnyttjas med viss försiktighet. Uppehåll bör inte få göras om det kan antas medföra beaktansvärda olägenheter. Som exempel härpå kan nämnas att avbrottet får till följd att kretsen av spekulanter minskar under väntetiden.

I vissa fall kan två eller flera utrop vara nödvändiga med hänsyn till de rättigheter som är upplåtna i fastigheten. Beredningen föreslår att handpen-

ning i sådant fall skall lämnas för varje inrop. Skall inrop inte bestå återlämnas handpenningen.

Det har under remissbehandlingen anförts att en regel som den föreslagna kan, om möjlighet till uppehåll för anskaffande av handpenning införs, medföra en tidsutdräkt vid auktionen som inte kan tolereras. Enligt min mening framstår den av beredningen föreslagna regeln som väl motiverad. Genom att den som stannat för högsta budet blir skyldig att lämna handpenning eller ställa säkerhet innan nytt utrop äger rum får han visa att hans bud är allvarligt menat. Någon risk för att bestämmelsen skall medföra nämnvärd tidsutdräkt anser jag inte föreligga. När samma person gör flera inrop bör redan lämnad handpenning kunna tillgodoräknas inroparen vid senare inrop.

Bestämmelserna om handpenning vid flera utrop återfinns i andra stycket i den föreslagna paragrafen.

I tredje stycket föreskrivs att inrop är ogiltigt, om inroparen inte betalar ogulden del av den kontanta köpeskillingen senast vid fördelningssammanträdet. Bestämmelsen stämmer i sak överens med gällande rätt (130 § 1 mom. UL) och beredningens förslag.

42 §

Paragrafen motsvarar 41 § i lagberedningens förslag.

Departementschefen. Denna paragraf innehåller bestämmelser för det fall då ny auktion skall hållas.

Kommer försäljning inte till stånd på den grund att det inte avges något bud vid auktion eller avgivet bud inte antas av auktionsförrättaren gäller f. n. enligt 127 § UL att ny auktion skall hållas, om sökanden begär detta före förrättningens slut. Om inrop har blivit ogiltigt till följd av att inroparen har försummat att i tid betala ogulden del av den kontanta köpeskillingen, skall auktionsförrättaren enligt 130 § 1 mom. UL genast utlysa ny auktion.

Enligt beredningen bör det när godtagbart inrop inte har skett inte krävas att sökanden skall bestämma sig för nytt försäljningsförsök redan innan auktionen har avslutats. Begäran om ny auktion bör i stället kunna framställas inom en vecka från auktionen. För det fall att inrop har blivit ogiltigt till följd av att obetald del av den kontanta köpeskillingen inte har betalts senast vid fördelningssammanträdet anser beredningen att ny auktion inte bör kungöras utan att sökanden, om han vill avstå från nytt försäljningsförsök, fått tillfälle att meddela ÖE detta. Förslaget om en veckas betänketid har kritiserats i ett remissyttrande. Det har därvid anförts att det är av stort värde för såväl auktionsförrättaren som de vid auktionen närvarande intressenterna att redan medan de är församlade i auktionslokalen få reda på om nytt försäljningsförsök skall göras eller inte. För egen del ansluter jag mig emellertid till beredningens förslag. I likhet med flertalet remissinstanser anser jag sålunda den föreslagna regeln om betänketid vara motiverad. Bestämmelsen har tagits upp i första stycket i departementsförslaget.

Kommer försäljning inte till stånd på den första auktionen och yrkar utmätningssökanden inte ny auktion eller blir fastigheten inte heller såld på den senare auktionen, skall f. n. enligt 128 § UL utmätningen gå åter, om fastigheten inte ställs under tvångsförvaltning. Sådan förvaltning kan enligt 178 § UL i sin tur följas av nytt försäljningsförsök. Beredningen, som utgår från att institutet tvångsförvaltning skall upphöra, föreslår att ÖE skall kunna avvisa begäran om nytt försäljningsförsök, om två auktioner har hållits utan att fastigheten har blivit såld och det saknas anledning anta att fastigheten kan säljas inom rimlig tid.

Remissinstanserna har med ett undantag lämnat beredningens förslag utan erinran. Också jag ansluter mig till detta. Bestämmelsen härom återfinns i andra stycket. Beträffande institutet tvångsförvaltning vill jag erinra om att jag i den allmänna motiveringen har föreslagit att institutet skall utmönstras ur lagstiftningen.

Tredje stycket innehåller regler om förfarandet när ny auktion skall äga rum. I gällande rätt finns bestämmelser härom i 127, 130 och 135 §§ UL.

I 135 § UL föreskrivs f. n. för det fall att ny auktion skall hållas till följd av bestämmelserna i 127 eller 130 § UL att fordran eller rättighet som tagits upp i den tidigare borgenärsförteckningen utan särskild anmälan skall tas upp i den nya förteckningen. Rättsägare som på grund av försummad anmälan inte har blivit upptagen i den första förteckningen får däremot inte tas upp i den nya förteckningen. Fordringsägare kan dock enligt 148 § UL tänkas få betalt av överskott.

Beredningen föreslår att fordran eller rättighet skall få anmälas också av den som försummat att göra anmälan vid tidigare auktion. Den nuvarande ordningen kan enligt beredningen leda till obilliga resultat och kan svårligen motiveras enbart med att den möjligen är arbetsbesparande. Däremot bör som hittills gälla att skedd bevakning inte behöver upprepas. Reglerna skall i första hand vara tillämpliga när nytt försäljningsförsök skall göras antingen på den grund att godtagbart inrop inte skett vid den tidigare auktionen och sökanden begärt ny auktion eller till följd av att inrop blivit ogiltigt. Tillämpningsområdet föreslås emellertid inte inskränkt därtill utan reglerna skall gälla också när den nya auktionen beror på att den föregående auktionen har upphävts av högre instans. Vad beredningen sålunda föreslår kommer i lagtexten till uttryck genom en bestämmelse av innehåll att 20—40 §§ i beredningens förslag skall äga motsvarande tillämpning när ny auktion skall hållas samt att anmälan av fordran eller rättighet som skett för en auktion gäller också för senare auktion.

Jag kan i likhet med remissinstanserna ansluta mig till beredningens förslag i denna del.

Fjärde stycket innehåller i överensstämmelse med beredningens förslag en bestämmelse om att utmätning går åter, om nytt försäljningsförsök inte skall göras. Detta gäller dock inte medel som influtit eller inflyter med anledning

av redan vidtagna åtgärder. Dessa skall således bli föremål för fördelning (jfr. 143 § 3 mom. UL).

43 §

Paragrafen motsvarar 42 § i lagberedningens förslag.

Gällande rätt. Enligt 130 § UL kan den som ropat in en fastighet på exekutiv auktion men underlåter att inom föreskriven tid betala köpeskillingen bli skyldig att betala skadestånd. För detta ändamål skall i första hand användas den handpenning som betalats vid inropet eller säkerhet som ställts för handpenningen. Om det inte förslår, kan ytterligare belopp drivas in hos den försumlige inroparen.

De nuvarande reglerna i 130 § UL skiljer mellan det fallet att försäljning sker på den nya auktion som auktionsförrättaren har haft att utlysa och det fallet att någon försäljning inte kommer till stånd. I det förra fallet svarar inroparen för det belopp varmed köpeskillingen vid den nya auktionen understiger den förra köpeskillingen med laga ränta därå samt kostnaden för den nya auktionen. Inroparen blir inte fri från sitt ansvar enbart genom att det vid den nya auktionen uppnås ett pris för fastigheten som täcker hans ansvarssumma. Först måste den nya inroparen betala sin köpeskilling. När detta har skett, får handpenningen återställas till den första inroparen. Ropar denne själv in fastigheten på den senare auktionen, måste han på nytt betala handpenning eller ställa säkerhet.

I fråga om den försumlige inroparens ansvarighet när någon försäljning inte kommer till stånd vid den senare auktionen gäller att hans betalningsskyldighet omfattar, förutom kostnader, vad som vid den förra auktionen bjudits utöver sammanlagda beloppet av de fordringar som har företräde framför utmätningssökandens fordran jämte ränta därå.

Lagberedningen. Beredningen anser det önskvärt att ersättningsreglerna förenklas och föreslår att inroparens ansvar begränsas till högst handpenningen. Ett mera vittgående ansvar har enligt sakens natur inte någon betydelse annat än om den försumlige inroparen är solvent. Är så fallet är det emellertid föga troligt att han underlåter att fullfölja köpet och offrar handpenningen.

Kommer försäljning till stånd vid ny auktion som hålls sedan inrop har blivit ogiltigt till följd av att inroparen inte har betalat köpeskillingen, skall enligt beredningens förslag handpenningen tas i anspråk i den mån det behövs för att sammanlagt samma belopp skall uppnås som vid den förra auktionen jämte sex procent årlig ränta därå från tillträdesdagen t. o. m. den nya tillträdesdagen och kostnaden för den nya auktionen. Detta skall gälla även om fastigheten säljs med förbehåll för rättighet som inte har förbehållits vid den förra auktionen eller ändrade förhållanden har inträtt. Någon motsvarande bestämmelse finns inte f. n., men man torde ändå enligt gällande rätt åtminstone i viss utsträckning få bortse från en sådan ändring av försälj-

ningsvillkoren som nu har nämnts. Om rättigheten räddas vid den nya auktionen genom att rättighetshavaren gör tillskott, bör tillskottet läggas till köpeskillingen när ersättningsfrågan bedöms. Vidare föreslås att vad som inte behöver tas i anspråk skall återlämnas först när den nya inroparen fullgjort sin betalningsskyldighet. Därav följer att den första inroparen, om han ropar in fastigheten på nytt, inte får som handpenning räkna sig till godo den handpenning som han betalade förra gången utan måste lämna ny sådan för det senare inropet.

Det kan inträffa att flera inropare efter varandra försummar att fullgöra sin betalningsskyldighet eller att vid försäljning av gemensamt intecknade fastigheter köpet inte fullföljs beträffande alla. Beredningen anser det inte möjligt att i lagförslaget reglera sådana speciella och säkerligen sällsynta fall.

Beredningen påpekar att det redan i motiven till nuvarande regler betonades att den förlust inroparen bör ersätta inte kan beräknas exakt, när någon försäljning inte kommer till stånd vid den senare auktionen. Olika meningar har också framförts i fråga om lämpliga beräkningsgrunder. Beredningen anser att man bör välja en så enkel metod som möjligt och föreslår att handpenningen skall vara förverkad om fastigheten inte blir såld vid den nya auktionen. Handpenningen är inte större än att en sådan påföljd förefaller rimlig.

Beredningen har övervägt att för alla fall när inropare inte fullgör sin betalningsskyldighet föreslå en gemensam regel om att handpenningen skall vara förverkad. Av skilda skäl har beredningen emellertid avvisat tanken på en sådan regel.

Gällande lag förefaller enligt beredningen utgå från att ny auktion alltid skall utsättas, om inroparen underlåter att fullgöra sin betalningsskyldighet. Det förutsätts att denna auktion kommer till stånd och leder till utrop. Emellertid torde gäldenären vara oförhindrad att betala sin skuld under tiden mellan de två auktionerna och t. o. m. under den nya auktionen. Vidare kan borgenären under samma tid återkalla sin verkställighetsbegäran. Även enligt beredningens förslag förutsätts att exekutionssökanden skall kunna avstå från nytt försäljningsförsök, i vilket fall utmätningen går åter. Med hänsyn härtill föreslår beredningen för det fall någon ny auktion inte hålls att handpenningen inte skall användas till annat än betalning av kostnader för förfarandet som blivit onyttiga. Hit hör t. ex. kostnaderna för den hållna auktionen. I enkelhetens intresse skall detta gälla i samtliga fall när ny auktion inte kommer till stånd. Återstoden av handpenningen skall tillkomma inroparen.

Beredningen föreslår slutligen att det i anslutning till ersättningsreglerna ges en hänvisning till bestämmelserna om rätt för inropare att i visst fall frånträda köpet och återfå handpenning när exekutiv auktion har överklagats.

Remissyttrandena. Beredningens förslag har av det övervägande flertalet remissinstanser lämnats utan erinran. Några remissinstanser anlägger emellertid kritiska synpunkter i sina yttranden. *Advokatsamfundet* kan för sin del inte finna någon anledning till att man frångår den nu gällande principen att inropare, som inte fullföljer köpet, skall ansvara med handpenningen och dessutom ha full ersättningsskyldighet. Detta bör enligt samfundets mening gälla både vid försäljning på auktion och kanske framför allt vid försäljning under hand. I det sistnämnda fallet saknas anledning att försätta en försumlig köpare i bättre ställning än en köpare i vilken frivillig fastighetsaffär som helst. Att utan vidare låta en försumlig köpare som betalat mera än handpenningen få tillbaka överskjutande belopp, om köpet blir ogiltigt till följd av betalningsförsummelsen, kan inte vara förenligt med normal affärskutym och framstår i övrigt som en föga rimlig åtgärd och bör inte ske, om det inte har blivit klarlagt att skadan inte överstiger handpenningen. Enligt samfundets åsikt bör sålunda skadeståndspåföljden fortfarande finnas. *Länsstyrelsen i Kopparbergs län* anser beredningens tvekan att föreslå en enkel, för alla hithörande fall gemensam regel om handpenningens totala förverkande vara överdriven. Det måste vara ett primärt intresse att exekutionen genomförs så snabbt som möjligt. Med detta syfte kan knappast en generell regel om handpenningens totala förverkande i samtliga fall av bristande fullföljd av köpet anses obillig.

Regeln att hela handpenningen är förverkad, om fastigheten inte blir såld när ny auktion hålls, kritiseras av *länsstyrelsen i Stockholms län* och i yttrandet från *Stockholms sparbank*. Länsstyrelsen påpekar att handpenningen enligt förslaget skall motsvara en tiondel av köpeskillingen. Vid försäljning av större fastigheter kommer handpenningen att uppgå till betydande belopp, sannolikt avsevärt högre än vad som är vanligt vid privata köp. Enligt länsstyrelsens mening kan det då inte vara rimligt att hela handpenningen skall gå förlorad. Någon form av "tak" behövs. I yttrandet från *Stockholms sparbank* erinras om att klausuler med innehåll som motsvarar regeln ofta förekommer i köpekontrakt avseende frivillig försäljning av fastighet. Att handpenningens förverkande enligt den nu föreslagna regeln i vissa lägen kan leda till obilliga konsekvenser är fullt klart. En tiondel av inropssumman kan bli mycket pengar när exekutionen avser stora objekt medan skadan av utebliven fullföljd från inroparens sida knappast lär stå i proportion till objektets storlek. Det är föremål för tvekan om 36 § avtalslagen kan åberopas även i fråga om handpenning vid exekutiv försäljning.

Departementschefen. Beredningens förslag att inroparens ansvar skall begränsas till högst handpenningen kritiseras i ett remissyttrande. Jag finner emellertid inte skäl att i detta avseende frångå beredningens förslag. Som beredningen framhållit torde det bara i rena undantagsfall komma att inträffa att en solvent inropare underlåter att fullfölja köpet och därigenom avstår från handpenningen. Är inroparen insolvent saknar en regel om ersättnings-

skyldighet med högre belopp än det vartill handpenningen uppgår betydelse.

Det har under remissbehandlingen satts i fråga om inte inbetald handpenning alltid borde förverkas när inroparen underlåter att fullgöra sin betalningsskyldighet. Som beredningen har påpekat skulle emellertid en sådan regel leda till att handpenningen går förlorad även när fastigheten betingar ett högre pris vid den nya auktionen. Uppgår handpenningen till ett mera betydande belopp, torde sådana bestämmelser också i andra fall kunna leda till ett obilligt resultat. Jag anser därför i likhet med beredningen att en regel om att handpenningen alltid skall förverkas inte bör införas.

Beredningen föreslår däremot att hela handpenningen skall vara förverkad, om fastigheten inte blir såld på den nya auktionen. Också denna regel har kritiserats under remissbehandlingen.

Kommer någon försäljning inte till stånd vid den senare auktionen kan den förlust som den försumlige inroparen bör ersätta inte beräknas exakt. Olika meningar har också gjort sig gällande i fråga om lämpliga beräkningsgrunder. Under sådana förhållanden framstår det som ändamålsenligt att inroparens ansvarighet bestäms av en schematisk regel utan hänsynstagande till förlusten i det enskilda fallet. Jag godtar därför beredningens förslag. Bestämmelsen i 36 § avtalslagen är inte tillämplig beträffande handpenning som förverkats enligt den nu föreslagna regeln.

Även i övrigt ansluter jag mig till beredningens förslag.

44 §

Paragrafen motsvarar 43 § i lagberedningens förslag.

Departementschefen. I första stycket har tagits upp en bestämmelse om att ÖE skall utfärda köpebrev på fastigheten sedan auktionen vunnit laga kraft och köpeskillingen betalats. Regeln stämmer överens med 132 § 1 mom. UL och beredningens förslag.

Uppger inroparen vid auktionen att han är ombud för annan och styrker han sin behörighet, skall ÖE förklara fastigheten såld till huvudmannen. Det kan emellertid inträffa att inroparen först efter auktionen, t. ex. när köpeskillingen betalas, uppger att inropet skett för annans räkning. För sådana fall har i överensstämmelse med beredningens förslag i andra stycket av paragrafen föreskrivits att, om inroparen visar att han har bjudit för annans räkning, köpebrevet skall utfärdas för denne. Någon bevisning utöver en förklaring från huvudmannen bör i regel inte krävas.

För det fall att inroparen enligt 34 § i departementsförslaget har fått avräkna belopp som skolat betalas kontant och därmed enligt 45 § tredje stycket i förslaget ådragit sig personligt betalningsansvar för det avräknade beloppet har i en andra punkt i andra stycket av förevarande paragraf förts in en bestämmelse om att inroparen och huvudmannen skall svara solidariskt för sådant belopp. Det har nämligen inte ansetts tillfredsställande att inroparen skall kunna befria sig från betalningsansvar för avräknat belopp

genom att upplysa om att inropet skett för annans räkning. Bestämmelsen stämmer överens med beredningens förslag.

45 §

Denna paragraf motsvarar 36 § i lagberedningens förslag.

Departementschefen. I första stycket har tagits upp en bestämmelse att fastigheten inte svarar för fordran som avses i 25 § 2 — dvs. fordran med förmånsrätt enligt 6 § 1) eller 7 § 1) eller 2) FRL — i den mån fordringen förfallit till betalning senast på tillträdesdagen. Bestämmelsen har i gällande rätt sin motsvarighet i 134 § UL, med vilken emellertid avses fordringar som har förfallit före försäljningsdagen. I likhet med beredningen anser jag att tillträdesdagen i nu förevarande hänseende bättre överensstämmer med vad som i allmänhet gäller om verkningarna av fastighetsköp.

Bestämmelsen i andra stycket, vilken behandlar den rätt som efter fastighetens försäljning tillkommer innehavare av fordran med panträtt, har behandlats i den allmänna motiveringen.

I tredje stycket återfinns bestämmelser i fråga om det personliga betalningsansvar som åvilar inroparen och fastighetens ägare, om borgenären träffar överenskommelse med inroparen om att hans fordran skall avräknas på köpeskillingen i stället för att betalas kontant. Även denna fråga har behandlats i den allmänna motiveringen.

46 §

Paragrafen motsvarar 44 § i lagberedningens förslag.

Departementschefen. I huvudsaklig överensstämmelse med vad som f. n. gäller enligt 133 § 1 mom. UL har i första stycket av denna paragraf föreskrivits att inropare som fullgjort sin betalningsskyldighet får tillträda fastigheten på den dag som bestämts för köpeskillingens fördelning, även om köpebrev då ännu inte utfärdats. Beträffande köparens möjligheter att få handräckning för att komma i besittning av fastigheten får jag hänvisa till 74 § i departementsförslaget. I första stycket har vidare tagits upp en bestämmelse om att inroparen svarar för ägares skyldigheter i den mån de skall fullgöras efter tillträdesdagen.

Om köparen vill att arrende- eller hyresrätt som inte är skyddad eller förbehållits skall upphöra, skall han enligt andra stycket säga upp avtalet inom en månad från tillträdesdagen. Annars gäller avtalet mot honom. Beträffande den tid då avtalet skall upphöra har hänvisats till vad som gäller om uppsägning efter frivillig överlåtelse av fastighet. Bestämmelserna stämmer i sak överens med 133 § UL och beredningens förslag.

I 9—12 kap. JB finns bestämmelser om besittningsskydd för jordbruks-, bostads- och anläggningsarrendator och för hyresgäst. Dessa regler är tillämpliga även när arrende- eller hyresavtal skall upphöra på grund av exekutiv auktion. Som ett tredje stycke har i överensstämmelse med beredningens

förslag tagits upp en hänvisning till JB:s bestämmelser om besittningsskydd.

Beträffande annan rättighetshavare än arrendator och hyresgäst har beredningen föreslagit att rättighetshavaren skall särskilt underrättas när rättigheten upphör i anledning av fastighetens försäljning. Vet köparen att rättighetshavaren känner till att rättigheten upphör, kan underrättelse underlåtas. Bestämmelsen syftar enligt beredningen till att rättighetshavaren inte skall anses ha förfarit obehörigt, om han i god tro fortsatt att utöva sin rättighet efter försäljningen. Under remissbehandlingen har ifrågasatts om det är lämpligt att ta in en sådan regel i FfL. För egen del har jag funnit den föreslagna regeln — som saknar motsvarighet i gällande rätt — obehövlig. I departementsförslaget har därför inte tagits upp någon motsvarighet till 44 § sista stycket i beredningens förslag.

47 §

Paragrafen motsvarar 45 § i lagberedningens förslag.

Departementschefen. Denna paragraf innehåller bestämmelser om rättighet som inte omedelbart skall upphöra efter fastighetens försäljning. Reglerna ansluter nära till motsvarande regler om frivillig försäljning i JB. Departementsförslaget överensstämmer i huvudsak med beredningens förslag, som lämnats utan erinran av remissinstanserna. Vissa sakliga och formella justeringar har dock vidtagits för att uppnå överensstämmelse med JB.

48 §

Paragrafen motsvarar 46 § i lagberedningens förslag.

Lagberedningen. Exekutiv auktion på fast egendom kan enligt 213 § UL överklagas genom besvär till hovrätten. Beredningen föreslår att inropare utan hinder av besvär över auktionen skall fullgöra sin betalningsskyldighet senast på tillträdesdagen. Vidare föreslås att inroparen efter sammanträdet skall få tillträda fastigheten, om inte, innan han blivit berättigad därtill, annat förordnats enligt 218 § UL. Tillträde skall rättsligen anses ha ägt rum, när inroparen blivit berättigad att tillträda fastigheten.

Det kan vara förenat med större eller mindre olägenheter för inroparen att vara bunden av köpet i avvaktan på att besvären blir slutligt prövade. Inroparen har visserligen rätt att tillträda fastigheten och att utöva ägares befogenheter, om inte högre instans förordnat annat, men köpebrev på fastigheten får inte utfärdas förrän auktionen har vunnit laga kraft. Eftersom inroparen då inte kan få lagfart på fastigheten, har han i praktiken inte möjlighet att använda fastigheten som kreditobjekt. Risken att auktionen blir upphävd kan också hindra honom från att bruka fastigheten på ett rationellt sätt, i synnerhet om detta förutsätter investeringar. Det kan slutligen ibland vara olägligt för honom att ligga ute med den kontanta köpeskillingen utan att kunna på åsyftat sätt använda fastigheten under tiden till dess målet blir av-

gjort. Om inroparen genom inhibition hindrats att tillträda fastigheten, kan det innebära ökade olägenheter.

Med hänsyn härtill föreslår beredningen att inroparen skall få frånträda köpet om hovrätten meddelat interimistiskt förordnande, enligt vilket inroparen inte får tillträda fastigheten på den bestämda dagen och detta hinder består under en beaktansvärd tid.

Det förutsätts, att förordnandet hinner meddelas innan tillträde skall äga rum. Sedan tillträde rättsligen ägt rum kan ett därefter meddelat interimistiskt förordnande inte ålägga inroparen att avträda fastigheten. Beträffande längden av den tid under vilken inroparen bör avvakta målets vidare utveckling innan han får frånträda köpet anser beredningen, att den bör vara så lång att hovrätten kan antas hinna slutligt pröva målet. Beredningen anser tiden kunna sättas till tre månader, även om detta från inroparens synpunkt är en ganska lång frist. Efter utgången av den nu angivna fristen kan inroparen göra anmälan hos ÖE att han frånträder köpet, om hindret alltjämt består.

Om hovrätten undanröjer auktionen, innebär det givetvis att hindret består. Ogillar hovrätten besvären, faller hindret bort. I och med att hindret faller bort har inroparen rättsligen tilltrält fastigheten och därefter har han inte längre rätt att frånträda köpet. Högsta domstolen kan inte heller, om talan skulle fullföljas dit sedan tillträde sålunda skett, meddela interimistiskt förordnande som rubbar detta förhållande.

När inroparen är berättigad att frånträda köpet, bör han få tillbaka lämnad handpenning och vad han har betalt på tillträdesdagen jämte ränta.

Departementschefen. Beredningens förslag har lämnats utan erinran av remissinstanserna. Också jag ansluter mig till förslaget.

49 §

Paragrafen motsvarar 47 § i lagberedningens förslag.

Lagberedningen. Om en av två eller flera gemensamt intecknade fastigheter skall säljas, skall i princip tillämpas vad som gäller för försäljning av fastighet i allmänhet. Första stycket av denna paragraf hänvisar för sådana fall till 13—46 §§ (jfr 11—48 §§ i departementsförslaget). Det återstår emellertid att bestämma, med vilket belopp gemensam inteckning skall tas upp i sakägarförteckningen. Förslaget hänvisar i denna del till 6 kap. 17 och 18 §§ JB 1966 (jfr 6 kap. 10 och 11 §§ JB), som anger hur ansvaret för gemensam inteckning är fördelat fastigheterna emellan. Det belopp för vilket fastigheten sålunda svarar i förhållande till de andra skall enligt andra stycket första punkten tas upp i förteckningen. Detta innebär, att fastighetens primäransvar alltid skall anges. Om subsidiärt ansvar är aktualiserat, skall tas upp den belastning som följer därav. Har t. ex. fastigheterna A, B och C blivit gemensamt intecknade och brist uppstått vid tidigare försäljning av A, är B och C ensamma ansvariga för återstoden och bristen skall fördelas mellan

dem enligt reglerna i 6 kap. 17 § andra stycket JB 1966 (jfr 6 kap. 10 § andra stycket JB). Vänder sig exekutionssökanden i detta läge endast mot B, skall av den gemensamma inteckningen tas upp dels B:s ursprungliga primäransvar dels B:s andel av bristen i A.

Vid upprättande av sakägarförteckningen skall eventuellt ägarhypotek beaktas. I regel torde detta böra fördelas på de primärt ansvariga fastigheterna efter samma grunder som primäransvaret. Om emellertid det intecknade komplexet har skilda ägare och ägaren av viss fastighet betalt primäransvaret för denna, kan ifrågasättas, huruvida inte motsvarande belopp bör tas upp som ägarhypotek enbart i hans fastighet.

Är den utmätta fastigheten en avstyckning som endast svarar för vad som inte kan utgå ur stamfastigheten, skall inteckningen tas upp utan angivande av något belopp. Säljes avstyckningen, blir den fri från ansvar för den gemensamma inteckningen. Dessutom befrias de fastigheter som i ansvarskedjan står efter den sålda fastigheten.

Det enligt sakägarförteckningen på fastigheten belöpande beloppet bör betalas kontant, om inte annat avtalas mellan köparen och den som enligt sakägarförteckningen är betalningsberättigad. Bestämmelse härom har intagits som andra punkt i andra stycket. Överenskommelse om att fordringen skall kvarstå måste förutsätta, att inteckningen alltjämt gäller. Av 52 § (jfr 56 § i departementsförslaget) framgår, att det ställs särskilda krav för att förordnande om sådant fortsatt inteckningsansvar skall kunna meddelas.

Även när två eller flera gemensamt intecknade fastigheter skall säljas blir reglerna i 13—46 §§ (jfr 11—48 §§ i departementsförslaget) om fastighets försäljning i princip tillämpliga. I detta fall är emellertid flera avvikelser nödvändiga. Bestämmelser härom ges i 48—51 §§ (jfr 50—55 §§ i departementsförslaget), till vilka tredje stycket av förevarande paragraf hänvisar.

Bestämmelserna i 48—51 §§ är inte tillämpliga när intecknade fastigheter, som är i en och samma ägares hand men inte är gemensamt intecknade, skall säljas vid samma auktion. F. n. anses, att fastigheterna i första hand skall obligatoriskt utropas var för sig men därefter gemensamt utrop kan ske. Beredningen förutsätter, att detta kan tillämpas även framdeles, om någon rättslig komplikation inte inträder. Det torde vara möjligt att därvid tillämpa vissa bestämmelser i 48—51 §§ analogiskt, om inte någon sakägare därigenom blir sämre ställd än vid särutrop som har ägt rum före det gemensamma utropet. Detta gäller t. ex. reglerna om köpeskillingens fördelning på de olika fastigheterna.

Remissyttrandena. Hovrätten för Övre Norrland tar upp frågan om behandlingen av ägarhypotek, när inteckningen avser mer än en fastighet. Hovrätten anser att amortering som har gjorts av ägaren till en fastighet bör tas upp som ägarhypotek endast i hans fastighet. Motsatsen skulle innebära att ägaren av fastighet, gemensamt intecknad med fastighet i annans hand, inte kunde förhindra att ägarhypotek på grund av hans amortering blev taget i

mät för den andres skulder. Lagen kunde enligt hovrätten därför lämpligen kompletteras med ett uttryckligt stadgande om detta.

Departementschefen. I likhet med beredningens förslag upptas i första stycket bestämmelse om att reglerna i 11—48 §§ för försäljning av fastighet i princip skall gälla också vid försäljning av någon av två eller flera gemensamt intecknade fastigheter.

Andra stycket av förslaget reglerar frågan till vilket belopp gemensam inteckning skall tas upp i sakägarförteckningen. Beredningens förslag anknyter till bestämmelserna om gemensam inteckning i JB. Dessa innebär att var och en av fastigheterna i första hand bara svarar för så stor del av det intecknade beloppet som motsvarar fastighetens värde och att det solidariska ansvaret inträder först i andra hand. Enligt förslaget skall fastighetens primäransvar alltid tas upp i sakägarförteckningen. Är subsidiärt ansvar aktuellt, skall också den belastningen tas upp. Vad beredningen i denna del föreslagit har lämnats utan erinran av remissinstanserna. Också jag ansluter mig till förslaget.

Av en remissinstans har berörts frågan om behandlingen av ägarhypotek, när inteckningen avser mer än en fastighet med skilda ägare. Enligt min mening bör i sådant fall ägarhypoteket bara tas upp i den fastighet till vilket ägarhypotektet är att hänföra. Att i lagen införa en särskild regel härom anser jag inte erforderligt.

50 §

Paragrafen motsvarar 48 § i lagberedningens förslag.

Gällande rätt. Systemet med gemensamma inteckningar bygger på att det solidariska ansvaret kan göras gällande endast subsidiärt. Först sedan det visat sig att det ur viss fastighet inte kan tas ut det belopp för vilket den svarar primärt får annan fastighet tas i anspråk för bristen. Med hänsyn till detta subsidiära solidariska ansvar måste inteckningshavaren, när exekutiv auktion på en fastighet är aktuellt, kunna få till stånd samtidig försäljning av alla de gemensamt intecknade fastigheterna. I annat fall får han helt eller delvis vidkännas brist, som senare visar sig när annan fastighet säljs på auktion. Detta intresse tillgodoses genom 35 § IF, som vid exekutiv försäljning av samintecknad fastighet på begäran av annan än innehavaren av gemensam inteckning ger denne rätt att dra in även övriga fastigheter eller någon av dem i försäljningen. Yrkandet skall framställas lagsökningsvägen. Bevis om att så har skett skall inges till auktionsförrättaren inom bevakningstiden.

I princip är 35 § IF tillämplig också när det gemensamma ansvaret uppkommit som följd av fastighetsdelning. Vid exekutiv försäljning av en subsidiäransvarig avstyckning kan således stamfastigheten eller avstyckning, som svarar före exekutionsobjektet, dras in i försäljningen för utrönande av om brist behöver tas ut ur detta. På grund av en särskild regel i 37 § 3 mom. andra stycket IF kan dessutom subsidiäransvarig fastighet dras in vid exekutiv

försäljning av fastighet, som svarar före den förra fastigheten, trots att i sådant fall inte kommer i fråga att överföra brist till det ursprungliga exekutionsobjektet. En förutsättning för indragning enligt regeln i 37 § 3 mom. IF är, att exekutionssökanden har lika eller bättre förmånsrätt än innehavaren av den gemensamma inteckningen. Indragningsrätten förutsätter att inteckning har beviljats i den fastighet som skall dras in. Det är sålunda ej möjligt att utöva indragningsrätt med stöd av vilande inteckning.

Lagberedningen. Enligt första stycket första punkten i denna paragraf föreligger indragningsrätt för envar som har panträtt på grund av gemensam inteckning. Detta innebär formellt en viss utvidgning i förhållande till gällande rätt. Nu förutsätts nämligen, att exekutionen har inletts av annan än den som begär indragning. Emellertid kan exekutionssökanden på goda skäl ha begränsat sig till att endast angripa viss fastighet, om denna t. ex. primärt svarar för hela fordringen. Det förefaller inte beredningen påkallat att hindra exekutionssökanden att därefter begära indragning av annan fastighet i förfarandet. Enligt beredningens förslag bör även vilande inteckning kunna föranleda indragning, om det är klart att den andra fastigheten skall svara för fordringen oaktat inteckning ännu inte beviljats. I annat fall spolieras den vilande ansökningen.

Av 54 § tredje stycket IF följer, att indragningsrätt tillkommer innehavare av inteckning för avkomsträtt. Enligt JB 1966 får avkomsträtt inte längre intecknas. På grund av bestämmelser i JP torde emellertid innehavare av inteckning för avkomsträtt som meddelats enligt äldre lag alltjämt få utöva indragningsrätt.

Förutsättning för indragning enligt första stycket första punkten är, att den indragna fastigheten helt eller delvis svarar för intecknade beloppet före det ursprungliga exekutionsobjektet. Detta följer av ändamålet med indragningen som i detta fall är att utröna huruvida indragen fastighet visar brist som skall överföras till den först utmätta fastigheten. Det är alltid möjligt att dra in gemensamt intecknad fastighet som är primärt ansvarig, frånsett givetvis sådana fall då det gemensamma ansvaret har spolierats. Oavsett inteckningens läge svarar ju fastigheten i allt fall för en del av det intecknade beloppet före det ursprungliga exekutionsobjektet. Likaså kan indragning ske av subsidiärt ansvarig fastighet som enligt ansvarskedjan skall tas i anspråk före den först utmätta fastigheten. Man kan inte dra in fastighet som t. ex. på grund av relaxation utan förbehåll blivit befriad från ansvar. Om flera avstyckningar svarar efter varandra, kan man inte heller hoppa över någon i ansvarskedjan.

Andra punkten i första stycket ger — i överensstämmelse med 37 § 3 mom. andra stycket IF — borgenär möjlighet att dra in subsidiärt ansvarig fastighet i förfarandet, oaktat enligt sakens natur brist inte kan överföras från sistnämnda fastighet till den först utmätta fastigheten. Däremot måste brist kunna överföras motsatt väg, dvs. till den indragna avstyckningen. Annars

kan inteckningen aldrig föranleda försäljning av avstyckningen. Härav följer, att när flera fastigheter har avstyckats, något avbrott ej får finnas i ansvarskedjan före avstyckningen. En förutsättning för indragning i dessa fall är vidare, att den som begär indragning inte har förmånsrätt före exekutionssökanden. I motsatt fall är nämligen indragningen meningslös ur inteckningshavarens synpunkt. Stamfastigheten kan då inte säljas utan att han får full betalning. Grunden till rätten att dra in subsidiärt ansvarig fastighet är, att borgenären inte kan värja sig mot att en del av det ursprungliga pantobjektet genom avstyckning kommer att bära ett endast subsidiärt ansvar. Det har med hänsyn härtill ansetts, att borgenären bör kunna genom indragning åstadkomma samtidig försäljning av stamfastigheten och avstyckningen. Med indragningsrätten avses i dessa fall att möjliggöra ett bättre pris för pantobjektet genom samtidig försäljning av fastigheterna.

I de situationer som avses i andra punkten i första stycket kan underlåten indragning inte orsaka någon begränsning i borgenärens möjligheter att framdeles göra inteckningen gällande. Använder han inte indragningsrätten, kan ändå den brist som eventuellt uppstår vid försäljning av stamfastigheten tas ut ur avstyckningen.

Regler om förfarandet när inteckningsborgenär önskar dra in fastighet ges i andra stycket av paragrafen.

Beredningen framhåller att indragningen utgör ett led i det påbörjade exekutiva förfarandet och att det är en omväg att behöva använda lagsökning för prövning av frågan. Härtill kommer, att indragningen inte förutsätter att någon fordran fastställs till betalning såsom det normala är vid lagsökning. Enligt förslaget skall ÖE i stället pröva frågan om indragning. Yrkande om indragning skall göras senast vid bevakningssammanträdet. Det skall delges fastighetens ägare. Härvid tillämpas 18 kap. 10 § JB. ÖE skall förelägga ägaren att avge yttrande inom tid som ÖE bestämmer. Denna tid bör enligt beredningen inte vara längre än som är nödvändig. ÖE skall därefter ex officio pröva, huruvida förutsättningar för indragning föreligger. Upplysningar härom får ÖE genom inteckningshandlingarna samt gravations- och äganderättsbevis. När yrkande om indragning framställts på ett framskridet stadium av exekutionen, kan det bli nödvändigt att inställa bevakningssammanträde och auktion för att indragningsyrkandet skall kunna prövas. Självfallet måste då också utsatt fördelningssammanträde inställas. Beredningen påpekar att detta överensstämmer med vad som nu tillämpas. När det exekutiva förfarandet tas upp igen kan det tänkas att ny framställning om indragning görs. Rätten att framställa indragningsyrkande får emellertid i och med första bevakningssammanträdet anses prekluderad för envar som har haft möjlighet att framställa sådant yrkande vid det sammanträdet. Indragning av viss fastighet kan dock till äventyrs i sin tur föranleda indragning av ytterligare fastighet, även om man praktiskt sett inte behöver räkna härmed.

Har bevakningssammanträde inställts med anledning av indragningsyrkande, inträder inte någon sådan preklusion som nyss nämnts.

I tredje stycket första punkten föreskrivs, att om indragningsyrkande bifalls, skall fastigheten anses utmätt när beslutet meddelas. Enligt 50 § 1 (jfr 53 § andra stycket i departementsförslaget), skall dock tillägg enligt 6 kap. 3 § JB-förslaget beräknas med utgångspunkt från utmätningen av det ursprungliga exekutionsobjektet.

Enligt tredje stycket andra punkten får den indragna fastigheten inte säljas innan beslutet om indragning har vunnit laga kraft. Detta innebär, att det under tiden regelmässigt inte skall vidtas åtgärder för försäljning beträffande vare sig den först utmätta eller den indragna fastigheten.

Beslut om indragning behöver inte leda till att fastigheten blir såld. Den som framställt indragningsyrkandet är att anse som exekutionssökande beträffande den indragna fastigheten men är beroende av det redan inledda förfarandet. Om den som ursprungligen har begärt exekution nedlägger förfarandet eller utmätningen går åter därför att han har fått betalt, förfaller även frågan om försäljning av den indragna fastigheten.

Remissyttrandena. De närmare bestämmelser om indragningsrätt som beredningen har tagit upp i denna paragraf har godtagits eller lämnats utan erinran av det övervägande antalet remissinstanser.

Den rätt som i förslaget tilläggs innehavare av panträtt att dra in subsidiärt ansvarig fastighet finner emellertid *hovrätten för Övre Norrland* kunna sättas i fråga. Hovrätten framhåller, att det sammanlagda värdet av stamfastigheten och avstyckningen i regel torde vara högre än värdet av stamfastigheten före avstyckningen. Enda beaktansvärda fördel med indragningsrätten skulle därför vara, att panthavaren snabbare kan få betalt i fall då stamfastigheten inte förslår till täckande av hans fordran. Mot detta bör enligt hovrätten vägas övriga med avstyckningen knutna intressen. Eftersom avstyckningen inte får säljas annat än om stamfastigheten blir såld och brist som inte täcks på annat sätt därvid uppstår, kan inte förväntas att utbudet av avstyckningen lockar till sig spekulanter. Faran att avstyckningen, om den behöver tas i anspråk, blir såld till underpris kan därför inte lämnas åsido. Blir den inte såld, har förfarandet dock vållat besvär och oroat sakägarna. På grund av det anförda finner hovrätten tveksamt, om ifrågavarande rätt till indragning bör behållas. I fall då den subsidiärt ansvariga fastigheten har samma ägare som den först utmätta fastigheten torde enligt hovrätten olägenheterna dock vara mindre.

Bestämmelserna om förfarandet vid indragning berörs av *hovrätten för Västra Sverige* och *länsstyrelsen i Kalmar län.* Hovrätten konstaterar att yrkande om indragning enligt förslaget skall göras senast vid bevakningssammanträdet. Framställs yrkandet först vid eller kort före bevakningssammanträdet, måste nytt sådant sammanträde hållas och auktion i allmänhet utlysas till annan tid, vilket medför olägenheter och ökade kostnader för in-

tressenterna. Svårigheterna skulle enligt hovrätten kunna undvikas om man föreskrev att indragningsyrkande måste framställas viss tid, t. ex. en vecka, före bevakningssammanträdet. ÖE skulle då hinna inställa bevakningssammanträde och auktion samt meddela sakägarna om avbrottet i förfarandet. Ändringen skulle då inte innebära någon försämring för de indragningsberättigade, eftersom dessa också enligt nuvarande rätt måste ta ställning till indragningsfrågan redan före bevakningstidens utgång. Hovrätten påpekar, att en erinran om att indragningsyrkande måste framställas inom viss tid, om hovrättens förslag genomförs, bör tas in i kungörelsen angående auktion. *Länsstyrelsen i Kalmar län* framför samma synpunkter. Enligt länsstyrelsen skulle det vara en fördel om samma tidsfrist gäller för begäran om indragning som beredningen har föreslagit i fråga om begäran om anslutning, dvs. två veckor. Länsstyrelsen sätter därför i fråga om inte begäran om indragning bör göras senast två veckor före bevakningssammanträdet.

Departementschefen. I paragrafen tas upp bestämmelserna om rätt att indra annan gemensamt intecknad fastighet i exekutiv försäljning. Beredningens förslag i denna del överensstämmer i huvudsak med gällande rätt utom såtillvida att förfarandet inleds hos ÖE och att indragningsrätt tillkommer också ursprunglig exekutionssökande som har panträtt på grund av gemensam inteckning. Vad beredningen har föreslagit har godtagits av remissinstanserna. Också jag ansluter mig till förslagen. Som har framhållits under remissbehandlingen kan skälet för att upprätthålla kravet på indragningsrätt beträffande subsidiärt ansvarig fastighet i vissa fall vara mindre starkt grundat. Jag anser det emellertid inte lämpligt att inskränka den föreslagna indragningsrätten.

Enligt gällande rätt skall yrkande om indragning framställas senast vid bevakningssammanträdet. Någon större praktisk olägenhet av en sådan ordning har inte framkommit. Jag finner därför inte heller anledning föreligga att frångå beredningens förslag i detta avseende.

Jag vill erinra om att särskilda regler om talan mot beslut om indragning har tagits upp i 73 § andra stycket.

51 §

Denna paragraf motsvarar inledningen av 49 § i lagberedningens förslag.

Departementschefen. När gemensamt intecknade fastigheter skall säljas samtidigt bör på bevakningssammanträdet särskilt behandlas frågan hur utrop på auktionen skall äga rum. I departementsförslaget har föreskriften härom tagits upp i denna paragraf.

52 §

Paragrafen motsvarar 49 § (utom inledningen) i lagberedningens förslag.

Gällande rätt. Bestämmelser om utropsordningen, när två eller flera gemensamt intecknade fastigheter skall säljas samtidigt, finns i 121 och 122 §§

UL. Utgångspunkten är, att fastigheterna endast utropas gemensamt, om inte annat föreskrivs. Detta följer indirekt av 121 § UL. Bara en för alla fastigheterna gemensam borgenärsförteckning behöver då upprättas. När det finns särintresse i någon av de utmätta fastigheterna, skall emellertid enligt 121 § 1 mom. första punkten UL särutrop äga rum. Härvid krävs särskild borgenärsförteckning för varje fastighet. När särutrop skall ske, skall det inte följas av gemensamt utrop annat än om detta behövs av hänsyn till gemensam inteckning eller begärs av ägaren till två eller flera fastigheter.

Lagberedningen. I 49 § i beredningens förslag behandlas utropsordningen när gemensamt intecknade fastigheter skall säljas samtidigt. Under 1 i första stycket anges de fall då fastigheterna skall utropas var för sig. Under 2 regleras när gemensamt utrop skall ske efter särutrop och vissa därmed sammanhängande frågor. Under 3 föreskrivs, att i återstående fall endast gemensamt utrop skall ske.

Särutrop skall enligt beredningens förslag förekomma i sex fall. I de fall som anges i punkt 1 under a)—d) är särutrop obligatoriskt. I de fall som avses under e) och f) förutsätter särutrop, att yrkande därom framställs av behörig sakägare. Beträffande samtliga dessa fall bör enligt beredningen bestämmelserna inte anses hindra, att särutrop begränsas till den fastighet till vilken särintresse hänför sig eller som avses med yrkande enligt f). En förutsättning är, att det inte härigenom sker en felaktig bristöverföring.

Enligt a) skall särutrop äga rum, om fastigheterna har olika ägare. Detta överensstämmer med gällande rätt. Särutrop behövs för att varje ägare skall kunna få möjlighet att ropa in sin fastighet. Den som har lagfart antas vara ägare, om inte annat visas.

Under b) föreslås i överensstämmelse med 122 § UL, att särutrop skall ske om fastighet med stöd av 48 § (jfr 50 § i departementsförslaget) har dragits in i försäljningen. Att man då inte kan nöja sig med gemensamt utrop av alla berörda fastigheter följer redan av indragningens ändamål. Indragen fastighet får sålunda inte säljas, om inte den först utmätta fastigheten blir såld (jfr 55 § första stycket i departementsförslaget). Om redan den ursprungliga exekutionen har riktat sig mot två eller flera fastigheter, skall frågan om utropsordningen inom denna grupp behandlas särskilt för att man skall se, om indragen fastighet får säljas. Efter särutrop bör då de ursprungligen angripna fastigheterna utropas gemensamt. Om flera gemensamt intecknade fastigheter har dragits in och ropats ut var för sig, kan gemensamt utrop av dessa fastigheter behövas. Slutligen skall de ursprungligen angripna och de indragna fastigheterna ropas ut gemensamt, om förutsättningarna under 2 är uppfyllda.

Särutrop skall vidare enligt c) äga rum, om någon av fastigheterna endast i andra hand svarar för gemensam inteckning. Därmed avses t. ex., att en av två fastigheter svarar endast subsidiärt. Rättsläget kan emellertid vara mera

komplicerat, t. ex. så att fastigheterna A och B:1 svarar primärt medan fastigheten B: 2 svarar endast subsidiärt efter B: 1.

Föreskriften under c) syftar på fall då viss fastighet endast svarar subsidiärt. Det gäller här främst avstyckade fastigheter. Enligt 6 kap. 18 § JB 1966 (jfr 6 kap. 11 § JB) blir avstyckad fastighets ansvar subsidiärt så snart stamfastigheten och den avstyckade fastigheten inte längre är i samme ägares hand. Det subsidiära ansvaret uppstår oavsett om det är stamfastigheten eller avstyckningen som får ny ägare. Fånget behöver inte lagfaras för att ansvaret skall bli subsidiärt.

Av sättet för ansvarets utkrävande följer, att fastighet som endast är subsidiärt ansvarig inte får säljas innan det visat sig att köpeskillingen för den fastighet som svarar i första hand inte förslår till borgenärens förnöjande (jfr 55 § andra stycket i departementsförslaget). Härav följer, att när någon av de angripna fastigheterna endast svarar subsidiärt, särutrop måste tillgripas.

Enligt d) skall särutrop ske, om någon av fastigheterna besväras av särskild inteckning eller någon fastighets ansvar för gemensam inteckning ej avser inteckningens hela belopp.

Förslaget kräver — i motsats till gällande lag — inte obligatoriskt särutrop därför att det finns särintresse i form av särskild rättighet i viss fastighet, t. ex. nyttjanderätt. Enligt e) ges emellertid möjlighet till särutrop efter yrkande i denna situation.

Om det finns särinteckning, skall enligt förslaget särutrop alltid äga rum, oavsett om denna inteckning har bättre eller sämre rätt än exekutionsfordringen. Om inteckningen har sämre rätt, är det självfallet, att inteckningshavaren har intresse av särutrop. Har däremot särinteckningen bättre förmånsrätt, är särutrop inte påkallat för att inteckningshavaren skall vara säkerställd. Tvärtom kan dennes ställning försämras genom särutrop. I detta fall påkallas särutrop i stället av hänsyn till efterföljande gemensamma inteckningar.

Med förhandenvaron av särinteckning likställs i förslaget, att någon fastighets ansvar för gemensam inteckning inte avser inteckningens hela belopp. Det gemensamma ansvaret kan ha skadats t. ex. genom dödningsåtgärd, expropriation eller underlåtenhet att begära indragning. I JB har man konsekvent sökt motverka förekomsten av pantbrev som gäller i flera fastigheter utan att var och en åtminstone subsidiärt svarar för pantbrevets hela belopp. Men undantagsvis kan sådana situationer även framdeles förekomma.

Ytterligare ett fall som på grund av bestämmelsen under d) skall föranleda särutrop är, att inte alla gemensamt intecknade fastigheter omfattas av exekutionen. Sker i sådant fall endast gemensamt utrop av de fastigheter som skall säljas, kan det medföra, att brist överförs på icke tillåtet sätt.

Som nyss har nämnts skall förekomsten av en rättighet inte obligatoriskt medföra särutrop. Enligt e) får däremot rättighetshavare möjlighet att be-

gära särutrop. Där föreskrivs sålunda särutrop, om det yrkas av innehavare av särskild rättighet i någon av fastigheterna och rättigheten ej skall bestå oavsett om fastigheten säljs. Denna rätt att begära särutrop tillkommer enligt förslaget rättighetshavare oavsett om rättigheten är inskriven eller inte. Muntlig upplåtelse, som ju inte skall upptas i sakägarförteckning, avses inte. Vid särutrop kan rättighetshavaren tänkas ha större möjlighet att rädda sin rättighet än vid gemensamt utrop.

Förutsättning för att rättighetshavaren skall få yrka särutrop är, att rättigheten inte skall bestå oavsett om fastigheten säljs. Innehavare av rättighet, som är skyddad redan på grund av dess läge i sakägarförteckningen eller som jämlikt 33 § 2 (jfr 33 § andra stycket i departementsförslaget) har förbehållits vid bevakningssammanträdet, har inte något intresse av särutrop.

Enligt f) skall särutrop också äga rum, om det yrkas av ägare eller borgenär vars rätt kan bero därav. Sålunda kan den som äger hela det utmätta komplexet vara intresserad av särutrop i förhoppning att fastigheterna skall ge mera på det sättet. Ett sådant förfarande kan, frånsett arbetet med särskilda sakägarförteckningar, inte skada någon. Sedan särutrop skett skall nämligen enligt 2 ske gemensamt utrop i hithörande fall. Även en borgenär kan av nämnda skäl yrka särutrop, om han anser att inskriven rättighet med bättre rätt bör belasta endast den fastighet i vilken rättigheten gäller (jfr 53 § första stycket i departementsförslaget). Vidare kan det t. ex. tänkas, att om någon borgenär har förmånsrätt enligt 8 § 1) FRO (jfr 6 § 1. FRL) i viss fastighet, annan borgenär vill ha särutrop.

Sakägare som vill begära särutrop i fall som avses under e) eller f), skall framställa yrkande härom innan bevakningssammanträdet avslutas, eftersom yrkandet är av betydelse för upprättandet av sakägarförteckning. Bestämmelse härom har upptagits som andra stycke under 1.

I punkt 2 första stycket regleras, när gemensamt utrop skall ske sedan särskilda utrop ägt rum. Om fastigheterna har samma ägare, skall gemensamt utrop alltid följa. Om köpeskillingen då blir högre än summan av särutropen, skall det gemensamma utropet som regel godtas. I motsatt fall gäller särutropen. Ingen sakägare kan i denna situation förlora på det gemensamma utropet (jfr 55 § fjärde stycket i departementsförslaget). Läget är ett annat, om fastigheterna har olika ägare. Gemensamt utrop kan då göra det omöjligt för den enskilde ägaren att ropa in sin egendom. I detta fall föreskrivs därför gemensamt utrop endast om full betalning inte har uppnåtts för fordran, för vilken samtliga fastigheter svarar. Gemensamt utrop behövs då för att det gemensamma ansvaret skall kunna utkrävas så långt som möjligt. Ägarna kan också enas om att fastigheterna skall utropas gemensamt. Det är inte tillräckligt att, om någon ägare är frånvarande, de övriga ägarna enas om att begära gemensamt utrop. Samtliga ägare måste vara ense därom.

Mellan stamfastighet och subsidiärt ansvarig avstyckning föreligger som regel inte — frånsett inteckningen — någon ekonomisk gemenskap. Gemen-

samt utrop behöver i sådant fall inte äga rum enligt förslaget annat än om särskilda skäl föreligger. Med särskilda skäl förstås, att man har starka skäl att räkna med högre pris vid gemensam försäljning på grund av fastigheternas belägenhet och beskaffenhet eller att på annan grund gemensam försäljning innebär en betydande fördel som bör inverka på priset. Bestämmelse härom har upptagits som sista punkt i första stycket under 2.

Den omständigheten att bud inte avges vid särutropen medför inte att frågan om fastigheternas försäljning förfaller. Det åligger i stället ÖE att fortsätta med gemensamt utrop.

Vid försäljning av gemensamt intecknade fastigheter kan tillämpningen av skyddsreglerna för rättigheter föranleda komplikationer, när såväl särutrop som gemensamt utrop skall ske. Gällande lag anvisar inte någon entydig lösning och skilda åsikter i frågan har framförts. I praktiken torde svårigheterna ofta ha kringgåtts genom att skyldigheten att göra särutrop har blivit eftersatt. Med beredningens förslag i 33 § (jfr 33 § i departementsförslaget) kommer rättigheter att i ökad utsträckning stå kvar oberoende av utropen. I fall då utropen får betydelse för rättighetshavaren skall utrop av fastigheten först ske utan förbehåll om rättighetens bestånd och sedan med sådant förbehåll. Buden tjänar till upplysning, huruvida rättigheten utgör någon belastning på fastigheten eller inte. Det krävs av inteckningshavarna och andra sakägare att de är vaksamma på detta stadium, om de anser att rättigheten är en belastning. Om utropet med förbehåll för rättigheten blir lika högt som utropet utan förbehåll eller högre är rättigheten räddad. Rättigheten blir också räddad, om alla fordringar med bättre rätt blir täckta och fastigheten inte kan komma att belastas med subsidiäransvar för inteckning som har bättre rätt än rättigheten. I andra fall är rättigheten alltjämt i farozonen. Rättigheten blir då inte skyddad utan att alla borgenärer med bättre rätt — efter fördelning även av subsidiäransvaret — får full betalning ur fastigheten eller borgenär som blir nödlidande godtar ett lägre bud. För ändamålet kan det behövas att rättighetshavaren tillskjuter visst belopp (jfr 39 § i departementsförslaget).

När särutrop äger rum, vet man inte alltid hur stor belastningen slutligen blir på fastigheten. Sakägarna får räkna med att fastigheten kommer att belastas med subsidiärt ansvar, vilket också skall vara anmärkt i sakägarförteckningen (jfr 53 § andra stycket i departementsförslaget). Detta medför, att rättighetshavare inte kan behöva göra tillskott som eventuellt föranleds av subsidiäransvar för fastigheten förrän det visat sig hur stor belastningen av sådan anledning blir. Om han gjort tillskott med utgångspunkt från primäransvaret men ej vill öka sin insats till vad som påkallas av subsidiäransvaret, skall betalningen gå åter. Rättighetshavarnas ställning kan alltså inte bedömas förrän även subsidiäransvaret är fördelat. Fördelningen av subsidiäransvaret behöver inte föranleda nya särutrop. De bud som givits vid de

särutrop som redan skett gäller även för det fallet att den slutliga belastningen på den ena eller andra fastigheten klargörs först senare.

Har en rättighet förbehållits vid särutrop, skall det enligt andra stycket under 2 gälla även om gemensamt utrop sker. Detta följer redan av att fastighetens andel i den gemensamma köpeskillingen inte kan bli mindre än vad som bjöds för fastigheten vid särutropet. Om emellertid rättigheten inte har skyddats vid särutrop, kan den ändå räddas vid det gemensamma utropet. Då skall nämligen med tillämpning av 38 § (jfr 39 § i departementsförslaget) ånyo undersökas, huruvida rättigheten behöver offras. Det bör också analogivis vid gemensamt utrop prövas, om rättigheten kan räddas med mindre tillskott från rättighetshavarens sida än vid särutropet.

I överensstämmelse med 121 § 2 mom. första punkten UL föreskrivs i tredje stycket under 2, att gemensamt utrop har företräde, om det är högre än summan av vad som bjudits vid särutropen. Häri gäller emellertid den inskränkningen att, om någon fastighets andel i den gemensamma köpeskillingen inte uppgår till fastighetens skyddsbelopp, frågan om dess försäljning förfaller. Återstående fastigheter skall då enligt 51 § 3. andra stycket (jfr 55 § femte stycket i departementsförslaget) utropas gemensamt. Därefter får särutropen och det sista gemensamma utropet jämföras för deras del. I punkt 3 föreskrivs, att i andra fall än som tidigare behandlats i paragrafen skall fastigheterna endast utropas gemensamt. De kommer då att säljas enligt gemensam sakägarförteckning. Som tidigare utvecklats torde, sedan JB:s regler om gemensam inteckning har slagit igenom och en viss övergångstid har förflutit, det vanliga bli att endast gemensamt utrop sker.

Beredningen har inte givit särskilda regler om grupputrop. Beredningen har emellertid under 1 uttalat, att särutrop bör kunna begränsas till den fastighet till vilken särintresse hänför sig eller som avses med yrkande enligt f). Detta förutsätter, att grupputrop kan ske av återstående fastigheter. När vissa av de utmätta fastigheterna har samma ägare och besväras av samma gravationer, har också i praxis vid tillämpning av gällande lag godtagits, att grupperna och inte de individuella fastigheterna utropas för sig. Beredningen förutsätter, att grupputrop kan ske utan särskild föreskrift. Som förut antytts måste emellertid tillses, att grupputrop inte leder till att felaktig bristöverföring sker.

Remissyttrandena. Hovrätten för Övre Norrland konstaterar att gemensamt intecknade fastigheter enligt förslaget undantagslöst skall ropas ut gemensamt om de har samma ägare. Uppnås därvid högre bud än summan av buden vid särutropen, skall det gälla om inte annat följer av 51 § i förslaget. Har fastigheterna olika ägare, behöver inte gemensamt utrop äga rum annat än om gemensam skuld blir nödlidande. Liksom de olika ägarna kan ha intresse av att ropa in sin egendom kan ägaren av flera fastigheter ha intresse av att ropa in en eller flera av de utmätta fastigheterna. Hovrätten ifråga-

sätter om inte den som äger samtliga utmätta fastigheter bör beredas samma möjligheter som de olika ägarna.

Länsstyrelsen i Kalmar län framhåller att de nuvarande reglerna om utrop av gemensamt intecknade fastigheter reglerar när särutrop skall ske. ÖE kan då regelmässigt förbereda ärendet i enlighet härmed. Enligt förslaget är särutrop obligatoriskt endast i de fall som anges under punkt 1 a)—d) i paragrafens första stycke, medan övriga fall förutsätter att yrkande framställs av behörig sakägare innan bevakningssammanträdet avslutas. Länsstyrelsen anser, att sådant yrkande bör framställas inom viss tid före bevakningssammanträdet. Just försäljning av gemensamt intecknade fastigheter innebär oftast de största problemen såväl för ÖE som sakägarna. Det är därför synnerligen värdefullt om auktionen kan förberedas i god tid, så att alla berörda parter i någon mån har möjlighet att förutse hur utropsordningen för auktionen kommer att gestalta sig.

Länsstyrelsen i Kopparbergs län anser att de rättsägare som är närvarande vid bevakningssammanträdet alltid bör ha rätt att träffa överenskommelse om gemensamt utrop av gemensamt intecknade fastigheter utan föregående särutrop. En förutsättning för detta är att alla rättsägare har underrättats om att sådan överenskommelse kan träffas om det inte bestrids skriftligen eller muntligen vid sammanträdet. Först genom en sådan regel skulle enligt länsstyrelsen verkliga lättnader i fråga om förfarandet vid försäljning av gemensamt intecknade fastigheter kunna uppnås. Länsstyrelsen påpekar att det, om en ordning som den av länsstyrelsen förordade genomförs, blir nödvändigt med en regel om den ordning enligt vilken inteckningar m. m. skall tas upp i den gemensamma sakägarförteckningen.

Departementschefen. Gällande bestämmelser om utropsordningen, när två eller flera gemensamt intecknade fastigheter skall säljas samtidigt är i flera avseenden svårtillgängliga. Beredningens förslag innebär att reglerna blir tydligare och mer överskådliga än de för närvarande är. Med tanke på de skiftande situationer och de invecklade förhållanden som kan föreligga vid samtidig försäljning av gemensamt intecknade fastigheter är det knappast möjligt att nå längre än beredningen i syfte att förenkla bestämmelserna. Liksom beredningen vill jag emellertid framhålla att JB:s regler om gemensamma inteckningar är så uppbyggda att det finns grundad anledning att anta att förfarandet vid samtidig försäljning av gemensamt intecknade fastigheter i framtiden i allmänhet inte kommer att föranleda några större svårigheter. I det avseendet får jag hänvisa till vad jag har anfört i den allmänna motiveringen.

I anslutning till de av beredningen föreslagna bestämmelserna har under remissbehandlingen framförts uppfattningen att vid bevakningssammanträdet närvarande rättsägare skall få bestämma att enbart gemensamt utrop skall ske. En regel av denna innebörd kan enligt min mening leda till rättsförluster för sakägare som inte är tillstädes och något fullgott skydd däremot

uppnås inte genom att regeln kompletteras med skyldighet att underrätta sakägarna om dess existens. Jag anser det inte nödvändigt att ytterligare komplicera proceduren genom att, som har föreslagits i ett remissvar, ta in föreskrift att yrkande om särutrop — när sådant inte är obligatoriskt — skall framställas viss tid före bevakningssammanträdet.

Från en remissinstans har ifrågasatts om inte den som är ensam ägare till samtliga utmätta fastigheter borde beredas samma möjlighet till inrop av en eller flera av fastigheterna som föreslås beträffande det fall då det finns olika ägare till de utmätta fastigheterna. Jag delar inte den uppfattningen. Enligt förslaget är ägare till samtliga fastigheter betagen rätten till förvärv av en eller flera fastigheter bara om bättre bud nås efter gemensamt utrop. Mellan det fallet att fastigheterna tillhör olika ägare och det fall att de tillhör samma ägare föreligger också en principiell skillnad. Vid försäljning av fastigheter med skilda ägare avses enbart att uppnå full betalning för den gemensamma inteckningen. Innehas däremot fastigheterna av en ägare, dvs. exekutionsgäldenären, åsyftar försäljningen betalning av samtliga fordringar. Med hänsyn härtill anser jag beredningens förslag böra följas också på denna punkt.

I sak har beredningens förslag beträffande utropsordningen följts i departementsförslaget. I redaktionellt avseende har vissa ändringar emellertid företagits. Jag vill särskilt nämna att det i departementsförslaget inledningsvis anges som huvudregel att gemensamt intecknade fastigheter skall utropas gemensamt, varigenom reglerna om särutrop tydligare får karaktär av bestämmelser för särskilda fall. Som framgår av det föregående har föreskriften att frågan om utropsordningen skall behandlas på bevakningssammanträdet, som i beredningens förslag finns som inledning till de här aktuella bestämmelserna, i departementsförslaget fått sin plats i 51 §.

53 och 54 §§

Paragraferna motsvarar 50 § i lagberedningens förslag.

Gällande rätt. Enligt 116 § 1 mom. UL skall särskild sakägarförteckning upprättas för varje fastighet när gemensamt intecknade egendomar skall utropas var för sig vid samma auktion.

I 116 § 2 mom. meddelas regler om lägsta budet, när två eller flera gemensamt intecknade fastigheter skall säljas. Skall fastigheterna säljas till gäldande av samma fordran och har den gemensamma inteckningen bättre rätt än exekutionsfordringen, skall lägsta budet för envar fastighet bestämmas som om försäljningen skedde för betalning av den gemensamma inteckningen. Anledningen härtill är, att gemensamheten i ansvar annars inte skulle kunna utnyttjas till fullo. Om det finns flera gemensamma inteckningar, anses lägsta budet skola bestämmas med hänsyn till den bästa gemensamma inteckningen. En följd av lägsta budets placering kan bli, att särinteckning i viss fastighet, som ligger mellan den bästa gemensamma inteck-

ningen och exekutionsfordringen, offras. Hänsynen till den gemensamma inteckningen har alltså krävt avsteg från täckningsprincipen.

Enligt 116 § 3 mom. har innehavaren av gemensam inteckning möjlighet att efterge den gemensamma ansvarigheten. Sker eftergift beträffande de fastigheter som skall säljas, skall borgenärsförteckningarna upprättas och lägsta buden bestämmas i överensstämmelse härmed.

Som huvudregel gäller enligt 117 § UL att alla gemensamma inteckningar skall betalas kontant, om inte försäljningen har skett vid gemensamt utrop utan föregående särutrop. Om inteckningshavaren efterger den gemensamma ansvarigheten eller endast en av de gemensamt intecknade fastigheterna säljs, kan emellertid avräkning ske.

Lagberedningen. I 50 § i beredningens förslag ges regler om upprättande av sakägarförteckning när gemensamt intecknad fastighet skall säljas. Bestämmelserna avser såväl försäljning enligt särskild sakägarförteckning som försäljning enligt gemensam förteckning. Paragrafen innehåller också kompletterande bestämmelser om betalning av köpeskilling och handpenning.

I punkt 1 föreskrivs, att då särskilda utrop sker särskild sakägarförteckning skall upprättas för varje fastighet som skall säljas. Detta överensstämmer i sak med vad som gäller enligt 116 § 1 mom. UL.

Det kan enligt beredningen tänkas förekomma, att t. ex. två av tre gemensamt intecknade fastigheter har utmätts och skall säljas. I sådant fall kan det visserligen vara tillräckligt med en gemensam sakägarförteckning, om de två utmätta fastigheterna tillhör samma ägare och är helt homogent belastade. Förteckningen skall emellertid ändå anses som särskild sakägarförteckning därför att den tredje intecknade fastigheten ej säljs samtidigt. Detta innebär, att fordringar som belastar fastigheterna i princip skall betalas kontant och att fortsatt inteckningsansvar inte kan komma i fråga. Som fallet måste bli mycket sällsynt har lagtexten inte betungats därmed.

Enligt första stycket andra punkten under 1 skall, när särskilda sakägarförteckningar upprättas, förteckningen för varje fastighet upprättas som om försäljningen begärts på grund av den bästa gemensamma inteckningen. Det görs alltså inte någon skillnad mellan det ursprungliga exekutionsobjektet och indragen fastighet. Även i indragen fastighet blir endast inteckningar som ligger framför den bästa gemensamma inteckningen skyddade. Om exekutionsfordringen har bättre rätt i en eller flera fastigheter än den bästa gemensamma inteckningen, skall skyddsbeloppet för den eller de fastigheterna enligt förslaget bestämmas med hänsyn till exekutionsfordringen.

Gemensam inteckning skall enligt 47 § andra stycket (jfr 49 § andra stycket i departementsförslaget) fördelas så som sägs i 6 kap. 17 eller 18 § JB 1966 (jfr 6 kap. 10 eller 11 § JB). För varje fastighet skall alltså i sakägarförteckningen tas upp det belopp för vilket fastigheten svarar i förhållande till övriga fastigheter. I princip innebär detta, att fastighetens primärbelopp skall anges. Emellertid följer av reglerna för gemensam inteckning att fastig-

het kan få bära ett ökat ansvar, om det konstateras brist i annan egendom. Detta måste till ledning för spekulanterna anmärkas i sakägarförteckningen. Storleken av det vidgade ansvaret kan emellertid inte bestämmas i förväg utan blir beroende på utfallet av försäljningen av övriga utmätta fastigheter. Bestämmelse att i förteckningen skall göras anmärkning om att ansvaret kan vidgas har upptagits i andra stycket under 1. Regeln, som överensstämmer med senare delen av 116 § 1 mom. UL, avser primärt ansvarig fastighet.

Enligt 48 § tredje stycket (jfr 50 § tredje stycket i departementsförslaget) anses indragen fastighet utmätt när beslut meddelas om indragning. När fastighet har dragits in, uppkommer ett särskilt problem i fråga om beräkning av tillägg enligt 6 kap. 3 § JB. Enligt sistnämnda lagrum utgör tillägget dels femton procent av fordringens kapitalbelopp, i den mån detta faller inom pantbrevets belopp, och dels sex procent årlig ränta på samma fordringsbelopp från den dag då fastigheten utmättes eller konkursansökan gjordes. Av 48 § tredje stycket skulle följa, att "utmätningsränta" skulle kunna tas ut ur indragen fastighet endast från den dag då den anses utmätt. Ur det ursprungliga exekutionsobjektet kan emellertid utmätningsränta tas ut för tiden från utmätningen av detta objekt. Uppstår brist i indragen fastighet, kan också ränta på bristen tas ut ur vad som först utmätts. Gällande lag besvarar inte spörsmålet, för vilken tid ränta får tas ut ur indragen fastighet. Det har i doktrinen hävdats, att ränta för alla fastigheter som skall säljas, alltså även indragen fastighet, skall räknas från utmätningen av det ursprungliga exekutionsobjektet. Genom reglerna i 6 kap. 3 § JB reduceras frågan till att avse den där angivna utmätningsräntan. Beredningen föreslår, att som tredje stycke under 1 förs in en regel i ämnet. Där föreskrivs, att när fastighet har dragits in enligt 48 §, tillägg enligt 6 kap. 3 § JB skall beräknas med utgångspunkt från den första utmätningen. Denna föreskrift är tillämplig även när indragning sker med anledning av att fastighet skall säljas exekutivt under konkurs. Om konkursansökningen har föregått indragningsbeslutet, bör emellertid räntan räknas från konkursansökningen.

Beträffande fastighet som endast i andra hand svarar för inteckning skall enligt fjärde stycket under 1 anges, om sådant ansvar kan ifrågakomma. Det är nödvändigt att fästa uppmärksamheten på förhållandet genom anteckning i sakägarförteckningen. Situationen inträder, när en subsidiärt ansvarig avstyckning säljs samtidigt med stamfastigheten. Då kan i stamfastigheten uppstå brist som skall tas ut ur avstyckningen. För att detta skall kunna ske förutsätts, att avstyckningar som svarar före den avstyckning varom är fråga säljs samtidigt.

Beträffande inteckningsansvaret efter exekutiv auktion på gemensamt intecknade fastigheter innehåller JB bestämmelser som leder till att avräkning på fordran, för vilken gemensam inteckning ligger som säkerhet, inte kan äga rum annat än om försäljningen gäller hela komplexet och särutrop ej skett. Under 2 i 50 § har beredningen föreskrivit, att i fall som avses under 1

— dvs. när försäljning sker enligt särskild sakägarförteckning — varje fordran som är förenad med panträtt i den sålda fastigheten skall betalas kontant. Det medges dock undantag efter överenskommelse mellan inroparen och den som enligt sakägarförteckningen är betalningsberättigad. Sådan överenskommelse kan tänkas, när ÖE jämlikt 52 § tredje stycket (jfr 56 § tredje stycket i departementsförslaget) kan meddela förordnande om fortsatt inteckningsansvar.

Förekommer särinteckning i såld fastighet, föreligger inte hinder mot överenskommelse om avräkning för fordran som är förenad med panträtt. Det kan här nämnas, att gemensam inteckning förvandlas till en eller flera separatinteckningar om borgenären efterger det gemensamma ansvaret när det kan ske enligt bestämmelsen under punkten 5. Beredningen har likväl inte ansett, att det för sådana fall som här nämnts behöver göras något undantag från regeln om kontantbetalning i punkt 2.

I punkt 3 behandlas frågan om skyldighet att erlägga handpenning vid särutrop. Gällande lag ger inte något besked i detta hänseende. Det har ansetts, att särutrop bör säkerställas genom handpenning. Härvid har åberopats den betydelse som särutropen, även om de inte blir gällande, har för den gemensamma köpeskillingens uppdelning. De måste därför vara allvarligt menade. Beredningen ansluter sig till denna uppfattning och förordar en bestämmelse därom. I första punkten under 3 föreslås sålunda, att handpenning skall lämnas efter varje inrop, även om inropad fastighet enligt 49 § (jfr 52 § i departementsförslaget) skall utropas på nytt. Av 34 § 4 (jfr 35 § andra stycket i departementsförslaget) följer, att det är tillfyllest att lämna godtagbar säkerhet. Är handpenning som lämnats vid ett inrop tillräcklig för att täcka handpenning som samma inropare skall lämna för senare inrop, behöver ny handpenning inte lämnas. För ett bud som är så lågt att det inte kan antas behöver handpenning inte lämnas. Detta gäller även inrop som sker vid gemensamt utrop och inte kan godtas därför att det inte överstiger summan av vad som har bjudits vid särutropen. Om en fastighet utropas flera gånger för prövning om rättighet skall förbehållas, skall också varje inrop säkerställas (jfr 41 § i departementsförslaget).

Om inrop inte skall bestå, skall handpenningen återlämnas. När gemensamt inrop skall gälla, behöver alltså inte avvaktas, att köpet verkligen fullföljs på betalningsdagen.

När gemensamt intecknade fastigheter endast skall utropas gemensamt, upprättas enligt punkt 4 endast gemensam sakägarförteckning. Som framgår av 49 § 1 (jfr 52 § första stycket i departementsförslaget) föranleder särintresse i form av rättighet inte att särutrop är obligatoriskt. Det förutsätts yrkande därom. Framställs inte sådant yrkande, utgör särintresset sålunda inte hinder mot försäljning efter endast gemensamt utrop.

Om endast gemensamt utrop skall äga rum och rättigheter finns i mer än en fastighet, behövs en regel om den ordning i vilken rättigheterna skall tas

upp i förteckningen. Enligt andra stycket under 4 i förslaget skall varje rättighet anses upplåten i alla fastigheterna. Rättigheterna skall till följd härav ordnas som om de alla upplåtits i en och samma fastighet, vilket onekligen erbjuder vissa problem enligt förslaget liksom enligt gällande lag. Bestämmelsen omfattar endast rättigheter som avses i 27 § 4 (jfr 25 § 4 i departementsförslaget), dvs. rättigheter som skall tas upp i sakägarförteckningen. Enligt 38 § (jfr 39 § i departementsförslaget) skall för varje rättighet prövas vilken belastning den medför, om ej annat följer av 33 § (jfr 33 § i departementsförslaget). Ordningsföljden mellan rättigheter meddelade i olika fastigheter blir därför av mindre betydelse.

Enligt 35 § (jfr 37 § i departementsförslaget) kan sakägare fordra, att försäljning skall ske på andra villkor än lagen anger, om avvikelsen inte gör intrång i annans rätt. Eftergift av den gemensamma ansvarigheten hör hit. Eftersom eftergiftens ändamål är att ge inteckningshavaren möjlighet att låta avräkna sin fordran i stället för att ta betalt finns inte behov av eftergift vid försäljning enligt gemensam sakägarförteckning. En sådan eftergift skulle medföra särgravation i ett homogent komplex, något som uppenbarligen inte kan tillåtas. I punkt 5 föreskrivs därför, att vid tillämpning av 35 § skall iakttas att innehavare av gemensam inteckning inte får efterge den gemensamma ansvarigheten annat än om fastigheterna säljs var för sig.

Om inteckningshavaren vill efterge det gemensamma ansvaret när eftergift är tillåten enligt punkt 5, måste han göra det senast vid bevakningssammanträdet. Effekten av eftergiften blir, att den gemensamma inteckningen förvandlas till en eller flera separatinteckningar, om försäljning kommer till stånd. Detta inverkar på sakägarförteckningarna och har betydelse för bestämmande av skyddsbeloppen. Eftergiften är begränsad till de fastigheter som säljs. Däremot kvarstår gemensam ansvarighet för fastigheter som till äventyrs inte omfattas av exekutionen. Kommer försäljning inte till stånd, kvarstår det fulla gemensamma ansvaret.

Remissyttrandena. De av beredningen i denna paragraf upptagna bestämmelserna har lämnats utan erinran av alla remissinstanser utom *länsstyrelsen i Kopparbergs län.* Länsstyrelsen konstaterar att beredningen under punkten 1 i paragrafen föreslår att särskild sakägarförteckning skall upprättas för varje fastighet som skall säljas. Detta förslag anser länsstyrelsen inte överensstämma med beredningens uttalanden i betänkandet om grupputrop av fastigheter. I den mån grupputrop redan i första omgången kan ske beträffande vissa fastigheter måste det enligt länsstyrelsen vara tillräckligt att upprätta en gemensam förteckning för dem.

Departementschefen. Beredningen har föreslagit en regel av innebörd att innehavare av gemensam inteckning får efterge den gemensamma ansvarigheten, om gemensamt intecknade fastigheter säljs var för sig (punkt 5 i förslaget). Däremot skall enligt beredningen sådan eftergift vara utesluten, om fastigheterna säljs enligt gemensam sakägarförteckning.

En regel av den föreslagna innebörden står inte i överensstämmelse med vad som enligt JB skall gälla beträffande panträtt på grund av gemensam inteckning och i fråga om exekutiv auktions inverkan på gemensam inteckning. Regeln saknar därför motsvarighet i departementsförslaget. Detta innebär att eftergift av gemensamt ansvar enligt departementsförslaget inte i något fall är möjlig.

I övrigt överensstämmer departementsförslaget i sak med beredningens förslag. Särskilda regler om grupputrop har inte tagits upp i förslaget. Försäljning i denna form innebär emellertid att grupperna och inte de särskilda fastigheterna utropas för sig. Det medför att det bör vara tillräckligt att upprätta en gemensam sakägarförteckning för fastigheterna, om grupputrop kan ske redan i första omgången.

Redaktionellt har bestämmelserna i departementsförslaget delats upp på två paragrafer. I enlighet med den disposition som har följts i det föregående tas i 53 § upp reglerna om innehållet i sakägarförteckningen (jfr punkterna 1 och 4 i beredningens förslag), medan reglerna om betalningsvillkoren har tagits upp som 54 § (jfr punkterna 2 och 3 i beredningens förslag).

55 §

Paragrafen motsvarar 51 § i lagberedningens förslag.

Lagberedningen. I 51 § i beredningens förslag har samlats vissa regler som skall iakttas vid auktion på gemensamt intecknade fastigheter. Samtliga föreskrifter avser förhållanden som endast kan uppstå vid försäljning av gemensamt intecknade fastigheter och kompletterar de regler som gäller vid exekutiv försäljning av en enda fastighet.

Punkt 1 behandlar försäljning av indragen fastighet. Härom föreskrivs f. n. i 122 § UL, att den egendom vars särskilda försäljning har blivit begärd skall ropas ut först. Om vad som då bjuds inte ger någon betalning åt exekutionsfordringen, skall varken det ursprungliga exekutionsobjektet eller indragen fastighet säljas. I annat fall skall sistnämnda fastighet utropas. Brist i denna fastighet, som skall överföras till det ursprungligen utmätta objektet, kan då medföra att ingen fastighet kan säljas.

Beredningen anser, att samma ordning bör gälla även i fortsättningen. Leder alltså utropet av den först utmätta fastigheten inte till resultat, nedläggs hela förfarandet. Detta kan inträffa även om skyddsbeloppet uppnåtts. Skyddsbeloppet bestäms ju med hänsyn till den bästa gemensamma inteckningen. Att avgivet bud jämte eventuella övriga tillgängliga medel överstiger skyddsbeloppet behöver därför inte medföra, att exekutionssökanden verkligen kan få betalning. Om emellertid budet förslår till någon betalning på sökandens fordran, fortsätter ÖE att ropa ut den indragna fastigheten. Uppstår härvid brist, skall denna överföras till det första exekutionsobjektet. Något nytt utrop av denna fastighet behöver emellertid inte företas. Skyddsbeloppet för denna är bestämt med hänsyn till den bästa gemensamma inteck-

ningen och ändras inte i nämnda situation. Med utgångspunkt från det avgivna budet har man att undersöka, om den ursprungliga exekutionssökanden kan få någon betalning trots bristöverföringen. Blir svaret nekande, sker ingen försäljning (se punkt 4). Beredningen har förut nämnt, att det kan bli nödvändigt att, förutom särutrop av varje fastighet, ha gemensamt utrop av de ursprungligen angripna fastigheterna, av de indragna fastigheterna samt slutligen av samtliga fastigheter. I enlighet med vad som nu sagts har i 51 § 1 föreskrivits, att när fastighet indragits i försäljningen med stöd av 48 § (jfr 50 § i departementsförslaget) och den först utmätta fastigheten inte blir såld, skall inte någon av fastigheterna säljas.

Även vid exekution som riktar sig såväl mot primäransvarig som mot endast i andra hand ansvarig fastighet behövs särskilda regler om utropsordningen. 121 § 3 och 4 mom. UL avser de fallen att exekution direkt riktas mot stamfastighet och subsidiärt ansvarig avstyckning på grund av gemensam inteckning eller att avstyckningen indragits i förfarandet. Inteckningen får då — som en följd av ansvarets subsidiära natur — inte föranleda försäljning av avstyckningen, om brist inte har konstaterats i stamfastigheten. Blir exekutions- och eventuell indragningsfordran täckta i stamfastigheten, får avstyckningen inte säljas. Detta anses gälla även om gemensam inteckning med sämre rätt blir nödlidande. 121 § 3 och 4 mom. UL lämnar möjlighet för avstyckningens ägare att avvärja försäljning av avstyckningen genom att betala vad som brister för att sökanden skall få fullt. Är avstyckningens ansvar begränsat till visst belopp, behöver högst detta belopp tillskjutas.

I överensstämmelse med vad som nu gäller föreslår beredningen i punkt 2, att om fastighet endast i andra hand svarar för fordran på grund av gemensam inteckning, får den inte säljas för den fordringen innan det visat sig att betalning inte kan utgå ur den fastighet som svarar i första hand. Här åsyftas de fall då utmätningssökanden fått utmätning av såväl stamfastigheten som den subsidiärt ansvariga fastigheten och då borgenär med lika eller sämre rätt än utmätningssökanden dragit in den subsidiärt ansvariga fastigheten i förfarandet.

I andra stycket föreskrivs att den endast i andra hand ansvariga fastigheten inte får säljas, om dess ägare eller annan sakägare betalar den brist för vilken fastigheten skall svara eller ställer säkerhet för beloppet. I förhållande till gällande lag innebär beredningens förslag den nyheten att även annan sakägare än ägaren kan träda emellan och hindra försäljning. Närmast har beredningen åsyftat innehavare av särskild rättighet i avstyckningen som kan vilja tillskjuta medel för att undvika att hans rättighet sätts i fara. Bestämmelsen om säkerhet är också ny. Av 48 § i UL-förslaget följer att säkerheten skall prövas av ÖE enligt vad där sägs.

Utropas fastigheter först särskilt och sedan gemensamt, behövs regler om köpeskillingens fördelning mellan fastigheterna, när det gemensamma utropet leder till försäljning. Vid fördelning av köpeskillingen utgör enligt 121 §

2 mom. UL nästföregående års taxeringsvärde i första hand jämförelsetal mellan fastigheterna. Saknar någon fastighet taxeringsvärde, används i stället de av utmätningsmannen i ärendet åsatta värdena. Till denna fördelningsprincip har fogats en tilläggsbestämmelse, att fastighets andel i köpeskillingen aldrig får understiga vad som bjöds för fastigheten vid särutropet. Om fastighet har ropats ut med tillbehör som inte ingick i taxerings- eller saluvärdet eller utan tillbehör som omfattades av detta värde, får jämkning ske av de värden som skall utgöra jämförelsetal.

Avsikten med reglerna är bl. a. att skapa större fasthet i förfarandet. Till grund för fördelningen av överskottet bör därför de jämförelsetal ligga som bäst avspeglar fastigheternas inbördes värden. Enligt 6 § andra stycket (jfr 3 § andra stycket i departementsförslaget) skall ÖE låta värdera gemensamt intecknade fastigheter, om taxeringsvärde saknas eller kan antas vara missvisande för någon fastighet. Har sådan värdering skett, bör den användas vid nu ifrågavarande fördelning. Om åter särskild värdering inte skett, bör fastigheternas senaste taxeringsvärden ligga till grund för köpeskillingens fördelning. Tillräcklig anledning att, sedan ny taxering skett, hålla sig till nästföregående års taxeringsvärden synes inte föreligga. I övrigt har gällande regler oförändrade tagits upp som första stycke under punkt 3.

När försäljning sker i enlighet med särskilda sakägarförteckningar, finns inte något gemensamt skyddsbelopp vid ett efterföljande gemensamt utrop. Beträffande varje särskild fastighet måste däremot det för den fastigheten bestämda skyddsbeloppet uppnås. I fråga om fastighet, beträffande vilken denna förutsättning brister, förfaller frågan om försäljning. Man får då skrida till gemensamt utrop av återstående fastigheter. Härigenom kan undan för undan fastigheter falla bort så att hela exekutionen blir resultatlös. Bestämmelse härom har beredningen tagit in i andra stycket under punkten 3. Den motsvarar 121 § 2 mom. sista punkten UL.

Som punkt 4 föreskrivs i förslaget att, om det inte uppnås bud som förslår till betalning av någon del av exekutionsfordringen, inte någon av fastigheterna får säljas. Det är sålunda inte tillräckligt, att skyddsbeloppet för en eller flera fastigheter uppnås. Skyddsbeloppet bestäms ju med hänsyn till den bästa gemensamma inteckningen. Exekutionen måste som helhet ge något resultat för att överhuvud någon fastighet skall få säljas. Tillämpning av 39 § andra stycket andra punkten (jfr 40 § andra stycket andra punkten i departementsförslaget) kan inte i detta fall föranleda, att försäljning får äga rum.

Enligt gällande rätt får inrop inte godtas, om det är sannolikt att avsevärt högre köpeskilling kan uppnås. Bestämmelsen har överförts till 39 § första stycket (jfr 40 § i departementsförslaget). Föreskriften kräver en komplettering, när försäljning avser gemensamt intecknade fastigheter. Om inrop som gäller enstaka fastighet avvisas, skulle ansvaret för gemensamma inteckningar kunna övervältras på övriga fastigheter. Frågan huruvida anbud bör avvisas skall därför prövas med hänsyn till det vederlag som sam-

manlagt bjudits för samtliga fastigheter som inropats vid auktionen. Bestämmelsen, som nu finns i 126 § 3 mom. andra punkten UL, har tagits in som punkt 5.

Departementschefen. När gemensamt intecknade fastigheter efter föregående särutrop har ropats ut gemensamt skall enligt beredningens förslag (punkten 3) den köpeskilling som har bjudits fördelas efter fastigheternas taxeringsvärden eller, om särskild värdering har skett i ärendet, efter de värden som därvid har åsatts fastigheterna. Förslaget i denna del utgår från att särskild värdering som har skett i ärendet utgör den fördelningsgrund som i första hand bör användas och att taxeringsvärdena sålunda inte bör användas som jämförelsetal annat än om särskild värdering inte har skett. Jag ansluter mig till uppfattningen att värdering som har skett i ärendet bör tas till utgångspunkt för fördelningen. Med hänsyn till att värderingsreglerna i 3 § i departementsförslaget, till skillnad från beredningens förslag, innebär att särskild värdering alltid skall ske av fastighet som skall säljas exekutivt behövs inte någon föreskrift att fördelning skall ske efter taxeringsvärdena om särskild värdering inte har skett. I departementsförslaget har fördelningsregeln utformats i enlighet härmed (55 § fjärde stycket).

I övrigt har de av beredningen föreslagna reglerna, som nära ansluter till gällande rätt, i sak oförändrade tagits upp i departementsförslaget.

56 §

Denna paragraf motsvarar 52 § i lagberedningens förslag.

Lagberedningen. Enligt första stycket i denna paragraf skall ÖE på begäran av den som köpt fast egendom exekutivt kunna förordna att inteckning, som annars enligt 6 kap. 11 § första stycket JB 1966 (jfr 6 kap. 12 § första stycket JB) blir utan verkan i fastigheten, alltjämt skall gälla. Om pantbrev har förkommit, får förordnande inte meddelas (jfr fjärde stycket). Det är då enligt beredningen lämpligare, att köparen söker ny inteckning.

Bestämmelsen i 6 kap. 11 § första stycket JB 1966 skall gälla även om inteckningsansökan är vilande. På motsvarande sätt bör denna paragraf i beredningens förslag bli tillämplig, om fastigheten är belastad av vilande inteckning som ej täcks av köpeskillingen. En förklaring av ÖE om fortsatt giltighet medför då naturligtvis ej annan verkan än att ansökningen alltjämt är vilande och ej försvinner genom fastighetens försäljning.

Inteckning som endast gäller i andel av fastighet bör efter försäljning på exekutiv auktion upphöra att gälla, vare sig inteckningen täcks av köpeskillingen eller ej.

I andra stycket av 6 kap. 11 § JB 1966 (jfr 6 kap. 12 § andra stycket JB) sägs, att första stycket skall ha motsvarande tillämpning i fråga om fastighet som svarar för inteckning gemensamt med annan fastighet, om fastigheten säljs vid gemensamt utrop utan föregående särskilda utrop. Avser auktionen

sådan fastighet ensam eller sker särskilda utrop, skall fastigheten ej vidare svara för inteckningen.

Om gemensamt intecknade fastigheter sålts på exekutiv auktion i enlighet med gemensam sakägarförteckning, är situationen jämförlig med att endast en enda fastighet sålts. I andra stycket av denna paragraf föreslår beredningen en däremot svarande bestämmelse om fortsatt inteckningsansvar. Denna bestämmelse skall gälla, om samtliga gemensamt intecknade fastigheter har sålts i enlighet med gemensam sakägarförteckning. Det bör understrykas, att bestämmelsen sålunda inte är tillämplig om vissa av de gemensamt intecknade fastigheterna men ej alla sålts i enlighet med gemensam sakägarförteckning.

I 6 kap. 18 § andra stycket JB 1966 (jfr 6 kap. 11 § andra stycket JB) regleras primärt och subsidiärt inteckningsansvar, när fastighet har delats genom avstyckning. Stamfastigheten skall svara primärt och den avstyckade fastigheten subsidiärt, om fastigheterna kommit på olika händer. Vidare regleras ansvaret, om successiva avstyckningar har skett.

Enligt 6 kap. 11 § tredje stycket JB 1966 skall, om flera fastigheter svarar gemensamt för inteckning och någon eller några av dem säljs på exekutiv auktion, de övriga ej vidare svara för belopp som utgått ur köpeskillingen för de fastigheter som sålts. Enligt av beredningen utarbetat förslag till ändring av nämnda bestämmelser (bil. A till betänkandet) skall, om gemensamt intecknad fastighet har sålts i enlighet med särskild sakägarförteckning, inteckningen vara utan verkan i fastigheten även om den täcks av köpeskillingen, om inte ÖE förordnat om fortsatt inteckningsansvar (jfr 6 kap. 12 § andra stycket JB).

Sådant förordnande av ÖE om fortsatt inteckningsansvar som sist nämnts skall kunna meddelas enligt tredje stycket i denna paragraf. Möjligheten därtill är starkt begränsad. Det förutsätts till en början, att den sålda fastigheten enligt 6 kap. 18 § JB 1966 (jfr 6 kap. 11 § JB) svarar för hela inteckningen i förhållande till varje annan gemensamt intecknad fastighet. Vidare förutsätts, att den fordran för vilken pantbrevet ligger som säkerhet har blivit helt täckt vid den exekutiva auktionen. Detta betyder, att subsidiärt ansvarig fastighet ej längre kan angripas. ÖE skall under dessa förutsättningar kunna på begäran av köparen av stamfastigheten förordna, att inteckningen, när den annars skulle bli utan verkan skall alltjämt gälla i stamfastigheten. Bestämmelsen gäller oavsett hur pantbrevet ligger i förmånsrättsordningen. Detta innebär bl. a. att sämre liggande inteckningar hindras att utan skäl rycka upp, om förordnande meddelas.

Första och tredje styckena i denna paragraf torde kunna kombineras så, att ÖE förordnar enligt första stycket, att inteckningar som gällde endast i den sålda fastigheten men föll utanför köpeskillingen skall alltjämt gälla i fastigheten, och enligt tredje stycket, att inteckning, som täcks av köpeskillingen men var gemensam för den sålda fastigheten och subsidiärt ansvarig

fastighet, också skall gälla i den sålda fastigheten. Serien av inteckningar i sistnämnda fastighet kan alltså behållas obruten, om situationen är sådan som nyss beskrivits.

Det är nödvändigt, att frågan om fortsatt inteckningsansvar blir klargjord senast i samband med köpeskillingsfördelningen. Efter denna skall ju ÖE rapportera till inskrivningsmyndigheten vad som hänt med fastigheten. Begäran om förordnande som avses i första, andra eller tredje stycket skall därför framställas innan köpeskillingsfördelning skett. Därvid skall pantbrevet inges, om det ej förut är tillgängligt för ÖE. Bestämmelser härom har intagits som fjärde stycke. Genom kravet på ingivande av pantbrevet säkerställs, att ÖE ej kan meddela förordnande enligt paragrafen annat än om pantbrevet är tillgängligt.

Enligt femte stycket i paragrafen skall ÖE anmäla förordnande enligt denna paragraf till inskrivningsmyndigheten och översända pantbrevet för utfärdande av nytt pantbrev, när sådan åtgärd behövs. Nytt pantbrev kan behövas, när pantbrevet tidigare gällde i mer än stamfastighet och nu skall gälla endast i stamfastigheten. Det är lämpligt, att ÖE samråder med inskrivningsmyndigheten när någon som helst oklarhet råder om inteckningsförhållandena så att det ej vållas oordning i detta hänseende.

Departementschefen. Vad beredningen föreslår under denna paragraf överensstämmer med bestämmelserna i 6 kap. 12 § JB om fortsatt inteckningsansvar (jfr prop. 1970: 20 del B s. 912). I sakligt hänseende ansluter jag mig sålunda till beredningens förslag i denna del. Redaktionellt har bestämmelserna i departementsförslaget fått en utformning som klarare markerar att de anger vilka förutsättningar som skall vara uppfyllda för att förordnande om fortsatt inteckningsansvar skall kunna meddelas och vilket innehåll förordnande i visst fall skall ha, medan bestämmelserna i 6 kap. 12 § JB reglerar frågan om verkan av förordnandet.

Underrättelserna mellan ÖE och inskrivningsmyndigheten bör enligt min mening regleras i tillämpningsföreskrifter. Sista stycket i beredningens förslag har därför inte någon motsvarighet i departementsförslaget.

57 §

Paragrafen, som motsvarar 53 § i lagberedningens förslag, innehåller de grundläggande bestämmelserna för att utmätt fastighet skall få säljas under hand.

Lagberedningen. Beredningen framhåller till en början att det, även när fastighet säljs under hand med ägarens medverkan, är fråga om exekutiv försäljning av utmätt egendom. Detta medför t. ex., att den betalning som utmätningssökanden uppnår kommer att tillfalla honom med den förmånsrätt som följer med utmätning av fast egendom. Förslaget förutsätter emellertid å andra sidan bl. a. att försäljning under hand ej kan rubba inteckningsförhållandena.

Försäljning under hand får enligt förslaget inte användning annat än om det är tillförlitligt utrett vilka fordringar och rättigheter som belastar fastigheten. Något formligt bevakningssammanträde krävs inte. Genom kontroll av gravationsbevis och förfrågningar hos långivare, fastighetens ägare och rättighetshavare som finns på fastigheten eller på annat sätt förutsätts ÖE kunna utreda vilka fordringar och rättigheter som belastar fastigheten. Det måste krävas, att ÖE kan hysa tilltro till upplysningarna. Om det skulle vara önskvärt att diskutera saken gemensamt med långivare och rättighetshavare, kan ÖE kalla dem till ett informellt sammanträde för överläggning. Man kan bl. a. tänka sig att långivare kan finna det fördelaktigt att fastigheten säljs under hand, fastän han ej får full betalning för sin fordran, eller att överenskommelse kan träffas med någon rättighetshavare om att denne avstår från upplåten rättighet för att möjliggöra fastighetens försäljning.

ÖE skall pröva, huruvida försäljning under hand är mera ändamålsenlig än försäljning på auktion. Fördelen med försäljning under hand är, att den ger möjlighet att undersöka marknaden på ett affärsmässigt sätt och att mäklare kan engageras för att arbeta för fastighetens försäljning. Även om dennes arbete kräver provision när det lyckas kan man ofta vänta sig, att nettobehållningen blir större än vid försäljning på auktion. Det är dock möjligt, att erfarenheterna på sina håll kan ge vid handen att vissa typer av fastigheter kan gå högre vid auktion.

Förslaget förutsätter inte, att försök först skall göras med försäljning på auktion. ÖE skall enligt förslaget bereda ägaren och utmätningssökanden tillfälle att yttra sig om hur man bäst bör förfara. Motsätter sig ägaren försäljning under hand, måste på grund av 55 § i förslaget (jfr 59 § i departementsförslaget) auktion utlysas. Visar det sig emellertid vid auktionen att acceptabelt bud inte kan uppnås, är ägarens medverkan till försäljning under hand inte alltid nödvändig enligt 55 §. Utmätningssökanden har å sin sida inte annat intresse i saken än att hans fordran jämte kostnaden för förfarandet täcks. Det står honom emellertid fritt att medge att försäljning sker under hand utan att hans fordran blir täckt. Av ändamålet med det exekutiva förfarandet följer dock, att försäljning inte bör äga rum om den inte ger täckning för någon del av sökandens fordran eller den kostnad för vilken han svarar.

Det krävs att någon arbetar för fastighetens försäljning. Som regel torde det lämpligaste vara, att mäklare anlitas med rätt för honom att få sedvanlig provision om hans arbete leder till fastighetens försäljning. Självfallet bör ÖE i samband med uppdraget avtala med mäklaren om storleken av den provision som skall utgå. Man kan även tänka sig att ÖE undantagsvis använder anbudsförfarande, t. ex. om det är fråga om ett specialobjekt. Annonsering med anbudsförfarande kan kräva så pass stora kostnader, att ÖE bör försäkra sig om att sökanden eller gäldenären inte har särskild erinran däremot. Om ett eller flera anbud inkommer men inget av dem anses böra god-

tas, kan de ändå tjäna till ledning för ÖE:s bedömning, huruvida pris som bjuds i annan ordning är acceptabelt. I administrativ ordning kan lämnas anvisningar om lämpliga metoder att gå till väga.

Det föreligger enligt förslaget inget hinder att sälja en fastighet under hand därför att den är intecknad gemensamt med annan fastighet. Om alla de gemensamt intecknade fastigheterna skall säljas, behöver situationen inte vara mera komplicerad än om en enda fastighet, som inte är föremål för gemensam inteckning, skall säljas. Ibland kan det också vara förenat med särskilda fördelar att sälja en av två eller flera gemensamt intecknade fastigheter under hand. Det kan sålunda bl. a. vara olägligt att, såsom vid försäljning på exekutiv auktion, behöva antingen dra in annan fastighet eller också riskera, att det gemensamma ansvaret upphävs i större eller mindre mån. Försäljning under hand skall enligt förslaget inte medföra sådan verkan.

Remissyttrandena. I anslutning till beredningens uttalande rörande medverkan av mäklare vid underhandsförsäljning av fastighet påpekar *länsstyrelsen i Älvsborgs län* att den sedvanliga mäklarprovisionen uppgår till högre belopp än den försäljningsavgift som enligt nuvarande bestämmelser skall uttas när ÖE säljer fastighet på auktion. Mäklarprovisionen utgör enligt länsstyrelsen för enfamiljshus 3 % på belopp upp till 200 000 kronor och 2 % på överskjutande belopp, för hyreshus 3 % på belopp upp till 100 000 kronor samt 1 % på belopp över 100 000 kronor upp till 400 000 kronor och för jordbruksfastigheter 3 % på belopp upp till 100 000 kronor och 1 1/2 % på belopp över 100 000 kronor upp till 300 000 kronor. Länsstyrelsen ställer i sammanhanget frågan om fastighet som säljs av mäklare bör belastas med dels mäklarens provision och dels statens försäljningsavgift. *Sveriges fastighetsägareförbund* erinrar också i sitt yttrande om att det med den provisionstaxa som gäller för auktoriserade mäklare kan röra sig om ganska betydande kostnader för själva försäljningen.

Har mäklare fått i uppdrag att ombesörja försäljning under hand av fastighet bör enligt *länsstyrelsen i Malmöhus län* beskrivning och värdering av fastigheten kunna överlåtas åt honom. I yttrandet från *Stockholms sparbank* föreslås att uppdrag till mäklare skall tidsbegränsas på så sätt att det i detta anges viss tid, inte överstigande tre månader, inom vilken fastigheten skall säljas. Har inte fastigheten sålts inom den angivna tiden förordas att auktion omedelbart skall sättas ut.

Departementschefen. I den allmänna motiveringen har jag uppehållit mig vid frågan om försäljning under hand av fast egendom och härvid anslutit mig till beredningens förslag.

I detta sammanhang vill jag understryka beredningens uttalande att även underhandsförsäljning i princip är en exekutiv försäljning. De särskilda bestämmelserna om underhandsförsäljning reglerar endast formen för försäljningen. De verkningar som i allmänhet är förenade med en exekutiv försäljning, t. ex. vid konkurrens med annat förvärv, skall sålunda gälla även

efter en underhandsförsäljning. I ett avseende skall emellertid en underhandsförsäljning inte medföra samma verkningar som en exekutiv auktion, nämligen när det gäller försäljningens inverkan på inteckningars giltighet. En underhandsförsäljning skall enligt departementsförslaget i detta hänseende vara likställd med en frivillig försäljning och således inte få några verkningar för giltigheten av inteckning i fastigheten. En särskild bestämmelse härom föreslås i JB. Köpevillkoren får anpassas härefter. Frågan om verkningarna av en underhandsförsäljning behandlas även i anslutning till förslaget till lag om ändring i JB.

Det bör även uppmärksammas att förvärv av fast egendom vid exekutiv auktion har vissa verkningar enligt reglerna i 1 och 12 §§ jordförvärvslagen (1965: 290), 3 § förköpslagen (1967: 868) och 7 § lagen (1916:156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom eller gruva eller aktier i vissa bolag. Någon ändring i denna lagstiftning föreslås inte nu. De nämnda reglerna blir sålunda inte tillämpliga vid exekutiv försäljning under hand. Som beredningen har framhållit (betänkandet s. 77) aktualiserar reglerna om underhandsförsäljning emellertid vissa ändringar i banklagstiftningen. Frågan härom får tas upp i annat sammanhang.

Försäljning under hand får ske först efter en tillförlitlig utredning av vilka fordringar och rättigheter som belastar fastigheten. Vidare skall krävas att försäljning i sådan ordning finnes mera ändamålsenlig än på auktion. Vid denna bedömning skall givetvis hänsyn tas till såväl den provision som utgår till mäklaren om försäljning lyckas som ÖE:s övriga kostnader. Jag vill tillägga att jag avser att senare ta upp frågan om och i vad mån försäljningsavgift bör tas ut i sådana fall (jfr 4 § tredje stycket kungörelsen (1967: 441) om vissa avgifter i utsökningsmål m. m.)

Förslaget ger ÖE i rätt stor omfattning frihet att själv bestämma det lämpligaste förfaringssättet vid utredningen av fastigheten. Som någon remissinstans framhållit kan det därvid visa sig vara lämpligt att, när mäklare anlitas, överlåta det närmare arbetet med beskrivning och värdering av fastigheten åt denne. Det ligger emellertid i sakens natur att ÖE lämnar mäklaren noggranna och klara anvisningar om försäljningen.

58 §

Paragrafen motsvarar 54 § i lagberedningens förslag och innehåller de närmare villkoren för försäljning under hand.

Lagberedningen. Villkoren för försäljning under hand skall enligt förslaget så gott som helt ansluta till de villkor som gäller för frivillig försäljning. De skall inskrivas i köpehandling som underskrivs av ÖE och köparen.

Under punkt 1 sägs, att köparen skall åläggas att svara för alla fordringar som på grund av panträtt, utmätning eller eljest är förenade med förmånsrätt i fastigheten, om inte borgenär får betalt ur särskilt tillgängliga medel eller avstår från betalning ur fastigheten. I fråga om fordringar som har för-

månsrätt enligt 8 § 1) resp. 9 § 1) eller 2) FRO (jfr 6 § 1. och 7 § 1. och 2. FRL) fordras inte någon särskild förklaring för att de i fortsättningen skall åvila fastigheten. Belopp som förfaller t. o. m. tillträdesdagen måste enligt förslaget täckas av köpeskillingen eller andra medel som har flutit in i ärendet. Fordringar som är förenade med panträtt på grund av inteckning kan också vara förfallna till kapital och ränta eller endast i fråga om räntan. Utmätningssökandens fordran måste vara helt eller delvis förfallen för att exekution överhuvud skall ha blivit aktuell. Alla dessa aktualiserade anspråk måste klaras ut på samma sätt som vid frivillig försäljning. När saken har framskridit så långt att köpevillkoren skall fixeras i detalj, bör uppgift fordras in från långivare om exakta beloppet av deras fordringar med ränta t. o. m. tillträdesdagen.

Det kan tänkas, att långivare är villig att godta även en köpare som inte vill betala förfallen fordran kontant. Det skall enligt förslaget ankomma på köparen att visa, att den som är berättigad till kontant betalning avstått därifrån och låtit köparen överta betalningsansvaret. Givetvis får inte på detta sätt ingås något avtal till skada för ägaren av fastigheten. Denne skall alltså befrias från betalningsansvar för vad som var förfallet och täcks av köpeskillingen eller på annat sätt influtna medel. Överhuvud bör säljaren om möjligt helt befrias från betalningsansvaret för fastigheten belastande skulder, såsom brukar ske vid frivillig försäljning.

Kostnaden för förfarandet skall också betalas kontant. Som redan antytts kan emellertid sökanden medge, att försäljning får ske utan att kostnaden täcks. Till kostnaden hör i detta fall också provision till anlitad mäklare. Även kostnad för tidigare försäljningsförsök i ärendet hör hit.

I punkt 2 i paragrafen behandlas upplåtna rättigheter. Här avses både rättigheter som är inskrivna och sådana som inte är inskrivna. Vid försäljning under hand skall enligt förslaget skriftlig upplåtelse föreligga för att rättighet skall skyddas. Muntliga tillägg till skriftlig upplåtelse kommer inte i beaktande. Beträffande arrende- och hyresavtal har beredningen under 45 § i förslaget (jfr 47 § i departementsförslaget) upptagit en hänvisning till JB:s regler om verkan av att i sådant avtal skett ändringar eller tillägg. Detsamma bör gälla vid försäljning under hand. Förslaget tar i denna punkt upp en hänvisning till bestämmelsen i 45 §. Den omfattar även vad som i övrigt sägs i sistnämnda paragraf.

I punkt 3 regleras vad en köpare skall betala i handpenning. Man får ta i beräkning, att en köpare inte är beredd att betala hela den kontanta delen av köpeskillingen redan i samband med underskrivandet av köpehandling. Det bör emellertid krävas, att köparen åtminstone betalar handpenning i samma omfattning som i 34 § 4 (jfr 35 § i departementsförslaget) föreskrivs för inropare på exekutiv auktion. I första stycket under punkt 3 tas upp en bestämmelse i enlighet därmed. Staten och kommun är enligt förslaget befriade från skyldighet att lämna handpenning.

I andra stycket under punkt 3 anges, att återstoden av den kontanta köpeskillingen skall betalas senast fyra veckor efter att köpehandling har upprättats. Försummas det, är köpet ogiltigt. Av andra stycket under punkt 1 framgår, att köparen kan avtala med långivare eller utmätningssökande om anstånd med betalning av vad som skolat betalas kontant. Det ligger i sakens natur, att han kan avtala med fastighetens ägare om anstånd med betalning av överskott som skall tillkomma denne. Köpet får emellertid inte fördenskull göras villkorligt.

Om kontant köpeskilling inte betalas i rätt tid medför detta, som nyss nämnts, att köpet blir ogiltigt. Köparens försummelse föranleder i övrigt inte någon påföljd för honom, utöver vad som enligt tredje stycket under punkt 3 gäller om handpenningen. Något ytterligare skadestånd kan inte åläggas honom för hans kontraktsbrott, och den återstående köpeskillingen kan inte indrivas. Har köparen betalt en del av köpeskillingen utöver handpenningen, är han obetingat berättigad att återfå den delen. Detta överensstämmer med den princip som gäller beträffande försäljning av lös egendom, när anstånd lämnats med betalningen (96 § UL).

Vid frivillig försäljning bestäms ofta, att handpenning skall vara förverkad om köpet ej fullföljts av köparen. Det är inte givet att en sådan klausul kan göras gällande under alla omständigheter. Beredningen har i 42 § (jfr 43 § i departementsförslaget) närmare reglerat, hur det skall förfaras med handpenning när inrop på exekutiv auktion blir ogiltigt. Dessa regler skall enligt beredningens förslag bli tillämpliga även efter försäljning under hand. Vad i 42 § första stycket sägs om ny auktion skall i hithörande fall gälla också i fråga om ny försäljning under hand. Förslaget reglerar sålunda på enahanda sätt vad som skall hända med handpenning, om en första försäljning under hand misslyckas och det därefter sker försäljning på exekutiv auktion eller ny försäljning under hand. Säljs inte fastigheten under hand till ny köpare och hålls ej heller auktion, blir 42 § tredje stycket tillämpligt.

Det kan vara behövligt att vid upprättandet av köpehandling även ge bestämmelser i andra hänseenden än som avses i punkterna 1—3. Särskilt är det angeläget att om möjligt befria gäldenären från betalningsansvar för gäld som skall kvarstå i fastigheten. Vidare bör bl. a. tillträdesdagen bestämmas. Stämpelskatten måste åläggas köparen ensam och även andra detaljer kan behöva fixeras. Från försäljning genom mäklares förmedling finns riklig erfarenhet av vad som bör regleras i ett köpeavtal för att tvist om dettas rätta innebörd skall undvikas. I den mån särskilda villkor inte har angetts av ÖE enligt förevarande punkt 4 bör reglerna i JB om frivillig försäljning tillämpas. Det bör emellertid uppmärksammas att exekutiv försäljning under hand inte ålägger den aktuella ägaren något sådant hemulsansvar e. d. som förutsätter rättshandling från hans sida. På det sättet skiljer sig förevarande realisationsform från frivillig försäljning.

Remissyttrandena. Hovrätten för Västra Sverige anser att frågan om ut-

formningen av köpevillkoren vid underhandsförsäljning av fastighet måste ägnas ytterligare uppmärksamhet. Hovrätten påpekar att ägaren enligt förslaget skall godkänna försäljningsvillkoren, men att det samtidigt föreskrivs att han genom godkännandet inte ådrar sig någon förpliktelse som annars förutsätter frivillig överlåtelse. Vanliga principer kan således inte tillämpas vid kontraktsskrivningen. Vid tvist om köpevillkorens rätta tolkning kompliceras situationen enligt hovrätten av att ÖE intar en mellanställning i förhållande till köpare och säljare. Närmare föreskrifter om avfattningen av köpevillkoren bör lämnas i administrativ ordning. Hovrätten förordar att man i samband därmed låter utarbeta ett normalkontrakt för underhandsförsäljning av utmätt fastighet. Vidare bör enligt hovrätten paragrafen kompletteras med en uttrycklig föreskrift om att säljaren skall befrias från betalningsansvar för skulder som belastar fastigheten.

Departementschefen. Enligt punkt 1 första stycket i beredningens förslag skall köparen åläggas att svara för alla fordringar som är förenade med särskild förmånsrätt i fastigheten, om inte borgenär får betalt ur särskilt tillgängliga medel eller avstår från betalning ur fastigheten. Enligt 3 § andra stycket i beredningens förslag (jfr 2 § andra stycket i departementsförslaget) skall vad som sägs om fordran som är förenad med panträtt i tillämpliga delar gälla även rätt till betalning på grund av ägarhypotek. Detta innebär att en underhandsförsäljning skulle kunna hindras därför att ägaren vägrar avstå från betalning på grund av sitt ägarhypotek. Fastighetsägaren skall givetvis kunna hindra en underhandsförsäljning om köpevillkoren inte är godtagbara. Särskilda regler härom har tagits upp i 59 §. Däremot bör han enligt min mening inte enbart på grund av ägarhypotek kunna hindra en underhandsförsäljning. I departementsförslaget har därför i första stycket gjorts ett tillägg av innebörd att skyldigheten för köparen att svara för fordringar inte gäller ägarens rätt på grund av ägarhypotek, om inte ägarhypoteket är utmätt. I övrigt överensstämmer departmentsförslaget i sak med beredningens förslag.

Som jag tidigare framhållit är även en underhandsförsäljning en exekutiv försäljning med i princip samma verkningar som en exekutiv auktion. Det är givet att försäljningens karaktär av tvångsförvärv får betydelse för utformningen av köpevillkoren. Som framhållits under remissbehandlingen bör dessa frågor uppmärksammas vid utfärdande av tillämpningsföreskrifter. En lämplig ordning synes även enligt min mening vara att normalkontrakt för underhandsförsäljning utarbetas.

59 §

Paragrafen motsvarar 55 § i lagberedningens förslag.

Lagberedningen. Förslaget tar som huvudregel upp att villkoren för försäljning under hand måste godkännas av ägaren. Det räcker inte med dennes medgivande in blanco. Bestämmelsen utesluter inte att ägaren kan lämna

bindande godkännande i förväg. Förslaget till köpehandling kan t. ex. redan från början preciseras på sådant sätt att villkoren i själva verket är bestämda fastän t. ex. räntor inte har räknats fram till och med tillträdesdagen. Det krävs inte enligt förslaget, att ägaren även har godkänt den köpare som mäklare eller ÖE lyckats anskaffa. Lika litet som vid exekutiv auktion bör han ha rätt att avvisa en anvisad köpare därför att han av personliga skäl inte önskar att fastigheten övergår till den anvisade personen. I fråga om det personliga betalningsansvaret för fastigheten åvilande gäld och därmed förenad framtida risk för ägaren synes denne tillräckligt tillgodosedd genom de regler som ges i föregående paragraf.

Man kan tänka sig, att ÖE nöjer sig med att inhämta ägarens godkännande av vissa huvudpunkter, t. ex. lägsta pris. Om detta pris uppnås och ägaren ej har någon saklig erinran mot övriga villkor som kan vara mer eller mindre schablonmässiga, bör hans godkännande gälla, oaktat det formellt inte omfattat alla försäljningsvillkor.

Av det anförda framgår, att ÖE har vissa möjligheter att redan i samband med beslut om utbjudande till underhandsförsäljning skaffa sig garanti för att ägaren inte senare kan motsätta sig att försäljningen genomförs. Om ägarens godkännande till avsedda försäljningsvillkor inte inhämtats, kan han däremot enligt huvudregeln motsätta sig försäljningen utan att åberopa några särskilda skäl.

Om auktion föregått utan att godtagbart inrop skett, bör ägaren ej kunna förhindra underhandsförsäljning på gynnsammare villkor, dvs. praktiskt sett till högre pris. Självfallet förutsätts, att ÖE anser priset godtagbart. Vad särskilt angår rättigheter måste underhandsförsäljningen ske utan att rättighetshavarna lider intrång, frånsett muntligen upplåtna rättigheter. Om ändå högre pris uppnås, har försäljningen skett på gynnsammare villkor, såvida inte på köparens begäran tillkommit något särskilt villkor som föranleder en annan slutsats. Att ägaren eventuellt kan bli skadeståndsskyldig därför att muntlig upplåtelse inte skall bestå kommer inte i betraktande vid den jämförelse som här är i fråga. Sådan upplåtelse skall ju vika vare sig fastigheten säljs på exekutiv auktion eller under hand.

I andra stycket av denna paragraf föreskrivs i tydlighetens intresse, att ägaren inte genom att godkänna försäljningsvillkoren ådrager sig någon förpliktelse som annars förutsätter frivillig överlåtelse. Det är även vid försäljning under hand fråga om en överlåtelse med exekutivt tvång som bakgrund, och ägaren bör då inte bära större ansvar än vid försäljning på exekutiv auktion. En annan sak är att han kan ådraga sig skadeståndsskyldighet genom att lämna oriktiga uppgifter eller genom att underlåta att lämna uppgifter t. ex. om upplåtelse av nyttjanderätt, när han tillfrågas om gällande belastningar på fastigheten.

Av det sagda framgår, att ägarens godkännande under viss förutsättning inte behövs om auktion föregått. Ägaren skall enligt tredje stycket i paragra-

fen genast underrättas, om ÖE säljer fastigheten utan hans godkännande av försäljningsvillkoren. Ägaren kan därefter överklaga försäljningen.

Givetvis är det lämpligt, att ägaren underrättas även i andra fall än då han inte har godkänt försäljningsvillkoren. I administrativ ordning kan ges föreskrift om underrättelser utöver vad lagen föreskriver, bl. a. även till långivare och rättighetshavare som kan ha intresse därav.

Departementschefen. Som jag tidigare framhållit har även en underhandsförsäljning i princip samma verkningar som en exekutiv auktion. Vilka förpliktelser ägaren har vid underhandsförsäljning får alltså bedömas med ledning av de allmänna grundsatserna i JB. Jag anser det inte nödvändigt eller lämpligt att på sätt skett i beredningens förslag ta upp särskilda bestämmelser härom i anslutning till reglerna om underhandsförsäljning. På grund härav saknas i departementsförslaget motsvarighet till andra stycket i beredningens förslag. I övrigt har denna paragraf tagits upp i överensstämmelse med beredningens förslag.

60 §

Paragrafen motsvarar 56 § i lagberedningens förslag.

Lagberedningen. Om köpeskillingen vid underhandsförsäljning har betalats i rätt tid och försäljningen har vunnit laga kraft, skall ÖE utfärda köpebrev. Tiden för överklagande av skedd försäljning är enligt den föreslagna utformningen av 213 § UL tre veckor.

Skulle försäljningen överklagas, skall 46 § i förslaget (jfr 48 § i departementsförslaget) ha motsvarande tillämpning. Det innebär, att köparen under vissa förutsättningar kan efter inhibition frånträda köpet, om han inte vill avvakta att målet blir slutligt prövat.

Departementschefen. Departementsförslaget överensstämmer i sak med beredningens förslag.

61 §

Paragrafen motsvarar 57 § i lagberedningens förslag.

Lagberedningen. Försöken att sälja den utmätta fastigheten under hand kan dra ut på tiden alltför länge. Den frihet som står ÖE till buds enligt 13 § (jfr 11 § i departementsförslaget), när det gäller tiden för försäljning, får inte missbrukas så att försäljning under hand kommer i vanrykte. Om ansträngningarna att sälja fastigheten inte bär frukt, bör ÖE ta kontakt med ägaren och utmätningssökanden. Regelmässigt bör i detta läge uppdrag som lämnats mäklare återkallas och auktion utsättas. Sökanden har emellertid möjlighet att avstå från att auktion hålls. I så fall förfaller frågan om fastighetens försäljning och eventuellt influtna medel skall fördelas enligt 143 § UL.

Departementschefen. Paragrafen har upptagits i enlighet med beredningens förslag.

62 §

Paragrafen motsvarar 58 § i lagberedningens förslag.

Departementschefen. I denna paragraf har i enlighet med beredningens förslag tagits upp en allmän regel om att bestämmelserna i 3—61 §§ i departementsförslaget i princip skall gälla också när fast egendom utmätts medan gäldenärens rätt till egendomen är villkorlig eller när andel i fastighet har utmätts. Det ligger emellertid i sakens natur att alla bestämmelserna inte kan tillämpas.

63 §

Paragrafen motsvarar 59 § i lagberedningens förslag.

Departementschefen. I denna paragraf behandlas det fallet att fastigheten utmätts hos gäldenär som före utmätningen har överlåtit fastigheten eller visst område därav under villkor som alltjämt gäller. Paragrafen, som anknyter till 82 a § 1 mom. UL, har behandlats utförligt i den allmänna motiveringen.

64 §

Denna paragraf motsvarar 60 § i lagberedningens förslag.

Departementschefen. Denna paragraf, som innehåller bestämmelser för det fall fastighet eller visst område därav tagits i mät hos den som har förvärvat egendomen under villkor som alltjämt gäller, anknyter till 82 a § 2 mom. i departementsförslaget till lag om ändring i UL. Beträffande den närmare innebörden av bestämmelserna får jag hänvisa till den allmänna motiveringen. Jag vill tillägga följande.

Om förvärvarens rätt säljs i den ordning som gäller för exekutiv försäljning av utmätt rättighet, rubbar försäljningen inte ansökan om inteckning som gjorts senast dagen före utmätningen. I första stycket sista punkten förevarande paragraf har däremot i enlighet med beredningens förslag, som godtagits av remissinstanserna, föreskrivits att inteckningsansökan som gjorts samma dag eller senare förfaller genom försäljningen, om inte ÖE på begäran av köparen förordnar annat.

I ett par remissyttranden förordas att försäljningen av förvärvarens rätt skall ombesörjas av kronofogdemyndigheten i stället för av ÖE. Jag finner inte skäl frångå beredningens förslag i detta avseende. Även om ansvaret för försäljningen åvilar ÖE är det inget som hindrar att denne anlitar kronofogdemyndighet för att verkställa försäljningen. Jag vill erinra om att frågan kommer att bli föremål för förnyat övervägande vid beredningens fortsatta arbete på en ny UB.

65 §

Paragrafen motsvarar 61 § i lagberedningens förslag.

Departementschefen. I denna paragraf har tagits upp en regel för det fall

att fastighet eller viss del därav har överlåtits villkorligt och fastigheten medan villkoret fortfarande gäller tas i mät för fordran som är förenad med särskild förmånsrätt. Fastigheten får då säljas i den ordning som i allmänhet gäller för exekutiv försäljning av fast egendom. Regeln har behandlats i den allmänna motiveringen.

66 §

Denna paragraf motsvarar 62 § i lagberedningens förslag.

Departementschefen. Av vad jag tidigare har anfört framgår att, om villkorligt överlåten fastighet tas i mät hos överlåtaren, utmätningen skall omfatta överlåtarens rätt mot den som har förvärvat fastigheten. Om villkoret uppfylls, blir utmätningen av själva fastigheten inte längre av betydelse. Utmätningen gäller därefter bara överlåtarens rätt mot den andre. Har utmätning skett hos den som villkorligt förvärvat fastighet och går förvärvet åter, skall utmätningen bara omfatta den rätt som gäldenären i sådant fall har mot den som överlät egendomen.

Skall det exekutiva förfarandet i enlighet med det nu anförda inte längre inriktas på fastigheten utan bara på gäldenärens kvarstående rätt, skall enligt denna paragraf ÖE låta driva in eller bjuda ut till försäljning vad som tillkommer gäldenären och omfattas av utmätningen. Härvid skall tillämpas den ordning som gäller för utmätt fordran eller rättighet. Regeln överensstämmer med beredningens förslag och har behandlats i den allmänna motiveringen.

Beträffande frågan om vem ansvaret för indrivning och försäljning skall åvila får jag hänvisa till vad som anförts vid 64 §.

67 §

Paragrafen motsvarar 63 § i lagberedningens förslag.

Departementschefen. I denna paragraf tas upp en regel om rätt för vissa sakägare att när andel i fastighet blivit utmätt dra in återstoden av fastigheten i förfarandet. Bestämmelsen har behandlats i den allmänna motiveringen.

Jag vill erinra om att det i 73 § andra stycket har tagits upp en särskild regel om talan mot beslut som avses i paragrafen.

68 §

Paragrafen motsvarar 64 § i lagberedningens förslag.

Lagberedningen. Bifalls yrkande enligt 63 § i förslaget (jfr 67 § i departementsförslaget) att hela fastigheten skall säljas, föreslår beredningen att hela fastigheten skall anses utmätt när beslutet därom meddelas. Andelen är förut utmätt genom särskilt beslut men det nya beslutet innebär att hela fastigheten är utmätt. För att utmätningsverkan skall inträda förutsätts inte att beslutet har vunnit laga kraft. Beslutet har betydelse ur prioritetssynpunkt,

t. ex. i konkurrens med intecknings- eller inskrivningsansökningar som rör hela fastigheten.

Dagen för utmätning av fast egendom är bl. a. av betydelse för beräkning av tillägg enligt 6 kap. 3 § JB. I detta hänseende bör en och samma utmätningsdag gälla för hela fastigheten. Ränta som avses i 6 kap. 3 § JB skall alltså beräknas från den dag då hela fastigheten är att anse som utmätt. När utmätning av andel sker för oprioriterad fordran hos andelens ägare och sedan återstående andel indras, är det naturliga att räntetillägg för panträttshavarna beräknas från den dag då hela fastigheten skall anses utmätt.

Sakägarförteckning skall i princip upprättas enligt vanliga regler. I vissa avseenden föreslår beredningen dock särskilda bestämmelser.

Eftersom det kan finnas olika ägare till skilda andelar måste sakägarförteckningen visa vilka fordringar och rättigheter som belastar varje särskild andel. Framdeles kan man vänta sig att en fastighet som regel endast är homogent belastad med inteckningar. Man får däremot räkna med att viss ägares andel skall vid exekution under konkurs belastas av fordringar som har förmånsrätt före fordran med panträtt. Att hela fastigheten skall säljas för delägarnas gemensamma räkning innebär inte att sådana fordringar skall utgå också ur andel som tillhör annan än konkursgäldenären. Enligt äldre lag kan inteckning ha beviljats i viss andel. Fordran som är förenad med panträtt på grund av sådan inteckning får också enligt beredningens förslag göras gällande bara i andelen, även om hela fastigheten skall säljas. Vidare skall utmätningssökandens fordran och kostnaden för förfarandet tas ut bara ur utmätningsgäldenärens andel.

Vid bristande homogenitet i fastighetens belastning i fråga om fordringar som har bättre rätt än sökandens fordran måste skyddsbeloppet bestämmas på ett särskilt sätt. Beloppet skall bestämmas så att det svarar mot det belopp som krävs för att täcka skyddade fordringar i den först utmätta andelen jämte kostnaden för förfarandet. Fastigheten får vidare inte säljas om köpeskillingen inte förslår till betalning av någon del av exekutionsfordringen.

Detta innebär bl. a. att fordringar och rättigheter i återstående andel av fastigheten ibland kan få vika. Beredningen har inte ansett detta obilligt. Den som har ekonomiskt intresse i en fastighet som är föremål för samäganderätt måste få vidkännas vissa konsekvenser av situationen, om man över huvud skall kunna komma till rätta med exekution som i första hand riktat sig mot viss andel.

Det kan möjligen inträffa att skyddsbeloppet till följd av att exekutionskostnaden ingår två eller flera gånger kommer att i andel som har dragits in i försäljningen ge ökad täckning åt intecknad fordran i motsvarande mån. Beredningen utgår från att den angivna räkneoperationen inte skall inverka i höjande riktning på vad som skall betalas kontant eller på intecknings bestånd. Frågan har ansetts vara alltför speciell för att påkalla en särskild bestämmelse.

Beredningen har vidare särskilt uppmärksammat det fallet att någon delägare är i konkurs och anslutningsrätt kommer i fråga. Anslutningsrätt kan utövas också av borgenär som bara har förmånsrätt i andel av fastigheten. Detta innebär att skyddsbeloppet för hela fastigheten kan komma att sänkas nästan till 0.

Departementschefen. Beredningens förslag har lämnats utan erinran av remissinstanserna. Också jag ansluter mig till förslaget.

69 §

Paragrafen motsvarar 65 § i lagberedningens förslag.

Departementschefen. I denna paragraf föreskrivs att, om yrkande om försäljning av hela fastigheten enligt 67 § i departementsförslaget inte framställs eller sådant yrkande inte bifalls, ÖE skall bjuda ut gäldenärens rätt till andelen i den ordning som gäller för exekutiv försäljning av utmätt rättighet. Detsamma gäller om försök gjorts att sälja hela fastigheten men någon försäljning inte kommer till stånd. Förslaget, som stämmer överens med beredningens förslag, har berörts i den allmänna motiveringen.

Några remissinstanser har tagit upp frågan om vem som bör ha ansvaret för försäljningen av gäldenärens rätt. Beträffande detta spörsmål får jag hänvisa till vad jag har anfört vid 64 §.

70 §

Paragrafen motsvarar 66 § i lagberedningens förslag.

Departementschefen. Har fast egendom sålts på auktion eller underhand i den ordning som i allmänhet gäller för exekutiv försäljning av fast egendom, skall enligt 44 resp. 60 § i departementsförslaget köpebrev upprättas. Emellertid kan enligt 64 och 69 §§ i departementsförslaget försäljning ske i den ordning som gäller för exekutiv försäljning av utmätt rättighet. I denna paragraf har i överensstämmelse med beredningens förslag tagits upp en föreskrift att ÖE också vid sådan försäljning skall utfärda köpebrev sedan försäljningen har vunnit laga kraft och köpeskillingen har betalts.

71 §

Paragrafen motsvarar 3 § första stycket andra punkten i lagberedningens förslag.

Departementschefen. Förklaras ansökan om inteckning vilande skall enligt 22 kap. 4 § JB inskrivningsmyndigheten utfärda bevis om detta, s. k. vilandebevis. Sådant bevis kan användas till upplåtelse av panträtt. Borgenärens rätt på grund av innehavet av vilandebeviset blir villkorad av att inteckning beviljas. Panträtt kommer till stånd i och med beviljandet. I förevarande paragraf föreskrivs att bestämmelserna i FfL om pantbrev i tillämpliga delar skall gälla också vilandebevis.

72 §

Paragrafen motsvarar 69 § i lagberedningens förslag.

Departementschefen. Paragrafen behandlar ÖE:s behörighet i fråga om försäljning av fast egendom. Den stämmer i sak överens med beredningens förslag.

73 §

Denna paragraf motsvarar 70 § i lagberedningens förslag.

Departementschefen. I denna paragraf, som i sak överensstämmer med beredningens förslag, ges i första stycket en regel av innebörd att frågan om behörig ÖE är avgjord, om ÖE beslutar att ta upp ärendet.

Beslut om indragning av gemensamt intecknad fastighet enligt 50 § eller att hela fastigheten skall säljas när utmätning avser endast andel enligt 67 § får enligt andra stycket överklagas särskilt. För att fullföljdsmöjligheten skall kunna tillvaratas har även föreskrivits att beslutet om indragning skall delges den tappande parten. Om sådan delgivning gäller reglerna i den antagna delgivningslagen.

I övrigt har inte införts bestämmelser om fullföljd mot ÖE:s beslut enligt denna lag. I stället hänvisas till UL. Viss begränsning i rätten att fullfölja talan har föreskrivits i 33 § tredje stycket.

74 §

Paragrafen motsvarar 71 § i lagberedningens förslag.

Departementschefen. Första stycket av denna paragraf innehåller — såvitt avser fast egendom i huvudsaklig överensstämmelse med vad som hittills gällt enligt 133 § 1 mom. UL — att köpare av fast egendom eller tillbehör vid behov har rätt att få handräckning av kronofogdemyndigheten för att komma i besittning av vad han förvärvat. I paragrafens andra stycke har föreskrivits att bekräftande handräckning mot förre ägaren 193 § UL skall äga motsvarande tillämpning. Bestämmelserna överensstämmer i sak med beredningens förslag.

Övergångsbestämmelserna

Punkt 1. JB skall träda i kraft den 1 januari 1972. De föreslagna reglerna om exekutiv försäljning av fast egendom, som anknyter till bestämmelserna i JB, bör träda i kraft samtidigt.

Punkt 2. Som beredningen föreslår bör den nya lagen tillämpas på varje exekutiv auktion på fast egendom som skall äga rum efter ikraftträdandet. Om auktion skall ske efter ikraftträdandet och den nya lagens bestämmelser sålunda skall tillämpas, bör också det förberedande förfarandet och kungörandet av auktionen och vad som har samband därmed ske i den ordning som föreskrivs i nya lagen. Vidare bör de nya bestämmelserna om förvaltning av

utmätt fastighet och om sakägarförteckning tillämpas. Föreskrifter om detta har i enlighet med beredningens förslag tagits upp i ett första stycke i denna punkt i övergångsbestämmelserna. Föreskrifterna innebär att, om auktion skall ske efter ikraftträdandet, alla åtgärder som måste föregå auktionen skall vidtas enligt nya lagen och att de påföljder som föreskrivs i lagen skall tillämpas om detta försummas.

Beredningen har påpekat att det kan inträffa att auktion hålls före nya lagens ikraftträdande men att det då inte avges något godtagbart bud. I sådana fall blir 127 § UL tillämplig, dvs. ny auktion skall sättas ut. Skall den nya auktionen då hållas efter nya lagens ikraftträdande, får ÖE emellertid för denna auktion tillämpa den nya lagens regler. Har fastighet ropats in på auktion, som hållits före nya lagens ikraftträdande, måste äldre lag tillämpas beträffande inroparens förpliktelser samt köpeskillingsfördelningen och vad som har samband därmed, En särskild bestämmelse om detta har i enlighet med beredningens förslag tagits upp i övergångsbestämmelserna i förslaget till lag om ändring i UL (punkt 7).

Försäljning under hand av fastighet bör kunna komma i fråga också i ärende som har kommit in före ikraftträdandet. Även utan särskild bestämmelse därom, bör det vara möjligt att redan före lagens ikraftträdande lämna försäljningsuppdrag till mäklare. Någon försäljning kan självfallet inte ske förrän efter ikraftträdandet.

Har talan om indragning av fastighet framställts hos rätten före lagens ikraftträdande, bör talan alltid få föras till slut. Föreskrift om detta ges i andra stycket i punkten. Samtidigt föreskrivs att sådan talan skall anmälas senast vid bevakningssammanträde, om detta hålls först efter lagens ikraftträdande. I övrigt skall i fall som avses i punktens första stycke indragning behandlas enligt nya lagen.

Punkt 3. Enligt 24 § JP skall den i 6 kap. 3 § JB angivna ordningen med ett fixerat tillägg till pantbrevs belopp för ränta och andra biförpliktelser inte alltid tillämpas beträffande inteckning som har beviljats enligt äldre lag. Under en övergångstid av fem år skall sålunda på yrkande av sakägare äldre lag, dvs. 18 § 1 mom. IF, kunna gälla i fråga om rätten till betalning med stöd av sådan inteckning ur medel som myndighet i samband med exekution eller i övrigt fördelar mellan sakägare i fastigheten. Med hänsyn härtill har under denna punkt i här ifrågavarande övergångsbestämmelser föreskrivits att nya lagens bestämmelser om tillägg enligt 6 kap. 3 § JB skall tillämpas beträffande ränta som enligt JP i stället för sådant tillägg skall beräknas på kapitalbeloppet av inteckning enligt äldre lag.

Punkt 4. Den särskilda förmånsrättsställning som enligt 11 kap. 2 § i nuvarande jordabalk tillkommer fordran på ogulden köpeskilling har inte någon motsvarighet i nya JB. I 5 § JP har emellertid tagits upp regler som övergångsvis bevarar den förmånsrätt som skulle ha förelegat enligt äldre lag. Principen är att innehavare av fordran som avses i 11 kap. 2 § i nuva-

rande jordabalk för att vara bibehållen vid sin förmånsrätt skall söka inteckning inom den tid som anges i lagrummet, om sådan åtgärd inte redan har vidtagits.

Som beredningen har funnit bör en särskild övergångsbestämmelse ges för det fallet att bevakningssammanträde efter nya lagens ikraftträdande hålls innan tiden för sökande av inteckning enligt 11 kap. 2 § i nuvarande jordabalk har gått till ända. I enlighet med beredningens förslag har under förevarande punkt tagits upp en regel att fordran för vilken fast egendom enligt sistnämnda lagrum utan inteckning svarar vid tiden för bevakningssammanträdet skall anses som fordran som är förenad med panträtt. Vidare har föreskrivits att sådan fordran alltid skall betalas kontant. Föreskriften i punkt 3 i de här föreslagna övergångsbestämmelserna bör också vara tillämpliga i fråga om fordran som på det angivna sättet skall anses vara förenad med panträtt.

I sammanhanget kan erinras om att nyttjande- och avkomsträtter enligt nu gällande lag kan ha förmånsrätt som för ogulden köpeskilling. Enligt 5 § JP kan också denna förmånsrätt bestå under övergångsförhållanden.

Punkt 5. Enligt gällande lag kan inteckning i fast egendom avse ränta eller annan fordran som inte är bestämd till kapitalet. Enligt 110 § 2 mom. skall sådan fordran vid exekutiv försäljning av egendomen uppskattas till sitt kapitalvärde på fördelningsdagen efter en räntefot av fem procent. När fråga är om livränta, skall uppskattningen ske med ledning av 3 § lagen (1967: 531) om tryggande av pensionsutfästelse m. m.

JB:s panträttskonstruktion gör det inte möjligt att inteckna ränta eller liknande. Övergångsvis kommer inteckningar avseende fordringar som inte är till kapitalet bestämda emellertid att bestå. Med hänsyn härtill har under förevarande punkt i övergångsbestämmelserna föreskrivits att enligt äldre bestämmelser intecknad ränta eller annan sådan fordran, som inte är bestämd till kapitalet, skall tas upp i sakägarförteckning enligt nya lagens regler om fordran med panträtt. Vidare har i punkten tagits in föreskrifter som motsvarar dem som nu finns i 110 § 2 mom. UL, varvid dock den redaktionella jämkningen har vidtagits att tillträdesdagen skall vara avgörande för värdeberäkningen. Av nya lagen framgår att tillträdesdagen skall sammanfalla med den dag som har satts ut för fördelning av köpeskillingen.

Som beredningen har framhållit avser föreskrifterna under denna punkt bara sådan rättighet som enligt gällande lag är att betrakta som fordran och som vid exekution skall behandlas som sådan. Beträffande avkomsträtt ges särskilda regler i det följande.

Påpekas bör också att särskilda regler om beräkning av värdet på fordran, som inte är förfallen och på vilken ränta inte skall beräknas före förfallodagen, på förslag av beredningen har tagits upp i nya lagen. Reglerna, som svarar mot dem som nu finns i 110 § 1 mom. UL, innebär att sådan fordran vid

fastighetsförsäljning skall beräknas till det belopp som efter fem procent årlig ränta utgör värdet på tillträdesdagen.

Punkt 6. De olika särskilda rättigheter som enligt nya lagen skall beaktas vid exekutiv försäljning av fast egendom är i första hand de rättigheter som behandlas i JB, dvs. nyttjanderätter av olika slag, servitut och rätt till elektrisk kraft. Emellertid måste också rättighet som besvärar egendomen på grund av upplåtelse enligt äldre lag beaktas. En särskild bestämmelse om detta har beredningen ansett böra tas in i själva lagen (jfr 3 § tredje stycket i beredningens förslag). I departementsförslaget har bestämmelsen emellertid fått sin plats i denna punkt i övergångsbestämmelserna. Bestämmelsen har utformats med sikte på rättigheter som har upplåtits enligt äldre bestämmelser. Alla rättigheter som f.n. skall beaktas vid exekutiv fastighetsförsäljning och som skall finnas kvar efter JB:s ikraftträdande omfattas av bestämmelsen.

I begreppet nyttjanderätt innefattas också tomträtt. Om fastighet som besväras av tomträtt blir föremål för exekutivt förfarande, skall tomträtten räknas som en fastighetsbelastning som skall beaktas under förfarandet. Enligt nya lagen behandlas i sådant fall tomträtten som nyttjanderätt men enligt en särskild regel skall tomträtten alltid förbehållas vid auktion på fastigheten. Om själva tomträtten görs till föremål för exekution gäller emellertid att den skall behandlas som fast egendom. Beredningen har föreslagit att en särskild föreskrift därom skall tas in i lagen (jfr 1 § andra stycket i beredningens förslag). Med hänsyn till vad som föreskrivs beträffande tomträtt i 13 kap. 26 § JB och 37 § JP kan emellertid en sådan särskild föreskrift inte anses vara nödvändig. I departementsförslaget har den sålunda inte någon motsvarighet.

I och med att JB genomförs utmönstras avkomsträtt och vattenfallsrätt ur lagstiftningen. Rättigheter av sådant slag som har upplåtits i enlighet med den vid tidpunkten för upplåtelsen gällande lagen skall emellertid kunna finnas kvar. Särskilda regler beträffande sådana rättigheter som skall bestå övergångsvis ges i följande punkter.

Punkt 7. Beträffande rätt till avkomst eller annan förmån av fast egendom gäller f. n. skilda regler beroende på om rätten är intecknad eller inte. Enointecknad avkomsträtt kan liksom annan nyttjanderätt förbehållas vid exekutiv försäljning. Om fastigheten säljs utan förbehåll om avkomsträttens bestånd, har innehavaren ingen rätt till utdelning ur köpeskillingen vare sig för rättighetens värde eller för förfallna förmåner. Beträffande intecknad avkomsträtt gäller också att avkomsträtten kan förbehållas. Oavsett om rättigheten förbehålls eller inte har innehavaren enligt 54 § IF emellertid rätt att få utdelning ur köpeskillingen för förfallna förmåner, dock endast för förmåner som belöper på de två sista åren. Uppoffras avkomsträtten vid försäljningen, har han därjämte rätt att få utdelning ur köpeskillingen för rättighetens kapitaliserade värde, varvid utdelning dock får åtnjutas bara för

förmåner som utgår i pengar eller varor. Enligt 149 § UL skall förmåner som utgår i varor uppskattas efter ortens pris. Kapitalvärdets beräkning skall ske efter en räntefot om fem procent om året. Rättighet som är tillförsäkrad någon för livstiden skall uppskattas med ledning av 3 § i lagen (1967: 531) om tryggande av pensionsutfästelse m. m.

Avkomsträtt skall, som nyss nämndes, inte kunna upplåtas efter det att JB har trätt i kraft. Tidigare upplåtna rättigheter av denna typ skall emellertid stå kvar. Av punkten 6 framgår att nya lagen blir tillämplig i frågan om avkomsträtt skall förbehållas eller uppoffras vid försäljningen. Nu gällande bestämmelser om möjligheterna för innehavare av avkomsträtt att få utdelning ur köpeskillingen blir emellertid tillämpliga också efter nya lagens och JB:s ikraftträdande. Med tanke härpå har under denna punkt i övergångsbestämmelserna tagits upp motsvarigheter till de nuvarande bestämmelserna i 149 § UL.

Ersättning för förfallna förmåner i pengar eller varor skall f. n. enligt 112 § 2 mom. UL beräknas för ett år, om det inte visas att de innestår för längre tid. Någon motsvarande regel torde inte behöva tas upp bland förevarande övergångsbestämmelser.

Punkt 8. Vattenfallsrätt skall, som nyss har nämnts, inte längre kunna upplåtas sedan JB har trätt i kraft. Upplåtelser som har skett med stöd av äldre lag kommer emellertid att finnas kvar (jfr 11 § JP). Med hänsyn härtill har i denna punkt föreskrivits att bestämmelserna i nya lagen om tomträtt också gäller vattenfallsrätt som har upplåtits enligt äldre bestämmelser.

Föreskriften avser det fall då fastighet som besväras av vattenfallsrätt skall säljas exekutivt. Skall själva vattenfallsrätten säljas exekutivt äger enligt 11 § JP bestämmelserna om tomträtt i 13 kap. 26 § JB motsvarande tillämpning, vilket innebär att reglerna om exekutiv försäljning av fast egendom skall tillämpas.

Punkt 9. Som har framhållits i den allmänna motiveringen bör de nya bestämmelserna om tidsfrister för olika åtgärder under ett exekutivt förfarande och om anstånd med sådana åtgärder inte äga tillämpning vid indrivning av böter m. m. I enlighet härmed föreskrivs i denna punkt att reglerna i 11 § nya lagen inte skall vara tillämpliga vid indrivning av böter, viten, annan med brott förenad påföljd, som innefattar betalningsskyldighet, eller domstolskostnad, som har utgått av allmänna medel och enligt domstolens beslut skall återgäldas. Föreskriften motsvarar punkten 3 i övergångsbestämmelserna till lagen (1963: 255) om ändring i UL. Övergångsbestämmelser med samma innebörd föreslås i fråga om lagen om ändring i UL och lagen om exekutiv försäljning av luftfartyg m. m.

Punkt 10. Under denna punkt har tagits upp en övergångsbestämmelse som på vanligt sätt anger hur hänvisningar till bestämmelser i UL som ersätts genom bestämmelser i nya lagen skall tolkas.

I flera författningar föreskrivs att fast egendom skall säljas i den ordning som UL föreskriver eller liknande. Någon ändring i dem föreslås inte i detta sammanhang. Genom förevarande övergångsbestämmelse kommer i sådana fall nya lagen att gälla beträffande allt som rör själva försäljningen. Beträffande förfarandet i övrigt, såsom i fråga om köpeskillingsfördelning och fullföljdsförfarandet, kommer hänvisningar av det nämnda slaget fortfarande att avse UL. Genom en övergångsbestämmelse till lagen om ändring i UL kommer hänvisningarna därvid att avse också de delvis nya bestämmelser som föreslås i UL.

En genomgång av de författningar som hänvisar till UL:s regler om fastighetsförsäljning bör ske i samband med utarbetandet av UB. Intill dess UB genomförs bör hänvisningarna kunna stå kvar oförändrade. Om ändringar i författningar i vilka sådana hänvisningar finns vidtas av annan orsak, bör emellertid också hänvisningarna kunna omarbetas.

3.2 Förslaget till lag om ändring i utsökningslagen (1877: 31 s. 1)

Departementschefen. I UL ges f. n. regler om alla de olika leden i ett exekutivt förfarande som rör fast egendom. UL innehåller sålunda regler om själva utmätningen (3 och 4 kap.), om försäljning (5 kap.), om köpeskillingsfördelning (6 kap.) samt om kostnader och fullföljd till högre instans (9—11 kap.).

Som framgår av det föregående föreslås nu att reglerna om försäljning av utmätt fastighet skall brytas ut ur UL och efter omarbetning föras in i en särskild lag om exekutiv försäljning av fast egendom (FfL). Denna lagtekniska lösning, som med tanke på det pågående arbetet på en ny UB får karaktären av ett provisorium, innebär i fråga om fastighetsexekution att i UL t. v. skall stå kvar de regler som rör utmätningen, köpeskillingsfördelning samt kostnader och fullföljd av talan, medan UL:s regler om försäljning av utmätt fastighet får motsvarigheter i FfL. De regler som i enlighet härmed ersätts av FfL finns i 79, 80 a, 81, 87, 97—129, 132—135 och 149 §§ UL. Dessa paragrafer i UL föreslås följaktligen nu bli upphävda.

130, 131, 142, 148 och 186 §§ UL innehåller nu regler som delvis ersätts av bestämmelser i FfL och i övrigt får motsvarigheter genom de bestämmelser som har tagits upp i 143 a, 161, 143 resp. 160 §§ i förslaget. Också 130, 131, 142, 148 och186 §§ UL föreslås följaktligen bli upphävda.

I 167 § finns f. n. en bestämmelse som ålägger utmätningsman skyldighet att betala ränta, om han innehåller medel som rätteligen skulle ha betalats ut. Denna bestämmelse fyller inte längre någon funktion. I enlighet med förslag av beredningen föreslår jag att den upphävs.

Som framgår av den allmänna motiveringen föreslås att institutet tvångsförvaltning av utmätt fast egendom inte skall behållas. Bestämmelserna om tvångsförvaltning finns i 7 kap. UL. Enligt förslaget skall detta kapitel

utgå. Det förhållandet att tvångsförvaltning inte längre skall kunna anordnas föranleder också ändringar på andra håll i UL.

Åtskilliga bestämmelser som nu finns i UL utgörs av instruktioner för myndigheterna. Dessa bestämmelser bör inte längre stå kvar i UL utan, i den mån de fortfarande har aktualitet, ges i administrativ ordning. Bestämmelserna i 57, 84, 85, 88 och 168 §§ UL är i sin helhet av instruktionskaraktär och föreslås i enlighet med det sagda bli upphävda. I övrigt finns bestämmelser av samma slag i åtskilliga paragrafer i UL. I den mån paragrafer med sådana bestämmelser berörs av ändringsförslagen i det följande, bör de föras över till tillämpningsföreskrifter.

De nya reglerna i FfL om försäljning av utmätt fast egendom medför att de regler om fastighetsexekutionen som fortfarande skall stå kvar i UL måste ses över. Ändringar i UL påkallas också av den nya lag om exekutiv försäljning av luftfartyg m. m. som föreslås i det följande. Ett införande av JB gör det vidare, som framgår av den allmänna motiveringen, nödvändigt att föra in vissa nya bestämmelser i UL. Redaktionellt har i departementsförslaget ändringarna i UL i dessa avseenden utformats så att nya bestämmelser, till vilka motsvarigheter nu finns i UL, har förts in som ändringar av de nuvarande bestämmelserna, medan helt nytillkomna bestämmelser tagits upp under nya paragrafbeteckningar. I något fall har bestämmelser som redan finns i UL fått föras in under ny paragrafbeteckning. Detta har medfört att i departementsförslaget 39, 40, 48, 49, 51, 52, 56 a, 60 a, 62, 71, 74, 75, 77, 77 a, 78, 80, 82, 83, 86, 88 c, 89, 91, 95, 139, 143, 144, 150, 151, 154, 156, 158—161, 166, 181, 184, 198, 199, 201, 209—211, 213 och 218 §§ ändras. De paragrafer som tillkommer i departementsförslaget har betecknats som 82 a, 88 d, 91 a, 91 b, 140 a och 143 a §§.

Den redaktionella utformningen som departementsförslaget sålunda har fått skiljer sig i olika avseenden från beredningens förslag. I sakligt hänseende föreligger skillnader som betingas av att departementsförslaget, i motsats till beredningens förslag, innehåller regler om domstolsbeslut utmätningsverkan. I övrigt är förslagen innehållsmässigt i allt väsentligt överensstämmande.

39 §

Departementschefen. Dom varigenom någon har ålagts betalningsskyldighet kan enligt 1 mom. i förevarande paragraf föranleda utmätning även om domen inte har vunnit laga kraft. I så fall skall emellertid utmätningen gå åter, om gäldenären visar att han hos länsstyrelsen satt ned det utdömda beloppet och dessutom betalar vissa kostnader. Har tvångsförvaltning enligt gällande lag kommit till stånd, skall han bl. a. betala förvaltningskostnaden, i den mån denna inte har kunnat tas ut ur fastighetens avkastning.

I det föregående har jag förordat att bestämmelserna i UL om tvångsförvaltning skall upphävas. I enlighet härmed har den föreskrift i nämnda moment av paragrafen som syftar på tvångsförvaltning fått utgå.

40 §

Departementschefen. Fast egendom som har utmätts enligt 39 § kan enligt nuvarande 3 mom. i förevarande paragraf sättas under tvångsförvaltning, även om domen inte har vunnit laga kraft. Eftersom reglerna om tvångsförvaltning utmönstrats har bestämmelsen fått utgå.

48 §

Gällande rätt. Enligt UL skall pant eller borgen ställas i ett flertal fall. I denna paragraf meddelas generella bestämmelser om den beskaffenhet som säkerheten då skall ha. Därav framgår till en början att säkerhet som inte är godkänd av motparten skall prövas av den myndighet hos vilken den ställs, dvs. av kronofogdemyndigheten, ÖE eller i visst fall länsstyrelsen. För prövningen av pant uppställer lagen inte några särskilda bestämmelser. Särskilda regler ges däremot om borgen. Det torde inte fordras, att borgen nödvändigt skall tecknas av mer än en person, men om så sker skall borgensmännen svara solidariskt. För vissa fall krävs proprieborgen, nämligen när säkerheten skall gälla till förmån för menighet eller utländsk man och när den skall lämnas av auktionsinropare i stället för handpenning enligt 95 eller 125 §. Borgensförbindelse får omhändertagas av den till vars säkerhet den gäller. I fråga om pant kan myndigheten föreskriva, att den skall sättas i förvar hos vederhäftig man som åtar sig att vårda den.

Lagberedningen. I beredningens förslag har 125 § UL upphävts och ersatts med en bestämmelse i 34 § FfL (jfr 35 § i motsvarande departementsförslag) enligt vilken den som på exekutiv auktion inropar fastighet skall betala handpenning kontant om han inte ställer säkerhet för beloppet. Som säkerhet kan därvid godkännas fordran som är förenad med panträtt i den inropade fastigheten, om den täcks av köpeskillingen och kan anses betryggande. Även vid exekutiv försäljning av fastighet som enligt beredningens förslag sker under hand kan det bli aktuellt att ställa säkerhet. Med hänsyn till dessa nya regler har 1 mom. av denna paragraf i beredningens förslag jämkats. Lagrummet har i förslaget gjorts tillämpligt inte bara när pant eller borgen fordras enligt UL utan även när säkerhet i annat fall skall ställas i utsökningsmål.

Liksom gällande rätt innebär beredningens förslag, att myndighets prövning av säkerhet behövs endast om säkerheten inte har godkänts av den till vars förmån den har ställts. Prövningen får i princip ske fritt med beaktande av att säkerheten skall vid behov kunna realiseras och därvid täcka den förpliktelse som skall garanteras. Särskilda föreskrifter om säkerhetens beskaffenhet lämnas bara i fråga om borgen, vartill bl. a. bankgaranti får räknas. Förslaget medför den nyheten, att proprieborgen alltid krävs för myndighetens godkännande. Denna skärpning i förhållande till gällande rätt kan enligt beredningens mening inte orsaka nämnvärda olägenheter för dem som har att ställa säkerhet i utsökningsmål. Om två eller flera går i borgen, skall

deras ansvar som hittills vara solidariskt för att säkerheten skall kunna godtas av myndigheten. Beredningen påpekar att det enligt 10 kap. 11 § HB gäller, att borgen som har tecknats av flera medför solidarisk ansvarighet, om förbehåll inte har uppställts om delad ansvarighet.

Vad 48 § UL i sin nuvarande lydelse innehåller beträffande omhändertagande av borgensförbindelse och om befogenhet för myndigheten att meddela föreskrift om pantförvaring har inte medtagits i beredningens förslag. Följden härav blir, att myndigheten alltid själv skall ta hand om säkerheten och ombesörja dess förvaring. Härvid kan yppas vissa praktiska frågor om bl. a. vård av pant och ersättning för kostnader som rör pants vård och förvaring. Beredningen framhåller emellertid att sådana spörsmål kan aktualiseras redan enligt gällande lag, och att förslaget därför knappast kan antas ge upphov till några principiellt nya komplikationer. Frågorna får enligt beredningen lösas med ledning av gängse panträttsliga regler. Om undantagsvis särskild förvaringskostnad skulle uppkomma, t. ex. om pant utgörs av ett skrymmande konstverk eller annat som på grund av sin storlek eller sitt värde inte lämpligen bör förvaras av myndigheten själv, kan den som ställer panten åläggas att svara för kostnaden enligt 198 eller 199 § i beredningens förslag.

Efter mönster av 74 § expropriationslagen har 2 mom. av förevarande paragraf i beredningens förslag ändrats på det sättet att förutom staten även kommun har fritagits från skyldigheten att ställa säkerhet. Med kommun avses i första hand borgerlig primärkommun, dvs. landskommun, köping och stad, men även landstingskommun. Kommunalförbund inbegrips inte.

Beredningen förordar att det i tillämpningsföreskrifter anges vad slags säkerhet som får godtas i samband med exekutiv försäljning och att dessa bestämmelser blir mycket restriktiva. Endast bankgaranti, fullt betryggande pant eller likvärdig säkerhet bör enligt beredningens mening godtas.

Remissyttrandena. Hovrätten för Övre Norrland konstaterar att en regel som innebär att borgen, om den tecknas av två eller flera, för att kunna godtas skall vara solidarisk är enkel att tillämpa. Det förefaller emellertid hovrätten vara förtjänt att övervägas om en sådan regel är förenlig med syftet att nå för parterna bästa möjliga resultat i utsökningsförfarandet och om inte viss uppmjukning kunde tillåtas. Borgensmännen borde enligt hovrätten kanske få rätt att åtminstone i viss omfattning begränsa sitt åtagande till kvotdelar av aktuell säkerhet. Eftersom myndigheten skall pröva säkerheten, torde en sådan anordning knappast innebära någon olägenhet för den till vars förmån säkerheten skall ställas utom i det avseendet att solidarisk borgen får anses lättare att utkräva. För borgensmannen däremot skulle det innebära en fördel, eftersom han skulle befrias från att själv pröva medborgensmännens möjligheter att fullgöra borgensåtagandet.

I anslutning till beredningens förslag att förutom staten även kommun skall vara befriad från att ställa säkerhet påpekar den nämnda hovrätten att

det enligt 74 § expropriationslagen gäller att också kommunalförbund åtnjuter motsvarande befrielse. Det förefaller hovrätten angeläget att kravet på säkerhet i skilda sammanhang överensstämmer. Hovrätten föreslår därför att också kommunalförbund befrias från skyldighet att ställa säkerhet enligt UL. *Advokatsamfundet* sätter i fråga, om inte kretsen av subjekt som är befriade från att ställa säkerhet borde utvidgas något. Det har enligt samfundet förekommit att bank såsom sökande i avhysningsärende har fått ställa borgen för den skada som kan vållas motparten. Liknande exempel finns också i andra fall, trots att bankgaranti i övrigt godtas som fullgod säkerhet. Samfundet föreslår därför att det övervägs att ge myndigheten befogenhet att, när särskilda skäl föreligger, efterge anspråk på pant eller borgen. Inte bara banker utan också försäkringsbolag, andra större företag, stiftelser m. m. har ofta en sådan ekonomisk ställning att pant eller borgen förefaller helt överflödig.

Departementschefen. I departementsförslaget har 1 mom. utformats i enlighet med beredningens förslag. Vad beredningen har anfört i anslutning till de föreslagna bestämmelserna föranleder inte någon erinran från min sida. Den av hovrätten för Övre Norrland under remissbehandlingen väckta frågan om borgensåtagande anser jag böra övervägas vidare vid utformningen av UB.

Jag delar den nämnda hovrättens uppfattning att, förutom staten och kommun, också kommunalförbund bör vara befriat från att ställa säkerhet. 2 mom. av paragrafen har i departementsförslaget utformats i enlighet härmed.

Advokatsamfundets förslag att myndighet skall ges befogenhet att, när särskilda skäl föreligger, efterge kravet på säkerhet bör enligt min mening inte prövas i detta sammanhang. I det avseendet får jag hänvisa till vad jag har anfört i anslutning till 35 § i departementsförslaget till lag om exekutiv försäljning av fast egendom. Med anledning av vad samfundet har anfört vill jag påpeka att jag, liksom beredningen, anser att bankgaranti i här aktuellt avseende får räknas till borgen.

49 och 51 §§

Gällande rätt. Enligt 40 § 1 mom. gäller att, om utmätning har skett på grund av icke lagakraftvunnen dom varigenom betalningsskyldighet har ålagts, den utmätta egendomen inte utan gäldenärens samtycke får säljas förrän domen har vunnit laga kraft. Bestämmelsen avser både fast och lös egendom, varvid emellertid beträffande lös egendom görs visst undantag. Enligt 49 § 1 mom. och 51 § 1 mom. gäller emellertid särskilda bestämmelser beträffande icke lagakraftvunna tredskodomar och lagsökningsutslag varigenom betalningsskyldighet har blivit ålagd. Av 49 § 1 mom. i dess nuvarande lydelse framgår sålunda att sådan tredskodom får verkställas som lagakraftvunnen, såvida domstol inte förordnar om inhibition. Genom hänvis-

ning i 51 § 1 mom. till bestämmelserna i 49 § 1 mom. gäller det som nu har sagts beträffande tredskodom också i fråga om lagsökningsutslag. Om inhibitionsbeslut inte meddelas, hindrar alltså det förhållandet att tredskodom eller lagsökningsutslag inte har vunnit laga kraft ej att utmätning sker på grund av domen eller utslaget och att den utmätta egendomen, vare sig den är fast eller lös, säljs exekutivt.

Utöver de nämnda bestämmelserna ges i 51 § 2 mom. en särskild föreskrift för fall då intecknad fordran har fastställts till betalning ur fast egendom. På grund av sådan betalningsfastställelse, som innebär att egendom enligt 77 a § anses utmätt, får försäljning inte ske förrän utslaget har vunnit laga kraft.

Lagberedningen. Beredningen framhåller att verkställighet av icke lagakraftvunnen tredskodom enligt 49 § 1 mom. får fortgå ända t. o. m. försäljning. I fråga om fastigheter skiljer sig bestämmelsen på denna punkt från vad som gäller beträffande verkställighet av lagsökningsutslag. Om verkställighet av sådana utslag gäller enligt 51 § 2 mom. att, om intecknad fordran genom utslaget fastställts till betalning ur fast egendom, försäljning inte får ske förrän utslaget har vunnit laga kraft. Beträffande lagsökningsutslag som rör fast egendom har det sålunda inte ansetts lämpligt, att försäljning äger rum innan det visar sig att återvinning inte sökts eller, om detta skett, avgörandet i återvinningsmålet vunnit laga kraft. Beredningen erinrar om att 40 § innehåller ett oeftergivligt förbud att utan gäldenärens samtycke sälja fast egendom som utmätts på grund av vanlig icke lagakraftvunnen betalningsdom.

Vid verkställande av tredskodomar bör enligt beredningens mening gälla samma regel som i fråga om lagsökningsutslag. Beredningen har därför i 49 § 1 mom. infört bestämmelsen, att fast egendom inte får säljas innan tredskodomen har vunnit laga kraft. Liksom i 40 § anges därvid uttryckligen, att fastigheten får säljas om ägaren samtycker därtill.

I 51 § 1 mom. i nuvarande lydelse hänvisas beträffande verkställighet av lagsökningsutslag till 49 § 1 mom. Också enligt beredningens förslag kan lagsökningsutslag varigenom betalningsskyldighet har ålagts verkställas som lagakraftvunnen dom utan hinder av att återvinning har sökts, om inte beslut om inhibition meddelas. Beredningen har emellertid föreslagit en viss jämkning i förhållande till vad som nu föreskrivs i syfte att markera att regeln skall tillämpas inte bara när personlig betalningsskyldighet har ålagts genom lagsökningsutslag utan även när det undantagsvis genom sådant utslag endast har blivit fastställt, att fordran skall på grund av inteckning utgå med förmånsrätt i viss egendom.

Beredningen framhåller att också det av beredningen i 49 § 1 mom. upptagna förbudet att sälja fastighet innan tredskodom har vunnit laga kraft på grund av hänvisningen i 51 § 1 mom. blir tillämpligt vid verkställighet av lagsökningsutslag. Förslaget medför här en viss ändring i jämförelse med nuvarande regler. Försäljningsförbudet i 51 § 2 mom. gäller f. n. bara när inteck-

nad fordran lagsökningsvägen har fastställts till betalning ur fast egendom, vilken enligt 77 a § då är att anse som utmätt. Enligt förslaget skall förbudet alltid gälla, när fastighet utmätts på grund av lagsökningsutslag och detta inte har vunnit laga kraft. Beredningen påpekar i det sammanhanget att bestämmelsen i 77 a § om utmätningsverkan saknar motsvarighet i beredningens förslag.

I övrigt föreslår beredningen den ändringen i 51 § att nuvarande bestämmelse i 2 mom. om anordnande av tvångsförvaltning skall utgå ur lagtexten.

Departementschefen. Beredningens förslag till ändringar i 49 § 1 mom. och 51 § 1 mom. innebär att, om fast egendom har utmätts på grund av icke lagakraftvunnen tredskodom eller ej lagakraftvunnet lagsökningsutslag, egendomen inte utan ägarens samtycke får säljas innan domen eller utslaget har vunnit laga kraft. Genom förslaget kommer i det avseendet att gälla samma ordning som redan nu enligt 40 § 1 mom. gäller för fall då fast egendom har tagits i mät på grund av icke lagakraftvunnen dom. Beredningsförslaget innebär därjämte att den särskilda föreskriften i 51 § 2 mom. om domstolsbeslut, som innefattar betalningsfastställelse i fast egendom, upphävs.

Beredningens förslag får ses mot bakgrunden av att beredningen inte har velat tillägga domstols beslut varigenom fordran fastställs till betalning ur fast egendom någon utmätningsverkan. Som framgår av det föregående intar jag i det avseendet en annan ståndpunkt än beredningen. I departementsförslaget har sålunda i 77 a § förts in bestämmelsen att domstols beslut, som innebär att fordran skall utgå med särskild förmånsrätt i fast egendom, skall ha den verkan att egendomen anses utmätt.

Även om en sådan ordning som den jag förordar införs, kommer det självfallet att i framtiden förekomma att fast egendom i vanlig ordning utmäts på grund av icke lagakraftvunnet domstolsbeslut, varigenom betalningsskyldighet har fastställts. I sådana fall bör, som beredningen föreslår, beträffande försäljningen av egendomen gälla samma regel, oavsett om beslutet meddelats i form av dom, tredskodom eller lagsökningsutslag.

Även i fall då domstols beslut enligt den av mig förordade ordningen innebär att fast egendom skall anses utmätt bör gälla att egendomen inte utan ägarens samtycke får säljas innan beslutet har vunnit laga kraft. På samma sätt som f. n. bör en särskild föreskrift härom ges i 51 § 2 mom. I departementsförslaget har sålunda, med anknytning till den föreslagna lydelsen av 77 a §, i det nämnda momentet föreskrivits att, om domstol har fastställt att fordran skall utgå med särskild förmånsrätt i fast egendom, egendomen inte utan ägarens samtycke får säljas innan beslutet har vunnit laga kraft. Föreskriften avses gälla, oavsett om betalningsfastställelsen skett genom dom, tredskodom eller lagsökningsutslag.

I departementsförslaget har, liksom i beredningens förslag, nuvarande bestämmelse i 51 § 2 mom. om anordnande av tvångsförvaltning fått utgå.

52 §

Departementschefen. I 2 mom. av förevarande paragraf hänvisas beträffande fördelningen av medel som flutit in under tvångsförvaltning av fastighet till 7 kap. Denna hänvisning har i enlighet med beredningens förslag fått utgå.

56 a §

Gällande rätt. Gällande regler om utmätningsmans lokala kompetens kan medföra, att utmätningsman i gäldenärens hemvist tar i mät fast egendom som ligger inom annat kronofogdedistrikt. Enligt 1 mom. i förevarande paragraf skall i så fall ärendet överlämnas till utmätningsmannen i det distrikt där egendomen ligger. Av 3 mom. i paragrafen framgår emellertid att den som har verkställt utmätningen först skall vidta vissa expeditionella åtgärder som hänger samman med utmätningen, bl. a. underrätta ÖE och inskrivningsmyndighet om utmätningen. Han bör också ta om hand de handlingar rörande fastigheten som kan finnas tillgängliga hos gäldenären. Sedan målet överlämnats till utmätningsmannen där egendomen ligger skall denne vidta andra åtgärder som ankommer på utmätningsman. Sådana uppgifter som beskrivning och värdering av fastigheten kommer därmed att åvila honom. När han fullgjort sina åligganden, skall han enligt 99 § insända handlingarna till den ÖE under vilken han lyder.

Lagberedningen. Beredningen påpekar att förslaget till lag om exekutiv försäljning av fast egendom medför vissa ändringar i den förberedande handläggning som i ärenden om utmätt fast egendom skall föregå fastighetens försäljning. Sedan utmätningsmannen har tagit egendomen i mät och vidtagit därav föranledda omedelbara åtgärder, skall han överlämna ärendet till den ÖE som är behörig. I administrativ ordning bör enligt beredningen ges föreskrift härom och om utmätningsmannens åligganden innan ärendet överlämnas. ÖE skall genast ta upp ärendet till behandling för de fortsatta förberedande åtgärder som är påkallade. Med denna ordning saknas det enligt beredningen anledning att behålla regeln att mål skall överlämnas till utmätningsmannen i den ort där den utmätta fastigheten ligger.

I 3 mom. finns f. n. föreskrifter om vissa expeditionella åtgärder som utmätningsman skall vidta. Liksom beträffande andra regler i UL som avser rent expeditionella åtgärder, t. ex. de i 85 § vartill 56 a § nu hänvisar, förordar beredningen att behövliga bestämmelser av ifrågavarande natur meddelas i administrativ ordning. Nämnda 3 mom. skall därför enligt beredningens förslag upphävas.

Departementschefen. Departementsförslaget överensstämmer med beredningens förslag.

60 a §

Lagberedningen. Enligt 78 § i beredningens förslag skall utmätning av ägarhypotek i fast egendom ske på det sättet att pantbrevet tas i förvar eller, om annan än fastighetsägaren innehar det, förbud meddelas innehavaren att utlämna det utan tillstånd av utmätningsmannen. Beredningen framhåller att det när ägarhypotek skall utmätas, liksom vid annan utmätning, kan möta hinder av olika slag. Om pantbrevet är belånat, kan det vara lämpligt att, innan beslut om utmätning meddelas, inhämta upplysning hos borgenären huruvida det finns något ägarhypotek. I sådana situationer bör interimistiska åtgärder kunna komma i fråga. Med hänsyn härtill har beredningen kompletterat 1 mom. av förevarande paragraf med en hänvisning till 78 §.

I 3 mom. föreskrivs f. n. att kostnad för interimistisk åtgärd som avses i paragrafen skall förskjutas av borgenären, om utmätningsmannen begär det. Då generella bestämmelser om förskott i utmätningsmål enligt beredningens förslag skall intas i 198 §, anser beredningen att momentet bör upphävas.

Departementschefen. Liksom beredningen anser jag att 1 mom. av förevarande paragraf bör kompletteras med en hänvisning till de nya bestämmelser om utmätning av ägarhypotek som i enlighet med beredningens förslag har tagits upp i departementsförslaget. I departementsförslaget har dessa bestämmelser fått sin plats i en ny paragraf, betecknad 91 a §. Detta har föranlett att hänvisningen i departementsförslaget ändrats till att avse 91 a §.

På förslag av beredningen har i 198 § tagits in generella bestämmelser om förskott i utmätningsmål. Detta bör, som beredningen framhåller, leda till att 3 mom. av förevarande paragraf upphävs.

62 §

Lagberedningen. Denna paragraf behandlar den s. k. utmätningsordningen. I 1 mom. anges som första punkt, att av utmätningsbara tillgångar i första hand bör tas i anspråk egendom som kan användas till borgenärens förnöjande med minsta kostnad, förlust och annan olägenhet för gäldenären. Vidare skall enligt andra punkten om möjligt tillgångar som hör samman inte skiljas. Dessa regler kompletteras i 2 och 3 mom. av särbestämmelser angående utmätning av fast egendom, luftfartyg och intecknade reservdelar till sådant fartyg.

Om utmätning skall äga rum för fordran som är intecknad i fast egendom eller luftfartyg eller reservdelar till sådant fartyg eller för fordran som är förenad med luftpanträtt i luftfartyg, skall enligt första punkten i 2 mom. den av inteckningen eller luftpanträtten besvärade egendomen utmätas i första hand, om inte borgenären hellre vill ta betalt ur annan egendom. Mot denna regel har invänts, att borgenär, som inte har nöjt sig med att få intecknad fastighet dömd i mät enligt 77 a § utan skaffat sig en personlig exekutionstitel mot fastighetsägaren och begär utmätning hos denna, knappast vill att den fasta egendomen tas i anspråk i första hand.

Vad som anförts mot bestämmelsen har inte föranlett något ändringsförslag från beredningens sida. Bestämmelsen i nuvarande 77 a § saknar motsvarighet i beredningens förslag och även inteckningsborgenär som anlitat lagsökning får begära utmätning för att kunna angripa fastigheten. Regeln att den intecknade fastigheten i första hand skall tas i anspråk synes då passa väl till situationen och svara mot inteckningsborgenärens sannolika önskan i fråga om utmätningsobjekt.

Beredningen anser, att den nämnda regelns tillämpningsområde i detta sammanhang lämpligen kan vidgas till att gälla alla fordringar med särskild förmånsrätt i fast egendom eller luftfartyg eller intecknade reservdelar till sådant fartyg. Härigenom inbegrips fordringar som har förmånsrätt enligt 8 § 1) eller 9 § 1) eller 2) FRO (jfr 6 § 1 och 7 § 1 och 2 FRL) eller är förenade med retentionsrätt i luftfartyg och intecknade reservdelar till sådant fartyg. Första punkten i 2 mom. skall därför enligt beredningens förslag innehålla, att om fordran för vilken utmätning skall ske, är förenad med särskild förmånsrätt i gäldenärens fasta egendom, luftfartyg eller reservdelar till sådant fartyg, skall den egendomen först utmätas, om inte borgenären hellre vill ta betalt ur annan egendom. Förmånsrätt enligt 12, 13 eller 14 § FRO (jfr 10, 11 och 12 §§ FRL) räknas inte som särskild utan som allmän förmånsrätt och hör alltså inte hit.

Enligt 3 mom. av paragrafen gäller, att fast egendom eller luftfartyg eller intecknade reservdelar till sådant fartyg inte utan borgenärens begäran får tas i mät för annan fordran än sådan för vilken egendomen häftar på grund av inteckning eller som, när fråga är om luftfartyg, är förenad med luftpanträtt i fartyget. Denna bestämmelse har i beredningens förslag jämkats till överensstämmelse med 2 mom. första punkten i förslaget.

Departementschefen. Som förut nämnts förordar jag att domstols beslut, varigenom fordran fastställs skola utgå med särskild förmånsrätt i fast egendom, skall ha utmätningsverkan. Detta förhållande bör enligt min mening inte föranleda att beredningens förslag beträffande förevarande paragraf i något avseende frångås. Departementsförslaget överensstämmer sålunda med beredningens förslag.

71 §

Departementschefen. I 2 mom. av denna paragraf föreskrivs att inteckning i fast egendom eller i luftfartyg eller reservdelar till luftfartyg, som har pantsatts av ägaren till den intecknade egendomen, inte får utmätas för ägarens skuld. I stället får den rätt till andel i inteckningen, dvs. del ägarhypotek, som kan tillkomma honom utmätas.

Som framgår av vad jag har anfört i den allmänna motiveringen nödvändiggör panträttsreglerna i JB att nya regler om utmätning av ägarhypotek i fast egendom meddelas. Dessa nya regler har i departementsförslaget tagits in i 91 a §. Till följd härav har de bestämmelser om utmätning av ägarhypo-

tek i fast egendom som nu finns i 2 mom. av denna paragraf fått utgå. Reglerna om utmätning av ägarhypotek i luftfartyg och reservdelar har däremot behållits.

I ett nytt 3 mom. av paragrafen har tagits upp en hänvisning till reglerna i 91 a §.

74 §

Departementschefen. I 1 och 3 mom. av denna paragraf finns f. n. regler om borgenärs skyldighet att lämna förskott till kostnader avseende vård och flyttning av utmätt egendom samt anskaffande av särskild inteckningshandling när andel av inteckning som utgör ägarhypotek har utmätts.

Som förut har nämnts har på förslag av beredningen i 198 § tagits upp generella bestämmelser om skyldighet för borgenär att förskjuta kostnader vid utmätning. Detta har föranlett att de regler om förskott som nu finns i förevarande paragraf har fått utgå.

I 1 mom. föreskrivs nu att medel som gäldenären i utmätningsmål betalar in till utmätningsmannen är att anse som utmätta i målet, om betalningen inte har skett med villkor som strider häremot. Föreskriften, som infördes i momentet år 1968, har utan ändringar i sak förts över till 88 d § 2 mom.

I 3 mom. av paragrafen ges föreskrifter om tillvägagångssättet vid utmätning av rätt till andel i inteckning, dvs. ägarhypotek. Föreskrifterna avser rätt till andel i inteckning i fast egendom samt i luftfartyg eller intecknade reservdelar till luftfartyg. Det förhållandet att nya regler om utmätning av ägarhypotek i fast egendom har tagits upp i 91 a § har medfört att föreskrifterna har begränsats till att avse utmätning av rätt till andel i inteckning i luftfartyg och reservdelar.

75 §

Departementschefen. Det förhållandet att generella bestämmelser om skyldighet för borgenär att vid utmätning förskjuta kostnader har tagits in i 198 § har fört med sig att den föreskrift om förskott till delgivningskostnad som nu finns i 2 mom. av förevarande paragraf har fått utgå.

77 §

Gällande rätt. I 1 mom. av förevarande paragraf anges att borgenär, när utmätning av lös egendom är fullbordad så som sägs i 67 c § 1 mom. eller 75—76 §§, njuter förmånsrätt i den utmätta egendomen efter vad som stadgas i 17 kap. 8 § HB, såvitt inte utmätningen enligt vad som sägs i UL eller på annat håll går åter eller undanröjs.

Lagberedningen. Enligt beredningens förslag till ny förmånsrättsordning skall utmätning ge förmånsrätt enligt 10 § FRO. Hänvisningen i 1 mom. av förevarande paragraf till 17 kap. 8 § HB skall sålunda utgå. I stället bör göras en allmän hänvisning till FRO.

Beredningen anser att den begränsning av förmånsrätten som nu görs för det fall att utmätning går åter eller undanröjs är självklar. Beredningen föreslår därför att den får utgå.

Remissyttrandena. Den föreslagna ändringen i paragrafen har lämnats utan erinran av remissinstanserna. *Länsstyrelsen i Östergötlands län, överexekutor för Norrköpings kronofogdedistrikt, Föreningen Sveriges kronofogdar* och *kronofogdemyndigheten i Norrköpings distrikt* har emellertid i sina yttranden behandlat bestämmelserna i 2 mom. av paragrafen om rättelse av utmätning, även om dessa inte berörs av ändringsförslaget. I yttrandena framhålls det önskvärda i att den nuvarande tidsfristen för rättelse för vissa fall förlängs.

Departementschefen. Paragrafen har i sak utformats i enlighet med beredningens förslag. I departementsförslaget hänvisas i fråga om förmånsrätten till FRL. Den under remissbehandlingen väckta frågan om förlängning av den i 2 mom. av paragrafen angivna tidsfristen för rättelse av utmätning får övervägas i samband med utarbetandet av UB.

77 a §

Departementschefen. I denna paragraf föreskrivs f. n. att domstols beslut varigenom intecknad fordran har fastställts till betalning ur fast egendom har den verkan att egendomen anses ha blivit utmätt. Som framgår av det föregående har beredningen funnit att domstols beslut inte i något fall bör ha utmätningsverkan. Beredningen har sålunda föreslagit att bestämmelsen skall upphävas.

I den allmänna motiveringen har jag förordat att alla domstolsbeslut som innebär att fordran fastställs att utgå med särskild förmånsrätt i fast egendom bör ha den verkan att egendomen skall anses utmätt. I departementsförslaget har denna paragraf därför behållits men ändrats i överensstämmelse med vad som har angetts i den allmänna motiveringen. Enligt paragrafen i dess föreslagna lydelse skall sålunda det förhållandet att domstol har fastställt att fordran skall utgå med särskild förmånsrätt i fast egendom medföra att egendomen anses utmätt.

Genom bestämmelserna i denna paragraf blir det också i fortsättningen möjligt för borgenär, som för sin fordran har panträtt i fast egendom, att lagsökningsvägen få exekution i egendomen till stånd.

Paragrafen avser emellertid inte bara lagsökningsutslag, varigenom fordran har fastställts skola utgå med särskild förmånsrätt i fast egendom. Även när domstols beslut med denna innebörd ges i annan form får beslutet enligt paragrafen utmätningsverkan.

Liksom f. n. kommer föreskriften i paragrafen också att omfatta fall då fordran har fastställts att utgå med särskild förmånsrätt i fastighetsandel och i tomträtt.

Vilka förmånsrätter som räknas som särskilda framgår av FRL. Av sär-

skild betydelse är i detta sammanhang förmånsrätten som följer med panträtt i fast egendom eller tomträtt och som behandlas i 6 § 2) och 7 § 3) FRL.

Sedvanliga regler om behandlingen och försäljningen av utmätt egendom blir tillämpliga på egendom som anses utmätt enligt denna paragraf. Försäljning skall sålunda ske enligt de regler som föreslås i FfL. För andel i fastighet som anses utmätt kommer alltså de särskilda bestämmelser om andelsförsäljning som har tagits upp i sistnämnda lagförslag att gälla. Påpekas bör att det i vissa hänseenden föreslås skola, liksom f. n., gälla särskilda regler för här avsedda fall (jfr t. ex. 51 § 2 mom. UL samt 11 § fjärde stycket FfL).

78 §

Paragrafen motsvarar 63 § 1 mom. i lagberedningens förslag.

Lagberedningen. Enligt 62 § 1 mom. gäller att tillgångar som hör samman när utmätning skall ske om möjligt inte bör skiljas. Denna bestämmelse avser både lös och fast egendom. Beträffande fartyg som avses i 94 § och luftfartyg kompletteras den av föreskrifter i 63 §. Enligt 1 mom. i sistnämnda paragraf får sålunda tillbehör till fartyg eller luftfartyg inte tas i mät annat än genom utmätning av fartyget eller luftfartyget. I 2 mom. finns därjämte bestämmelse för det fallet att inteckning i luftfartyg även omfattar reservdelar. Ingen av de på viss plats förvarade reservdelarna får då utmätas för sig utan inteckningshavarens samtycke.

I fråga om fast egendom innehåller 78 § i gällande lag såsom en första punkt, att man vid utmätning av hus, tomt, jord eller vattenverk inte får söndra ett från annat så att det som är över blir onyttigt för ägaren. Eftersom principen har fastslagits genom nyssnämnda bestämmelse i 62 § 1 mom., anser beredningen första punkten i 78 § utan olägenhet kunna utgå.

I andra punkten i 78 § anges, att växande gröda, växande skog eller annat som hör till fast egendom inte får tas i mät på annat sätt än genom utmätning av själva fastigheten eller nyttjanderätt till jorden. Regeln i 78 § andra punkten ersätts i beredningens förslag delvis av en ny bestämmelse som innehåller att tillbehör till fastighet inte får tas i mät annat än genom utmätning av fastigheten. En särskild fråga gäller eventuell utmätning av växande gröda m. m. som skall tillkomma nyttjanderättshavare. Innebörden av den nuvarande bestämmelsen härom förefaller vara, att skörd på rot o. d. som tillkommer arrendator eller annan nyttjanderättshavare inte får utmätas för sig utan endast i samband med utmätning av rättigheten, i den mån denna överhuvud är utmätningsbar. Växande gröda och skog liksom frukt som växer på träd o. l. utgör tillbehör till fastigheten, även om nyttjanderättshavare har rätt att tillgodogöra sig nyttigheten. Nyttigheten inkluderas alltså i utmätning av själva fastigheten, fastän dennas försäljning ofta inte påverkar nyttjanderättshavarens möjligheter att tillgodogöra sig vad som i nämnda hänseende omfattas av nyttjanderätten. Han får ju i regel utöva sin nyttjan-

derätt så länge denna består. Nyttigheten kan enligt sakens natur inte som lös egendom utmätas för nyttjanderättshavarens gäld så länge den utgör tillbehör till fastigheten. Den rätt att tillgodogöra sig nyttigheten som ingår i nyttjanderätten bör inte heller få utbrytas ur denna och utmätas för sig. Detta kan måhända sägas vara självklart. Nyttjanderätten kan inte gärna delas upp i en rad speciella rättigheter som skulle kunna angripas var för sig. Om nyttjanderätten är överlåtbar, kan det hela tas i mät. Vad nu sagts skulle enligt beredningens mening gälla utan särskild bestämmelse. I tydlighetens intresse föreslår beredningen emellertid en uttrycklig bestämmelse därom. Beredningen framhåller att denna bestämmelse inte får läsas motsättningsvis så att det t. ex. hos den som arrenderar grustag skulle kunna utmätas rätt att ta grus utan att hela nyttjanderätten tas i mät.

Departementschefen. Departementsförslaget överensstämmer i sak med beredningens förslag.

80 §

Paragrafen motsvarar 97 § i lagberedningens förslag.

Lagberedningen. Enligt gällande lydelse av 80 § skall fast egendom som blivit utmätt utbjudas till försäljning i den ordning 5 kap. stadgar, om inte borgenären begär tvångsförvaltning på sätt som sägs i 7 kap.

Bestämmelser om försäljning av utmätt fast egendom skall enligt beredningens förslag ges i särskild lag. Beredningens förslag till ändring i UL innebär att också den nuvarande bestämmelsen i 80 § om försäljning av utmätt fast egendom skall ersättas med en hänvisning till den särskilda lagen.

Departementschefen. Liksom i beredningens förslag har i departementsförslaget bestämmelserna i denna paragraf ersatts med en hänvisning till de bestämmelser om exekutiv försäljning av fast egendom som nu skall ges i FfL.

82 §

Denna paragraf motsvarar 81 § i lagberedningens förslag.

Lagberedningen. Med utgångspunkt i den allmänna grundsatsen att egendom som tillhör annan än gäldenären inte får utmätas för dennes skuld har beredningen i 1 mom. av 81 § angett, att den som har lagfart på fast egendom antages vara ägare, om det inte styrkts att den tillhör annan. Har gäldenären lagfart, kan alltså fastigheten utmätas, om det inte visas att någon annan är ägare. Omvänt utgör den omständigheten att gäldenären saknar lagfart inte något hinder mot utmätning, om det kan visas att fastigheten tillhör honom. Härvid krävs regelmässigt, att gäldenären har en formellt riktig fångeshandling som leder tillbaka till senaste lagfart. Även andra situationer kan tänkas, t. ex. att gäldenär överlåtit fastigheten till någon som har fått lagfart men vars fång visas vara ogiltigt.

Har gäldenären sålt fastigheten, medför enbart underlåtenhet av förvär-

varen att söka lagfart inte enligt förslaget att han förlorar sin rätt mot utmätningssökanden. Förvärvaren får möjlighet att avvärja utmätning för fordran mot överlåtaren genom att styrka sitt fång. Om överlåtelsen avslöjas som en skentransaktion, utgör den givetvis ej hinder mot utmätning. Den föreslagna regeln blir tillämplig inte bara när tredje man åberopar överlåtelse från gäldenären utan även när han gör gällande äganderätt till fastigheten på grund av fång från annan än gäldenären.

Om gäldenären har lagfart på viss fastighet eller visas ha fångeshandling till fastigheten, bör tvist om äganderätten inte hindra utmätning. Bestämmelse om detta har beredningen i sitt förslag tagit upp i 81 § 2 mom. Beredningen påpekar att den som vid sådan utmätning påstår bättre rätt till fastigheten kan hänvisas att väcka talan vid domstol enligt bestämmelser i FfL.

Departementschefen. Bestämmelserna i denna paragraf i departementsförslaget har behandlats i den allmänna motiveringen. Som framgår av vad som där har anförts överensstämmer departementsförslaget med de regler som beredningen har tagit upp i 81 § i sitt förslag.

Vissa frågor som har anknytning till bestämmelserna i denna paragraf behandlas i anslutning till 201 §.

82 a §

Denna paragraf motsvarar 82 § 2 och 3 mom. i lagberedningens förslag.

Departementschefen. I denna paragraf har i departementsförslaget tagits upp regler om utmätning av fast egendom som har överlåtits under villkor som alltjämt gäller. 1 mom. avser fall då utmätning sker hos överlåtaren och 2 mom. det fallet att utmätning äger rum hos förvärvaren. Reglerna har behandlats i den allmänna motiveringen.

Beredningen har i 82 § 1 mom. i sitt förslag tagit upp bestämmelser som avser att för innehavare av fordran som är förenad med särskild förmånsrätt i fastighet skapa ett särskilt skydd mot att gäldenären genom att överlåta fastigheten, försvårar exekution i denna. Den i departementsförslaget förordade ordningen att domstolsavgörande som innebär att sådan fordran skall utgå med särskild förmånsrätt i fastigheten får utmätningsverkan (jfr 77 a §), medför att de av beredningen i nämnda hänseende föreslagna bestämmelserna blir överflödiga. De saknar sålunda motsvarighet i departementsförslaget.

83 §

Lagberedningen. Denna paragraf innehåller f. n. endast en hänvisning till 17 kap. 9 § HB. I beredningens förslag meddelas under paragrafen bestämmelser, som anger när utmätning av fast egendom skall anses fullbordad och förmånsrätt enligt FRO skall åtnjutas samt vilka åtgärder som i vissa fall skall vidtas i samband med sådan utmätning.

I 1 mom. sägs att utmätning av fast egendom skall anses fullbordad och

förmånsrätt äga rum, när beslut om utmätning har meddelats. Att redan utmätningsbeslutet ger förmånsrätt överensstämmer enligt beredningen med vad som nu gäller. Det krävs inte, att några följdåtgärder har vidtagits. Ovidkommande är sålunda t. ex. huruvida beskrivning av fastigheten skett eller inte. Om utmätningen undanröjs, förfaller givetvis också förmånsrätten. Beslut om utmätning av villkorligt överlåten fast egendom skall i fall som avses i 82 § 2 mom. i beredningens förslag även omfatta överlåtarens rätt mot den som har förvärvat egendomen. I fall som avses i 82 § 3 mom. i beredningens förslag kommer utmätningen, om gäldenärens förvärv går åter, att därefter omfatta endast den rätt som förvärvaren i sådant fall har mot den som överlät egendomen. I 2 mom. av förevarande paragraf skall enligt beredningens förslag föreskrivas, att utmätningsmannen i fall som avses i 82 § 2 eller 3 mom. skall underrätta den andra avtalsparten och meddela honom förbud att betala eller återbetala köpeskilling eller utge annat som omfattas av utmätningen till annan än utmätningsmannen eller ÖE, om målet är anhängigt där. I fråga om denna sekundära verkan av utmätningen skall reglerna om utmätning av lös egendom tillämpas. För utmätningens fullbordan i den delen krävs därför, att beslutet har delgivits andra parten. Därefter inträder förmånsrätt enligt vad som sägs i 77 §. Sådan förmånsrätt blir inte längre aktuell, om den fasta egendomen sedermera säljs på grund av utmätningen.

Departementschefen. Departementsförslaget överensstämmer i sak med beredningens förslag.

86 §

Departementschefen. De nuvarande bestämmelserna i denna paragraf har samband med bestämmelsen i 77 a § att fastställelse av intecknad fordran till betalning ur fast egendom har den verkan att egendomen anses utmätt. I 1 mom. föreskrivs sålunda att den utmätningsverkan som sådan betalningsfastställelse enligt 77 a § har förfaller, om borgenären inte senast två månader efter det att betalningsfastställelsen vann laga kraft begärt försäljning eller tvångsförvaltning av egendomen. I 2 mom. föreskrivs att borgenär som begär försäljning skall förete lagakraftbevis samt i huvudskrift den handling på grund varav betalning har blivit sökt. Efterkommer borgenären inte föreläggande härom, skall framställningen avskrivas.

I överensstämmelse med sitt förslag att betalningsfastställelse inte skall ha utmätningsverkan och att 77 a § följaktligen skall upphävas har beredningen föreslagit att de nuvarande bestämmelserna i denna paragraf skall utgå.

Som framgår av det föregående skall enligt departementsförslaget domstols beslut att fordran skall utgå med särskild förmånsrätt i fast egendom ha utmätningsverkan. Bestämmelse härom har förts in genom ändring av 77 a §. I den allmänna motiveringen har förutsatts att denna utmätnings-

verkan, i likhet med vad som nu gäller, skall förfalla, om borgenären inte inom två månader efter det att beslutet har vunnit laga kraft hos ÖE har gjort framställning om egendomens försäljning. Mot bakgrund härav har i 86 § i departementsförslaget tagits upp motsvarigheter till de bestämmelser som nu finns i denna paragraf.

I departementsförslaget har 1 mom. av denna paragraf fått en lydelse som anknyter till den föreslagna lydelsen av 77 a §. Som en följd av att bestämmelserna om tvångsförvaltning av fast egendom nu föreslås bli upphävda, har vad som i detta moment sägs om tvångsförvaltning fått utgå.

Enligt 2 mom. i nuvarande lydelse skall borgenär som med åberopande av betalningsfastställelse begär försäljning förete, förutom lagakraftbevis, också den handling på grund av vilken betalning har blivit sökt. Enligt departementsförslaget kan betalningsfastställelse med utmätningsverkan komma till stånd utan att betalning har sökts på grund av skriftligt fordringsbevis, t. ex. i fall då domstol genom dom har fastställt att fordran skall utgå med förmånsrätt enligt 6 § 1 FRL. Med tanke på detta föreskrivs i departementsförslaget att borgenären i förekommande fall skall förete handling på grund av vilken betalning har sökts. Som framhållits i den allmänna motiveringen bör pantbrev företes, om försäljning begärs på grund av domstolsbeslut, varigenom fordran har fastställts att utgå med panträtt ur fastigheten. Föreskrift om detta har också tagits in i 2 mom. av förevarande paragraf.

Jag vill erinra om att det, sedan framställning om försäljning har gjorts enligt 1 mom., kommer att kunna meddelas anstånd med försäljningen enligt FfL.

88 c §

Denna paragraf motsvarar 57 och 84 §§ i lagberedningens förslag.

Departementschefen. I 88 c § finns f. n. bestämmelser om tidsfrister inom vilka utmätning samt försäljning av utmätt egendom normalt skall äga rum. I paragrafen ges samtidigt bestämmelser om anstånd och uppskov. Beredningen har föreslagit vissa ändringar i dessa bestämmelser. Beredningens förslag har behandlats i ett särskilt avsnitt i den allmänna motiveringen.

Av vad jag där har anfört framgår att jag i sakligt hänseende ansluter mig till beredningens förslag.

Bestämmelserna om tidsfrist för utmätningsförrättning och om anstånd med sådan förrättning ges nu i 88 c § 1 mom., medan regler om tidsfrister och anstånd vid försäljning av olika slag av utmätt egendom finns i 2—5 mom. Enligt beredningens förslag skall bestämmelserna i det förstnämnda hänseendet föras över till 57 § UL.

I departementsförslaget har, liksom i beredningens förslag, reglerna om tidsfrister och anstånd för försäljning av fast egendom och luftfartyg förts in i de föreslagna lagarna om exekutiv försäljning av fast egendom resp. luftfartyg m. m.

I 88 c § 1 mom. i departementsförslaget ges föreskrifter om tidsfrist för utmätningsförrättning och om anstånd. Föreskrifterna överensstämmer helt med dem som beredningen föreslagit. Sålunda har den nuvarande föreskriften att utmätningsmannen skyndsamt skall vidta vad på honom ankommer för att förrättningen skall verkställas fått utgå. Avsikten är att en motsvarande bestämmelse skall ges i tillämpningsföreskrifter.

I 88 c § 2 och 3 mom. i departementsförslaget ges föreskrifter om tidsfrister och anstånd vid försäljning av utmätt lös egendom. I 4 mom. har beträffande tid för försäljning av luftfartyg och intecknade reservdelar till luftfartyg eller av fast egendom hänvisats till de bestämmelser som enligt vad jag nyss nämnde, föreslås i de särskilda lagarna om försäljning av sådan egendom. Föreskrifterna i 88 c § 2—4 mom. överensstämmer i sak med vad beredningen föreslagit.

Som jag har framhållit i den allmänna motiveringen bör bestämmelserna om tidsfrister och anstånd inte vara tillämpliga vid indrivning av skatter, böter och andra offentligrättsliga fordringar. I detta hänseende får jag hänvisa till övergångsbestämmelserna och till förslaget till ändring av 60 § 3 mom. uppbördsförordningen (1953: 272).

88 d §

Paragrafen motsvarar 86 § i lagberedningens förslag.

Lagberedningen. F. n. är det inte alldeles klart hur sent en gäldenär, hos vilken utmätning har skett, kan betala utmätningsfordran med verkan att frågan om försäljning av den utmätta egendomen förfaller. Enligt beredningens mening är det rimligt, att gäldenären kan hindra försäljning genom att betala så länge egendomen inte är såld. I enlighet härmed tar beredningen i sitt förslag upp en bestämmelse att frågan om egendomens försäljning förfaller, om sökandens fordran och den kostnad för vilken denne svarar betalas innan den utmätta egendomen sålts. Bestämmelsen gäller såväl fast som lös egendom. Vid auktion bör egendomen enligt beredningen inte anses såld förrän auktionsförrättaren har godtagit skett inrop. Därmed har auktionen även formellt avslutats och inroparens rättigheter och skyldigheter har blivit fixerade. Om köpet inte fullföljs och den utmätta egendomen därför skall utropas på nytt, får gäldenären ånyo tillfälle att genom betalning hindra försäljning. När egendom säljs under hand, blir i fråga om lös egendom den tidpunkt avgörande då avgivet anbud antages av ÖE och beträffande fast egendom den tidpunkt då köpekontrakt underskrivs.

Den föreslagna bestämmelsen omfattar såväl betalning till utmätningsmannen resp. ÖE som betalning direkt hos borgenären.

Vidare har beredningen tagit upp en föreskrift att medel som gäldenären i målet betalar till utmätningsmannen anses utmätta i målet om inte betalningen har skett med villkor som strider häremot. Samma regel skall gälla i mål som är anhängigt hos ÖE. Samtidigt föreskrivs i detta moment att me-

del, som gäldenären i mål som är anhängigt hos ÖE betalar till utmätningsmannen, av denne skall tillställas ÖE.

Remissyttrandena. Frågan när betalning av utmätningsfordran senast skall kunna ske för att medföra att frågan om utmätt egendoms försäljning förfaller berörs i några remissvar. *Länsstyrelsen i Kopparbergs län* vänder sig mot beredningens uppfattning att betalningen vid auktionsförsäljning skall kunna ske ända fram till dess inrop har godtagits. Enligt länsstyrelsen är det från praktisk synpunkt mer tilltalande att vid auktion sätta gränsen för betalning vid klubbslaget, eftersom detta bildar en för alla tydligare markerad gräns än godtagandet av inropet. I fråga om auktion på fast egendom anser *länsstyrelsen i Östergötlands län* att inledandet av budgivningen bör utgöra gräns för frivillig betalning. Enligt *Föreningen Sveriges kronofogdar* visar erfarenheten att utmätningsgäldenärer i stor utsträckning dröjer så länge som möjligt med att betala med följd att många utsatta auktioner måste avlysas i sista stund. Föreningen anser att en tidsgräns, som innebär att betalning som sker senare än t. ex. 24 timmar före auktionen inte utgör hinder för försäljning, skulle medföra betydande fördelar. *Kronofogdemyndigheten i Motala distrikt* har samma uppfattning.

Departementschefen. Har egendom utmätts, bör gäldenären självfallet genom att betala utmätningsfordran och de kostnader som har uppstått kunna hindra att egendomen säljs. I och med att betalning sker har exekutionsändamålet uppnåtts och försäljning av den utmätta egendomen bör då inte äga rum. I likhet med beredningen anser jag att det bör vara möjligt för gäldenär, vars egendom har utmätts, att genom betalning förhindra försäljning av egendomen så länge den inte är såld. Som beredningen framhåller kan vid exekutiv auktion försäljning inte anses ha skett förrän inrop har prövats och godtagits av auktionsförrättaren. Försäljning under hand får i fråga om lös egendom anses vara genomförd när anbud har accepterats och beträffande fast egendom när köpehandling har upprättats.

Liksom beredningen anser jag att vad som nu har sagts bör komma till uttryck genom föreskriften, att frågan om utmätt egendoms försäljning förfaller, om utmätningssökandens fordran och uppkomna kostnader betalas innan egendomen har sålts. Denna föreskrift har tagits in i 1 mom. av denna paragraf i departementsförslaget.

Till 2 mom. har, som jag förut har framhållit, förts över den genom lagändring år 1968 i 74 § 1 mom. upptagna regeln, att medel som gäldenären i utsökningsmål betalar till utmätningsmannen anses utmätta i målet, om inte betalningen har skett med villkor som strider häremot. Jag delar beredningens uppfattning att regeln nu bör utsträckas till att avse också mål som är anhängigt hos ÖE. Detta har i departementsförslaget skett genom ett tilllägg till 2 mom.

Föreskrift beträffande förfarandet med medel som gäldenären frivilligt betalar till utmätningsmannen i mål som är anhängigt hos ÖE bör enligt min

mening ges i tillämpningsföreskrifter. Vad beredningen har föreslagit i det avseendet saknar alltså motsvarighet i departementsförslaget.

89 §

Departementschefen. I 1 mom. föreskrivs nu att försäljning av utmätt egendom skall ske på auktion utom i fall som avses i 96 a §, dvs. fall då utmätt lös egendom kan säljas under hand. I 2 mom. görs i fråga om försäljning av utmätt luftfartyg och utmätta intecknade reservdelar till sådana fartyg en hänvisning till bestämmelserna som meddelas i den särskilda lagen därom.

I enlighet med beredningens förslag har bestämmelsen i 1 mom. i departementsförslaget begränsats till att gälla endast lös egendom. En motsvarande bestämmelse beträffande fast egendom har tagits in i 1 § FfL.

Den i paragrafens 2 mom. upptagna hänvisningen har behållits oförändrad. Enligt 1 § i förslaget till lag om exekutiv försäljning av luftfartyg m. m. skall utmätta luftfartyg och intecknade reservdelar alltid säljas på auktion.

91 §

Departementschefen. I 2 mom. finns bestämmelser om utbrytning av sådan rätt till andel i inteckning i fast egendom eller luftfartyg eller därtill hörande reservdelar som har utmätts.

Som framgår av det föregående (jfr 60 a §) skall utmätt ägarhypotek i fast egendom inte vidare kunna utbrytas. I enlighet med förslag av beredningen har bestämmelserna i 2 mom. av förevarande paragraf därför ändrats så att de inte längre gäller ägarhypotek i fast egendom. Däremot skall de fortfarande gälla beträffande ägarhypotek i luftfartyg och intecknade reservdelar därtill.

De nya bestämmelserna om utmätning av ägarhypotek i fast egendom har i departementsförslaget tagits upp i två följande paragrafer, betecknade 91 a och 91 b §§.

91 a §

Paragrafen motsvarar 78 § i lagberedningens förslag. I paragrafen ges föreskrifter om utmätning av ägarhypotek.

Lagberedningen. Beträffande förfarandet vid utmätning av rätt till ägarhypotek föreskrivs i den av beredningen föreslagna bestämmelsen att pantbrevet skall tas i förvar eller, om annan än fastighetens ägare innehar detsamma, förbud meddelas innehavaren att utlämna det utan tillstånd av utmätningsmannen. Utmätningen skall vara fullbordad först när pantbrevet har omhändertagits eller förbud delgivits den som innehar pantbrevet att utlämna det. När detta har skett, skall enligt förslaget 77 § ha motsvarande tillämpning.

Beredningen framhåller att av förbudet följer att panthavaren inte får

utlämna pantbrevet till fastighetsägaren, om denne betalar sin återstående skuld till panthavaren. Förbudet innebär å andra sidan inte, att panthavaren betages möjlighet att låta annan ta hand om pantbrevet för panthavarens räkning. Vill han t. ex. inge pantbrevet till inskrivningsmyndigheten för åtgärd som inte inverkar på utmätningssökandens rätt, kan han göra det utan att begära tillstånd av utmätningsmannen. Däremot får han inte utan sådant tillstånd medverka till dödning av inteckningen, relaxation eller nedsättning. För sådana åtgärder krävs i vanliga fall fastighetsägarens samtycke. Efter utmätningen får emellertid fastighetsägaren inte förfoga över ägarhypoteket på dylikt sätt. Självfallet får då panthavaren inte heller medverka till åtgärden. På motsvarande sätt gäller att fastighetsägaren inte får till skada för utmätningssökanden använda pantbrevet som säkerhet för utökad belåning hos panthavaren.

Om pantbrevets innehavare åsidosätter förbudet, blir han skyldig att ersätta utmätningssökanden den skada som därigenom åsamkas denne. Har pantbrevet obehörigen återställts till fastighetsägaren, kan skada undvikas, om utmätningsmannen hinner ta pantbrevet i förvar innan fastighetsägaren gjort bruk av handlingen.

Beredningen har vidare tagit upp ett uttryckligt förbud mot försäljning av ägarhypotek. I momentet anges därefter de åtgärder som i stället skall stå till buds efter utmätning av ägarhypotek, dvs. att den fasta egendom vari ägarhypoteket gäller tas i anspråk eller att ägarhypoteket pantförskrivs.

Enligt förslaget har sökanden möjlighet att välja mellan nämnda alternativ. Önskar han att fastigheten tas i anspråk, skall han framställa yrkande därom hos utmätningsmannen. Yrkandet, som kan göras formlöst, skall framställas inom en månad från det att beslut om utmätning av ägarhypoteket meddelades. Denna begränsning avser att hindra, att förfarandet drar ut för långt på tiden. Fristen kan enligt förslaget inte förlängas. Sökanden kan emellertid redan i samband med utmätningsansökan begära att fastigheten tas i anspråk och sedan återkalla yrkandet. Om sökanden i behörig tid har yrkat att fastigheten tas i anspråk, skall utmätningsmannen meddela beslut härom.

Underlåter sökanden att i tid framställa yrkande om fastighetens ianspråktagande, skall utmätningsmannen pantförskriva ägarhypoteket till honom. Detsamma gäller, om sökanden återkallar yrkande att fastigheten skall tas i anspråk. Återkallelse avses kunna ske så länge fastigheten inte är såld.

Den fasta egendomen skall anses utmätt, när utmätningsmannen meddelat beslut att den skall tas i anspråk. Detta innebär bl. a. att bestämmelserna om exekutiv fastighetsförsäljning blir tillämpliga i fortsättningen. Försäljningen av fastigheten kommer att ske till gäldande av den fordran för vilken ägarhypoteket utmätts och fordringen har därvid den förmånsrätt i fastigheten som följer med ägarhypoteket.

Om ett inlett försäljningsförfarande avbryts, skall utmätningen av fastig-

heten gå åter. Detta innebär inte att även utmätningen av ägarhypoteket skall gå åter. Man har då kommit i samma läge som om utmätningssökanden aldrig begärt att fastigheten skulle tas i anspråk. Det ankommer på utmätningsmannen att pantförskriva ägarhypoteket till säkerhet för utmätningsfordringen.

Även ideell andel av ägarhypotek kan utmätas enligt beredningens förslag, nämligen hos den som endast har ideell andel av fastigheten. Borgenär för vars fordran sådan andel blivt utmätt kan därefter enligt förslaget begära, att fastighetsandelen skall tas i anspråk. Däremot får andelen i ägarhypoteket enligt 79 § sista punkten i beredningens förslag (jfr 91 b § sista punkten i departementsförslaget) inte pantförskrivas för sig.

Om utmätningssökanden inte avstår från att fastigheten tas i anspråk, skall enligt förslaget pantförskrivning inte ske förrän en månad förflutit från dagen för utmätningsbeslutet.

Råder tvist huruvida gäldenären har rätt till ägarhypotek är det inte lämpligt, att fastigheten säljs utan att det är klarlagt om något ägarhypotek finns. Inte heller är det i sådant fall lämpligt att ägarhypotek pantförskrivs till utmätningssökanden. Utmätningsmannen kan därför förelägga utmätningssökanden att väcka talan mot fastighetens ägare och den som bestrider dennes rätt till ägarhypotek. Utmätningsmannens föreläggande bör enligt beredningen lämpligen meddelas i samband med beslut om utmätning. Enligt förslaget skall talan väckas inom en månad efter det att föreläggandet delgivits borgenären. Talan skall väckas hos den rätt som i 10 kap. 10 § RB anges för där avsedda fall, dvs. i allmänhet hos rätten i den ort där fastigheten ligger. Föreläggandet skall innehålla föreskrift härom. Förslaget medger, att utmätningsmannen kan ge föreläggande så länge han inte har meddelat beslut att fastigheten skall tas i anspråk. Beredningen har inte ansett, att ÖE bör få en motsvarande befogenhet, sedan fastigheten tagits i anspråk och skall anses utmätt. Det skulle medföra, att frågan om utmätningens verkan förblev svävande alltför länge.

När föreläggande har givits måste enligt förslaget som regel lagakraftvunnen dom avvaktas innan utmätningsmannen får meddela beslut om att fastigheten tas i anspråk. För att inte ett klart oberättigat bestridande av gäldenären eller tredje man skall stoppa förfarandet kan emellertid enligt förslaget rätten förordna att tvisten inte skall hindra beslut om att fastigheten tas i anspråk. Ett dylikt förordnande skall givetvis inte meddelas utan att utmätningssökanden framställt yrkande därom. Enligt förslaget utgör tvist inte något direkt hinder mot att utmätt ägarhypotek pantförskrivs.

Om utmätningsmannen har hänvisat utmätningssökanden att inleda rättegång och denne inte väckt talan inom föreskriven tid och vid behörig domstol, skall utmätningen gå åter. Denna påföljd är ovillkorlig och inträder t. ex. om sökanden väckt talan mot endast endera av gäldenären eller tredje mannen, när talan skall väckas mot bägge. Utmätningen skall enligt för-

slaget också gå åter, om utmätningssökanden visserligen väckt talan i enlighet med givet föreläggande men hans talan ogillas genom dom som vinner laga kraft eller målet avvisas eller avskrivs eller hans talan förfaller och det inte längre står honom öppet att fullfölja eller ånyo väcka talan.

Beredningen har också berört frågan var utmätning av ägarhypotek får sökas. Beredningen påpekar att enligt 56 § UL som allmän regel gäller att utmätning alltid får sökas hos utmätningsmannen där gäldenären är bosatt. Härjämte medges att utmätning av egendom som finns på annan ort än gäldenärens hemvist får sökas där egendomen är. Utmätning av fordran i pengar får jämväl sökas där den förpliktade är, även om fordringen skall anses finnas på annan ort. F. n. torde enligt beredningen vara klart att utmätning av inteckning som fastighetsägaren innehar får sökas där inteckningen finns. Motsvarande kan antas gälla beträffande utmätning av fastighetsägaren tillkommande del i belånad inteckning. Utmätning torde också få sökas hos utmätningsmannen där fastigheten ligger, eftersom inteckningen grundar betalningsanspråk mot fastigheten. Beredningen utgår från att pantbrev enligt JB skall anses i så måtto jämförliga med inteckningshandlingar enligt gällande lag att ägarhypoteket kan tas i mät av utmätningsmannen i den ort där pantbrevet finns. Dessutom bör ägarhypoteket kunna tas i mät av utmätningsmannen där fastigheten ligger, eftersom ägarhypoteket ger en rätt till betalning som är riktad mot fastigheten. Det senare alternativet kan ha särskild betydelse, när man önskar samtidigt ta i mät fastigheten och ägarhypotek i denna.

Remissyttrandena. Hovrätten för Västra Sverige förordar att i lagtexten tas in en bestämmelse att utmätning av ägarhypotek får sökas, förutom där gäldenären är bosatt, såväl där pantbrevet finns som där fastigheten är belägen.

Enligt *länsstyrelsen i Kopparbergs län* förekommer utmätning av ägarhypotek f. n. i det övervägande antalet fall under tiden mellan en exekutiv fastighetsauktion och sammanträdet för fördelning av köpeskillingen. Utmätningsprotokollet innehåller i dessa fall ett förbud för ÖE att utge det belopp, för vilket utmätning har skett. ÖE betalar härefter utmätningsbeloppet till utmätningsmannen för vidare redovisning i målet angående utmätning av ägarhypotek. Tillvägagångssättet är enligt länsstyrelsens mening ett smidigt sätt att tillgodose de borgenärer som i brist på pantförskrivning eller exekutionstitel vid auktionstillfället varit förhindrade att göra gällande sin rätt. Länsstyrelsen sätter i fråga om denna ändamålsenliga rutin kommer att kunna behållas även om beredningens förslag följs.

Föreningen Sveriges kronofogdar anser att det inte bör åligga utmätningsman att pantförskriva ägarhypotek till borgenären i fall när fastighet först har tagits i anspråk på begäran av borgenären men fastighetsutmätningen därefter av någon anledning har gått åter. I sådana fall då målet handläggs av ÖE, bör pantförskrivning av det utmätta ägarhypoteket enligt föreningen

kunna verkställas av ÖE i stället för att målet för denna åtgärd skall behöva återlämnas till utmätningsman.

Departementschefen. Huvuddragen av beredningens förslag beträffande utmätning av rätt till ägarhypotek har jag behandlat i den allmänna motiveringen. I enlighet härmed har beredningens förslag till utformning av bestämmelserna av sådan utmätning i sak oförändrade tagits in i denna paragraf i departementsförslaget.

Jag ansluter mig till beredningens uppfattning i frågan var utmätning av ägarhypotek får sökas. Särskilda föreskrifter i det avseendet behöver enligt min mening inte i detta sammanhang tas in i UL. Vid utarbetandet av UB bör emellertid frågan härom tas upp till nytt övervägande.

Liksom beredningen anser jag att det alltid bör ankomma på utmätningsmannen att pantförskriva ägarhypotek till säkerhet för utmätningsfordran. Enligt min mening bör det sålunda inte för de enstaka undantagsfall som Föreningen Sveriges kronofogdar berör i sitt remissyttrande föras in en regel om att pantförskrivning skall kunna verkställas av ÖE.

Också i övrigt ansluter jag mig till vad beredningen har anfört i anslutning till de föreslagna bestämmelserna.

Med anledning av vad länsstyrelsen i Kopparbergs län har anfört vill jag framhålla att det enligt min mening inte är något som hindrar att man, när ägarhypotek har tagits i mät först efter exekutiv auktion på fastigheten, också i fortsättningen går tillväga på så sätt att besked om utmätningen lämnas ÖE som därefter överlämnar vad som vid köpeskillingsfördelningen kan falla ut på ägarhypoteket till utmätningsmannen för redovisning till utmätningssökanden. I sådant fall får utmätningen anses avse den rätt till del av köpeskillingen som på grund av ägarhypoteket kan tillkomma fastighetsägaren.

91 b §

Paragrafen motsvarar 79 § i lagberedningens förslag. I paragrafen ges bestämmelser om förfarandet när utmätningsmannen skall pantförskriva utmätt ägarhypotek.

Lagberedningen. Enligt beredningens förslag skall pantförskrivning av utmätt ägarhypotek ske genom att utmätningsmannen till utmätningsborgenären utfärdar bevis att pantbrevet utgör pant för dennes fordran och överlämnar pantbrevet till honom. Om annan än fastighetsägaren innehar pantbrevet, underrättas i stället innehavaren om pantförskrivningen. Närmare bestämmelser om hur underrättelsen skall ske bör enligt beredningen meddelas i administrativ ordning.

När underrättelse om pantförskrivning skall tillställas den som innehar pantbrevet, skall utmätningsmannen enligt förslaget samtidigt ange, att innehavaren inte får utlämna pantbrevet till skada för borgenären (utmätningssökanden).

Beredningens förslag innehåller dessutom förbud mot att, när ägarhypotek tillkommer ägare av andel i fastighet, efter utmätning pantförskriva dennes ägarhypotek för sig.

Departementschefen. De av beredningen föreslagna bestämmelserna har utan ändring i sak tagits upp i denna paragraf i departementsförslaget.

95 §

Departementschefen. I 3 mom. av förevarande paragraf finns bestämmelser om förfarandet när efter exekutiv auktion på utmätt fartyg köpeskillingen inte till fullo betalas senast vid sammanträdet för köpeskillingsfördelning. Enligt sista punkten i momentet gäller att auktionsförrättaren, om pant eller borgen har ställts för köpeskillingen, vid behov skall sälja panten eller utsöka borgensförbindelsen.

I enlighet med vad beredningen föreslagit har generella bestämmelser om indrivning av pant och utsökning av borgen i sådana situationer som den i 3 mom. av denna paragraf avsedda tagits in i departementsförslaget. Bestämmelserna har i detta förslag fått sin plats i en ny paragraf, betecknad 143 a §.

Som en följd av att generella bestämmelser nu föreslås har föreskrifterna i 3 mom. sista punkten av förevarande paragraf i enlighet med beredningens förslag fått utgå.

139 §

Departementschefen. Om fartyg eller gods i fartyg eller i luftfartyg under konkurs skall säljas utmätningsvis, äger borgenär som för sin fordran har förmånsrätt enligt 17 kap. 4 § HB, dvs. löneborgenär, enligt 1 mom. sista punkten rätt att få betalning ur köpeskillingen, om yrkande därom framställs före auktionen.

Förmånsrätt som avses i 17 kap. 4 § HB motsvaras av förmånsrätt enligt 10 eller 11 § FRL. Hänvisningen i 1 mom. sista punkten har ändrats i enlighet därmed.

140 a §

Denna paragraf motsvarar 142 § i lagberedningens förslag.

Departementschefen. Till denna nya paragraf i departementsförslaget har utan sakliga ändringar förts den nuvarande föreskriften i 143 § 1 mom. andra punkten såvitt denna avser fördelning av ersättningsbelopp som försumlig inropare vid auktion på fartyg är skyldig att utge (jfr 95 §).

Paragrafen överensstämmer i sak med vad beredningen har föreslagit.

143 §

Gällande rätt. I 143 § ges f. n. föreskrifter om fördelning av medel som har flutit in vid särskild försäljning av fastighetstillbehör och om fördelning

av behållen avkastning av utmätt fastighet. Olika regler gäller för fall då själva fastigheten har sålts på auktion och för fall när försäljning av fastigheten inte har kommit till stånd. I det förra fallet skall köpeskilling för tillbehör och avkastning enligt 1 mom. fördelas samtidigt med köpeskillingen för fastigheten. I det senare fallet skall enligt 2 mom. ett särskilt fördelningssammanträde hållas. Beträffande avkastning gäller att fördelningen då skall ske efter samma grunder som enligt 7 kap. gäller för fördelning av medel som har flutit in under tvångsförvaltning. Detta innebär att avkastning, sedan nödig kostnad betalts, skall användas för betalning av utmätningssökandens fordran och fordringar med bättre rätt i den ordning som anges i förmånsrättsordningen (172 § UL). Inteckningsborgenär, som inte själv är exekutionssökande, får emellertid endast ta del i likviden för räntor och andra årliga upplöpande belopp. I 143 § finns också regler om fördelning av ersättningsbelopp, som en försumlig inropare av fartyg eller fastighet har att erlägga enligt 95 eller 130 §. Vid fördelningen skall i formellt hänseende förfaras på det nyss angivna sättet. Har försäljning av fastigheten inte kommit till stånd, skall emellertid sådant ersättningsbelopp fördelas enligt särskilda grunder. Enligt 2 mom. gäller sålunda att ersättningsbelopp, sedan kostnaderna för förfarandet betalts, i första hand skall användas till betalning av utmätningssökandens fordran. Eventuellt överskott skall fördelas på samma sätt som avkastning.

I 142 § 2 mom. UL ges f. n. en föreskrift för det fallet att fördelningssammanträde inte kan hållas därför att högre myndighet har förordnat om inställande av vidare åtgärd i målet. Inställandet av sammanträdet skall då kungöras. Upphör hindret, skall ny tid för sammanträdet utsättas och kungöras. Kungörelsen skall införas i Post- och Inrikes Tidningar och ortstidning minst 10 dagar före sammanträdet.

Lagberedningen. I beredningens förslag tas i denna paragraf upp bestämmelser om köpeskillingsfördelning för olika fall då fast egendom har varit utmätt.

I 1 mom. behandlas det fallet att utmätt fastighet har sålts på auktion. Liksom i gällande lag skall enligt förslaget behållen avkastning då fördelas tillsammans med köpeskillingen. Med avkastning avses i förslaget medel som har flutit in enligt bestämmelserna i 10 eller 11 § FfL (jfr 8 och 9 §§ i motsvarande departementsförslag). Samtidigt med köpeskillingen för fastigheten skall enligt förslaget fördelas också andra medel som har flutit in.

Till grund för fördelningen skall ligga den sakägarförteckning som har upprättats vid bevakningssammanträdet, om inte annat följer av 145 § 2 mom. i förslaget (jfr 145 § i departementsförslaget). Den grundläggande regeln att fördelningen skall ske i enlighet med förteckningen har upptagits som första punkt i 1 mom. med tillägg att förteckningen inte gäller, om det framgår att fordringen understiger vad som har tagits upp i förteckningen.

Beredningen erinrar vidare om att medel som har flutit in genom särskild

försäljning av tillbehör skall fördelas med iakttagande av 18 § FfL (jfr 16 § i motsvarande departementsförslag).

Enligt 148 § UL gäller nu att fordran, som bort tas upp i borgenärsförteckningen om den hade anmälts i rätt tid, betalas efter de fordringar som har tagits upp i förteckningen. En motsvarande regel har beredningen tagit upp som andra punkt i 1 mom. Den gäller även kostnad som inte har anmälts i tid. I båda fallen förutsätts anmälan innan fördelning har skett.

I 2 mom. i beredningens förslag behandlas köpeskillingsfördelning sedan utmätt fast egendom sålts under hand. Beredningen framhåller att köpehandlingen vid försäljning under hand kan fungera som sakägarförteckning, fastän rättsverkningarna inte är desamma. Där anges bl. a. också vad som skall betalas kontant. Det kan emellertid uppkomma en del tillämpningsfrågor. Man kan också tänka sig en kombination av separat försäljning av tillbehör och underhandsförsäljning av själva fastigheten. Vidare kan ägaren tillkommande överskott vara utmätt. I den mån köpevillkoren inte ger ledning i dessa hänseenden skall enligt förslaget tillämpas de grunder som gäller för upprättande av sakägarförteckning. Tidpunkten för köpeskillingsfördelning efter underhandsförsäljning anges i 4 mom. i förslaget.

I 3 mom. behandlar beredningen fördelning av tillgängliga medel när förfarandet har avbrutits innan fastigheten har sålts. Beredningen föreslår att i momentet tas upp en generell bestämmelse som direkt reglerar frågan i huvudsaklig överensstämmelse med vad som gäller beträffande avkastning. Till skillnad från gällande lag, sådan den tillämpas, skall emellertid inteckningsborgenär, som inte själv är utmätningssökande, inte få betalt för förfallna amorteringar. Det är enligt beredningens mening inte motiverat, att vad som råkar vara förfallet av borgenärens kapitalfordran skall i förevarande sammanhang betalas ur tillgänglig avkastning. Den som har panträtt på grund av inteckning skall enligt förslaget även få betalt för kostnader som omfattas av pantförskrivningen. Det sagda skall inte tillämpas, när borgenärs panträtt på grund av inteckning skall upphöra på grund av försäljning av tillbehör. Då gäller 18 § FfL (jfr 16 § i motsvarande departementsförslag).

Har förfarandet avbrutits först sedan bevakningssammanträde hållits skall enligt förslaget den vid sammanträdet upprättade sakägarförteckningen läggas till grund för fördelningen. Denna äger rum på den dag som kungjorts i samband med utlysandet av auktionen. I andra fall skall sammanträde utsättas och fördelningen ske med beaktande av de regler som nyss nämnts och de grunder som gäller för upprättande av sakägarförteckning.

I 4 mom. ges först regler om tiden för och kallelser till fördelningssammanträde, som skall äga rum när fastigheten har sålts under hand. Sådant sammanträde skall enligt förslaget äga rum så snart som möjligt. Vid försäljning under hand måste köparen ha fullgjort sin betalningsskyldighet före sammanträdet. Sammanträdet bör till undvikande av ränteförluster

hållas omedelbart efter betalningsdagen. Det skall enligt förslaget kungöras på lämpligt sätt minst två veckor i förväg. Närmare föreskrifter om kungörandet förutsätts skola meddelas i administrativ väg. Sakägarna skall, när skäl föreligger till det, uppmanas att senast vid sammanträdet anmäla sina anspråk.

De nu angivna bestämmelserna skall enligt förslaget gälla även när förfarandet har avbrutits utan att fastigheten sålts. Om bevakningssammanträde har hållits och fördelningssammanträde äger rum på förut kungjord tid, behöver inte något nytt kungörande ske. Har däremot bevakningssammanträde inte hållits eller kan fördelningssammanträde inte hållas på kungjord tid, måste särskilt sammanträde utsättas och kungöras.

Enligt beredningens förslag skall fördelningssammanträde inte inställas därför att fortsatt verkställighet inhiberas av högre myndighet. Senast vid sammanträdet skall inroparen trots inhibition fullgöra sin betalningsskyldighet. Däremot kan inte köpeskillingen och andra medel fördelas, när inhibitionsbeslut i den delen meddelats. Även andra hinder kan göra det nödvändigt att uppskjuta fördelning helt eller delvis, t. ex. om medel behöver indrivas. För dessa situationer föreskrivs i 5 mom. i förslaget, att nytt sammanträde skall hållas så snart som möjligt. Kan dagen inte genast bestämmas, skall kungörelse utfärdas. Kungörelsetiden har ökats från minst tio dagar i gällande lag till minst två veckor i förslaget. Närmare regler om kungörandet får enligt beredningen utfärdas i administrativ ordning.

Beredningen erinrar i anslutning till de i 5 mom. upptagna föreskrifterna om att köparen på fastighetsauktion enligt 46 § FfL (jfr 48 § i motsvarande departementsförslag) är skyldig att betala köpeskillingen på utsatt dag, oavsett om auktionen har överklagats och inhibition har meddelats. Köparen kan emellertid efter viss tid från inhibitionsbeslutet vara berättigad frånträda köpet.

Departementschefen. De i beredningens förslag upptagna bestämmelserna har lämnats utan erinran av remissinstanserna. Också jag finner dem böra godtas. Departementsförslaget överensstämmer sålunda i sak med beredningens förslag.

143 a §

Paragrafen motsvarar 144 § i lagberedningens förslag.

Gällande rätt. Den som på exekutiv auktion på fast egendom, fartyg, luftfartyg eller intecknade reservdelar till luftfartyg ropar in egendomen har, under vissa förutsättningar, rätt att i stället för kontant handpenning lämna säkerhet. I 130 § 1 mom. samt i 12 § första stycket lagen (1955: 235) med särskilda bestämmelser om försäljning av utmätt luftfartyg m. m. ges regler om hur auktionsförrättaren skall göra bruk av säkerhet som ställts vid försäljning av fast egendom resp. luftfartyg m. m. Om köparen av sådan egendom inte fullgör likviden, skall säkerheten genast realiseras. Pant skall säl-

jas i den ordning som gäller för utmätta lösören och borgensförbindelse skall utsökas hos löftesmannen.

Beträffande handpenning som lämnats när fartyg sålts gäller en annan ordning. Enligt 95 § 3 mom. sista punkten UL skall säkerheten då realiseras först om det visar sig behövligt för uttagande av vad den försumliga inroparen skall betala. I detta fall avvaktas alltså nytt försäljningsförsök och resultatet därav avgör, huruvida säkerheten skall realiseras.

Lagberedningen. Reglerna om omedelbar realisation av säkerhet för handpenning vid inrop av fastighet har kritiserats. Detta har framför allt gällt det fallet att inteckning i den fastighet som är föremål för exekution lämnats som säkerhet. Det är stor risk, att inteckningen säljs till underpris. Även i andra fall kan onödig förlust uppstå. Enligt beredningens mening bör kritiken beaktas. Beredningen föreslår därför, att om säkerhet för handpenning ställts hos ÖE och ogulden del av köpeskillingen ej betalas senast på bestämd dag, ÖE skall göra bruk av säkerheten, om det behövs för betalning av vad den förra köparen skall utge. Behovet av att ta säkerheten i anspråk skall sålunda vara klarlagt genom det fortsatta förfarandet. Regeln skall gälla även vid fartygsförsäljning och innebär inte i den delen någon ändring av gällande rätt.

Säkerheten skall vara prövad av ÖE och bedömd såsom fullt betryggande (jfr 48 §). Man behöver därför inte räkna med att säkerheten inte skall ge valuta. Det belopp för vilket säkerheten gäller kan därför vid bestämmande av vad som måste bjudas vid ny auktion räknas som tillgängligt, även om ÖE inte gjort bruk av säkerheten.

När säkerheten behöver tas i anspråk, skall detta enligt beredningens förslag ske på sätt som finnes ändamålsenligt. I första hand skall inroparen få tillfälle att betala frivilligt. Om detta misslyckas, får enligt förslaget pant säljas i den ordning som gäller för utmätt lös egendom och borgen utsökas. Vid utsökande av borgensförbindelse kan enligt nu gällande rätt lagsökningsförfarandet användas. I praxis har emellertid förekommit, att ÖE direkt har ålagt löftesmannen betalningsskyldighet. Det förefaller beredningen rationellt, att så sker. Att gå omvägen över ett domstolsförfarande är onödigt och tidskrävande. Beredningen föreslår i sista punkten av 1 mom. i 144 §, att ÖE:s beslut får omedelbart verkställas. Av 218 § följer att hovrätten kan förordna om inhibition.

Enligt beredningens förslag skall de angivna reglerna ha motsvarande tillämpning, när sakägare har lämnat säkerhet för belopp som skall fördelas samtidigt med köpeskilling. Också sådan säkerhet måste vara betryggande.

Remissyttrandena. Länsstyrelsen i Kopparbergs län befarar att onödiga komplikationer kan uppstå om ÖE skall kunna hålla ny auktion utan att avvakta vad säkerhet som har ställts för köpeskilling i samband med tidigare auktion kommer att inbringa. Även om det i administrativ ordning meddelas restriktiva bestämmelser beträffande vilka säkerheter för köpeskilling som

skall få godtas, är det inte säkert att den ekonomiska verkligheten alltid rättar sig därefter. Länsstyrelsen anser därför att säkerhet alltid skall realiseras innan ny auktion sätts ut.

Departementschefen. Beredningens förslag innebär att förfarandet vid realisation av säkerhet, som ställts för handpenning vid auktion på fastighet och luftfartyg, blir smidigare. Under förutsättning att säkerhet som har ställts är betryggande finns det enligt min mening inte anledning att befara att den föreslagna ordningen kommer att föranleda komplikationer. De föreslagna reglerna får sålunda anses bygga på att det när säkerhet i olika situationer skall ställas sker en noggrann prövning av den säkerhet som bjuds. En sådan prövning skall också ske enligt de regler som har tagits upp i 48 §. Min avsikt är också att det i tillämpningsföreskrifter skall ges regler om vilka säkerheter som i hithörande fall får godtas. Med hänsyn härtill finner jag mig kunna ansluta mig till beredningens förslag. I departementsförslaget har dessa därför utan ändring i sak tagits in i denna paragraf.

144 §

Denna paragraf motsvarar 145 § 1 mom. i lagberedningens förslag.

Gällande rätt. Enligt 144 § i nuvarande lydelse skall förrättningsmannen vid fördelningssammanträde redogöra dels för den tillgång som skall fördelas dels för anmälda fordringar och för fordringar som utan anmälan skall beaktas vid fördelningen. När fråga är om fast egendom skall därvid borgenärsförteckning följas. Tillstädesvarande borgenärer och gäldenären äger därefter andraga vad de aktar nödigt till bevakande av sin rätt.

Lagberedningen. Enligt 145 § 1 mom. i lagberedningens förslag skall förrättningsmannen vid fördelningssammanträde redogöra för vad som skall fördelas och de fordringar som anmälts eller ändå skall beaktas. Bestämmelsen är tillämplig såväl när fördelningssammanträde hålls efter exekutiv försäljning av fastighet som när sådant sammanträde hålls sedan lös egendom har sålts exekutivt.

I beredningens förslag saknas motsvarighet till föreskriften att borgenärerna och gäldenären, efter förrättningsmannens redogörelse, skall få andraga vad de aktar nödigt till bevakande av sin rätt. Att närvarande sakägare skall få tillfälle att yttra sig över förrättningsmannens redogörelse och vad i övrigt förekommer vid sammanträdet har förefallit beredningen så självfallet att det inte särskilt har nämnts i förslaget.

Föreskriften att borgenärsförteckningen skall lända till efterrättelse, när fråga är om fördelning av köpeskilling för fast egendom, har sin motsvarighet i 143 § 1 mom. i beredningens förslag.

Departementschefen. De av beredningen föreslagna föreskrifterna har utan ändring i sak tagits upp i denna paragraf i departementsförslaget.

Liksom i beredningens förslag har i departementsförslaget den nuvarande föreskriften att borgenärsförteckningen skall lända till efterrättelse vid fördelning av köpeskilling för fast egendom sin motsvarighet i 143 § 1 mom.

150 §

Lagberedningen. Denna paragraf innehåller bestämmelser om beräkning av vissa fordringar som skall utgå ur köpeskillingen för lös egendom. F. n. innehåller 1 mom. av paragrafen en hänvisning till 110 § UL. Sistnämnda paragraf innebär, att fordran, som inte är förfallen och på vilken ränta inte skall betalas före förfallodagen, skall beräknas till det belopp som efter en räntefot av fem för hundra om året utgör fordringens värde på fördelningsdagen. Ränta eller annan dylik fordran som inte är bestämd till kapitalet uppskattas efter samma räntefot till sitt kapitalvärde på fördelningsdagen. Beträffande livränta skall uppskattningen ske med ledning av 3 § lagen (1967: 531) om tryggande av pensionsutfästelse m. m.

I beredningens förslag ges i 150 § 1 mom. en regel om beräkning av fordran som inte är förfallen och inte löper med ränta före förfallodagen. Därvid skall användas samma diskonteringsregel som föreslås i 30 § FfL (jfr 28 § i motsvarande departementsförslag). Liksom i sistnämnda paragraf ges också en diskonteringsregel för det fallet att utfäst ränta är lägre än fem procent. Beträffande den matematiska metoden för kapitaliseringen hänvisar beredningen till vad som sägs i motiveringen till 30 § FfL.

Någon regel om kapitalisering av ränterätt och liknande har beredningen inte ansett behövlig. Ränterätt skall enligt JB inte vidare kunna intecknas i fast egendom. I FfL har därför ingen kapitaliseringsregel för sådan fordran upptagits. Inte heller när det gäller lös egendom torde det föreligga något praktiskt behov av en bestämmelse. Om kapitalisering av ränterätt mot all förmodan undantagsvis skulle behöva ske, bör diskonteringsregeln i förevarande paragraf analogivis tillämpas såtillvida att kapitaliseringen sker efter fem procent. Om man bestämt procentsatsen, kan kapitalvärdet beräknas enligt försäkringstekniska grunder. Härvid kan som hjälpmedel användas de grunder som skall finnas fastställda enligt 3 § lagen om tryggande av pensionsutfästelse m. m. Beredningen vill erinra om att 110 § UL upphävs genom förslaget.

Departementschefen. Departementsförslaget överensstämmer med beredningens förslag.

151 §

Gällande rätt. I denna paragraf ges föreskrifter om förfarandet när det vid köpeskillings fördelning visar sig att frågan om giltigheten av fordran eller för fordran beviljad inteckning är beroende av särskild prövning eller avgjord genom beslut som inte ännu har vunnit laga kraft. I 1 mom. föreskrivs att i sådana fall vad som kan belöpa på fordringen enligt förmånsrättsordningen vid fördelningen skall avsättas intill dess frågan om borgenärs rätt har blivit slutligt avgjord. Samma förfaringssätt skall tillämpas när inteckning för fordran är sökt men ännu inte beviljad. Enligt 2 mom. skall,

om fordran är tvistig, borgenären hänvisas att väcka talan vid domstol och medel som kan belöpa på fordran avsättas på det nyssnämnda sättet. I 3 mom. föreskrivs att medel som kan belöpa på fordran som är beroende av villkor skall avsättas, intill dess villkoret har uppfyllts eller förfallit.

152 § innehåller föreskrifter om s. k. sekundärfördelning. Om utdelning för fordran har beräknats utan att fordringsbeviset har blivit företett eller om medel har avsatts, skall enligt vad som där föreskrivs meddelas bestämmelse hur belopp skall fördelas för det fall att beloppet eller del därav sedermera befinns inte böra tillkomma borgenär för vilken det har beräknats eller avsatts.

Lagberedningen. Beredningen föreslår att 151 § 1 mom. jämkas redaktionellt med hänsyn till de nya panträttsreglerna i JB.

Departementschefen. Departementsförslaget överensstämmer i sak med beredningens förslag. Hänvisningen till förmånsrättsordningen har därvid ändrats till att avse FRL.

Enligt 22 kap. 5 § tredje stycket JB skall, om efter exekutiv fastighetsförsäljning medel har nedsatts som motsvarar pantbrevs belopp, inskrivningsmyndigheten på ansökan av fastighetens nye ägare utfärda nytt pantbrev på grundval av inteckningen. Det förra pantbrevet gäller därefter endast rätten till de nedsatta medlen. Som jag har framhållit i propositionen med förslag till JB (prop. 1970: 20 del A s. 416) är de nämnda bestämmelserna avsedda att tillämpas i varje särskilt sådant fall då vid köpeskillings fördelning efter exekutiv försäljning betalning har utfallit på pantbrevs belopp men betalningen inte har lyfts. Bestämmelserna skall sålunda tillämpas såväl i de fall då belopp har avsatts eller beräknats enligt 151 och 152 §§ UL som i andra fall då medel har tillagts borgenär men ännu inte lyfts av honom (jfr 160 §).

154 §

Lagberedningen. Förevarande paragraf behandlar verkan av klander mot utmätningsmans fördelningsförslag och mot ÖE:s beslut i fördelningsfråga. Enligt paragrafen i dess nuvarande lydelse gäller klandret inte för annan än den som har väckt detta. Innebörden av denna regel finner beredningen inte vara otvetydig. Beredningen belyser detta med följande exempel.

Antag att det finns 50 000 kronor att fördela och att fördelningslängden upptar först borgenären A för en fordran på 50 000 kronor, sedan B för 25 000 kronor och sist C för 50 000 kronor. Om C yrkar att A skall förklaras sakna rätt till utdelning och vinner bifall, är två alternativ tänkbara. Antingen får C de 50 000 kronor som felaktigt tilldelats A eller också får C endast 25 000 kronor, d. v. s. vad han skolat få om fördelningslängden från början varit riktig. I praxis har det förra alternativet godkänts och C blir alltså bättre ställd än om fördelningen från början varit riktig.

På konkursrättens område gäller en annan regel än den som nu finns i denna paragraf. Enligt 131 § KL skall sålunda bifall till borgenärs klander

mot utdelningsförslag gälla till förmån också för dem som inte har deltagit i klandret. Enligt beredningens mening är det uppenbart att principen i KL ger rimligare resultat. Beredningen föreslår därför, att bifall till klandertalan mot utmätningsmans utdelningsförslag eller ÖE:s beslut i fördelningsfråga skall gälla till förmån också för dem som inte själva väckt klandertalan. I det anförda exemplet betyder detta, att B får 25 000 kronor och C 25 000 kronor, dvs. vad som skolat tillkomma envar av dem om fördelningen från början varit riktig.

Departementschefen. Jag anser att den av beredningen föreslagna regeln beträffande verkan av klander mot av utmätningsman upprättat fördelningsförslag och mot av ÖE meddelat beslut i fördelningsfrågan bör godtas. I detta avseende kommer sålunda inom exekutionsrätten att gälla samma ordning som på konkursrättens område. I departementsförslaget har paragrafen utformats i enlighet med beredningens förslag.

156 §

Lagberedningen. Denna paragraf innehåller i första punkten förbud mot att annat än efter köparens medgivande eller mot pant eller borgen lyfta köpeskillingen för såld fast egendom, innan försäljningen har vunnit laga kraft. Stadgandet har tillkommit för att skydda köparen. Av detta syfte följer att förbudet avser endast köpeskillingen för fastigheten och inte andra tillgängliga medel. Regeln har emellertid i andra punkten motsvarande tillämpning, när tillbehör till fastighet har sålts för sig.

Paragrafen har i beredningens förslag redigerats med beaktande av att utmätt fastighet enligt FfL kan få säljas inte bara på auktion utan även under hand.

Beredningen erinrar i sammanhanget om att det i FfL har öppnats viss möjlighet för köpare att frånträda köp, om exekutiv försäljning överklagas och inhibitionsbeslut meddelas.

Departementschefen. Departementsförslaget överensstämmer med beredningens förslag.

158 §

Gällande rätt. I denna paragraf ges föreskrifter om behandlingen av medel som enligt 151 § har blivit avsatta för någon borgenärs fordran. Föreskrifterna innebär att avsatt belopp genast skall nedsättas i riksbanken. Har borgenärs anspråk blivit godkänt genom dom eller utslag som inte har vunnit laga kraft, får han lyfta beloppet mot pant eller borgen. I annat fall ankommer det på ÖE att pröva huruvida den borgenär för vars fordran avsättning skett eller den som i andra hand enligt 152 § förklarats berättigad till beloppet får lyfta detta mot pant eller borgen.

Lagberedningen. Enligt beredningens förslag skall medel, som har flutit in i utsökningsmål, på grund av en generell föreskrift i 160 § göras ränte-

bärande genom insättning i bank. Till följd härav innehåller denna paragraf i beredningens förslag inte någon föreskrift om nedsättning av medel i riksbanken.

I överensstämmelse med gällande rätt får enligt beredningens förslag avsatt belopp lyftas mot pant eller borgen, om borgenärens anspråk godkänts av domstol men avgörandet ännu inte vunnit laga kraft.

Även före rättens avgörande med anledning av tvist bör liksom enligt gällande lag finnas möjlighet att lyfta avsatta medel mot säkerhet. Detsamma gäller sådana fall då inteckning sökts men inte beviljats och andra fall då belopp avsatts enligt 151 §. I dessa situationer bör det ankomma på ÖE att bestämma, huruvida lyftning får ske mot pant eller borgen. I första hand bör tillstånd lämnas åt den borgenär för vars räkning medlen avsatts. Beredningen föreslår därför, med jämkning av vad som nu gäller, att den som i andra hand är berättigad till medlen får tillåtas lyfta medlen endast om den borgenär, för vars räkning avsättning skett, inte vill lyfta dem.

Departementschefen. I departementsförslaget har i enlighet med beredningens förslag i 160 § tagits upp en generell bestämmelse om insättning i bank mot ränta av medel som flyter in i utsökningsmål. Den föreskrift om nedsättning i riksbanken som nu finns i förevarande paragraf har därför, som beredningen föreslagit, fått utgå. Även i övrigt har paragrafen i departementsförslaget fått en utformning som i sak överensstämmer med beredningens förslag.

159 §

Departementschefen. I 1 mom. av förevarande paragraf ges f. n. föreskrift om nedsättning i riksbanken av medel som har tillagts borgenär vid köpeskillings fördelning men inte lyftes av honom.

Som förut har nämnts har i 160 § i departementsförslaget tagits in en generell bestämmelse om insättning i bank av medel som flyter in i utsökningsmål. Till följd härav har föreskriften om nedsättning i riksbanken i 1 mom. i denna paragraf fått utgå.

160 §

Gällande rätt. Som förut har nämnts skall enligt 151 § medel avsättas i flera olika fall. Avsatta belopp skall f. n. enligt 158 § nedsättas i riksbanken. Enligt 159 § gäller vidare att medel som vid fördelning av köpeskilling har tillagts borgenär men som inte har lyfts av honom skall nedsättas i riksbanken. I denna paragraf i dess nuvarande lydelse öppnas möjlighet att göra medel som skall nedsättas enligt 158 och 159 §§ räntebärande. I paragrafen föreskrivs sålunda att sådana medel på begäran av rättsägare får sättas in på bankinrättning som godkänns av ÖE för att stå inne mot ränta under tid som ÖE bestämmer. Räntan skall komma den borgenär till godo som finnes vara berättigad till medlen.

Lagberedningen. Enligt beredningens mening bör utmätta medel göras räntebärande så snart omständigheterna tillåter det. Detta ligger självfallet i sakägarnas intresse. En sådan ordning behöver inte bli betungande för de exekutiva myndigheterna. I beredningens förslag föreskrivs därför, att medel som influtit i utsökningsmål utan dröjsmål skall insättas i bank mot ränta. Influtna medel behöver enligt förslaget inte insättas i bank, om de skall utbetalas inom en helt kort tid, t. ex. en eller två veckor. Insättning i bank är enligt förslaget inte beroende av yrkande från sakägare utan skall ske ex officio. Paragrafen har betydelse främst när det gäller försäljning av fast egendom men är generellt utformad och blir alltså tillämplig i alla utsökningsmål.

Beträffande ränta föreskrivs i andra punkten, att den skall tillkomma borgenär för vars räkning beloppet innestår. Vem denne är vet man inte alltid på förhand. Har t. ex. nedsättning skett av belopp som avser tvistig fordran, skall räntan tillkomma den borgenär som slutligen visar sig ha rätt till beloppet.

Remissyttrandena. Den av beredningen föreslagna ordningen att medel som har flutit in i utsökningsmål utan dröjsmål skall sättas in i bank är enligt *EON* och *kronofogdemyndigheten i Malmö distrikt* till förmån för alla parter, inte minst för utmätningsmännen, som därigenom slipper det nuvarande omständliga förfarandet vid nedsättning i riksbanken och de inte mindre omständliga åtgärderna vid medlens återbetalning.

Länsstyrelsen i Östergötlands län framhåller att beredningens förslag innebär att alla medel som flyter in i ett utsökningsmål ex officio skall göras räntebärande inom en helt kort tid, t. ex. en eller två veckor. Denna ordning finner länsstyrelsen bli betungande för de exekutiva myndigheterna. Länsstyrelsen avstyrker därför förslaget. Om detta genomförs, anser länsstyrelsen att det i lagtexten bör anges att medel som skall betalas ut inom sex veckor inte skall behöva göras räntebärande genom insättning i bank.

Länsstyrelsen i Kopparbergs län konstaterar att regeln om insättning i bank medför att handpenning, som betalas kontant vid auktionstillfället och som inte skall fördelas förrän vid fördelningssammanträdet, bör göras räntebärande. Hur det skall förfaras med bankräntan på handpenningen vid fördelningssammanträdet förefaller emellertid inte länsstyrelsen vara uttömmande reglerat. Enligt länsstyrelsens mening bör den tillfalla den bäst prioriterade av de inteckningshavare som inte har fått full täckning för sin fordran eller, vid brist på sådana, förre fastighetsägaren.

Departementschefen. Jag delar beredningens uppfattning att medel som har flutit in i utsökningsmål bör göras räntebärande genom insättning i bank. Genom en sådan ordning kan det komplicerade förfarande som nedsättning i riksbanken innebär undvikas (jfr 92 och 93 §§ utsökningskungörelsen). Som beredningen påpekar ligger denna ordning också i sakägarnas intresse. Den uppfyller befogade krav på säkerhet vid hanteringen av in-

flutna medel samtidigt som den ger möjlighet att komma i åtnjutande av den ökning av medlen som förräntningen medför.

Allmänt bör gälla att influtna medel skall sättas in på bank så snart som möjligt. I sådana fall då medlen skall betalas ut tämligen snart kan det emellertid komma att framstå som en onödig omgång att på det angivna sättet göra dem räntebärande. Genom att föreskriva att medlen skall insättas utan dröjsmål har beredningen velat markera att undantag kan göras i dessa fall. Beredningen har ansett att undantag bör kunna medges, om utbetalning kan beräknas komma att ske inom kort tid, t. ex. inom en eller två veckor. Också i nu nämnda hänseenden är jag ense med beredningen. Enligt min mening bör detta undantag från huvudregeln komma till uttryck i lagtexten. I sådana fall då undantag från regeln om insättning i bank görs, bör medlen i stället sättas in på tjänstepostgirokonto, om inte medlen behövs för omedelbar utbetalning på annat sätt än över postgiro (jfr 85 § utsökningskungörelsen). Denna ordning kan enligt min mening inte sägas bli betungande för de exekutiva myndigheterna. Närmare föreskrifter om förfarandet med medel som inte sätts in i bank bör kunna ges i administrativ ordning.

Ränta som utfaller vid insättning i bank bör i fall då insättningen skett för borgenärs räkning, såsom t. ex. i de i 158 och 159 §§ avsedda fallen, tillkomma borgenären. Jag ansluter mig till beredningens förslag i det avseendet.

Är medlen inte insatta för viss borgenärs räkning, dvs. innan något fördelningsbeslut har meddelats, bör ränta på utmätta medel vid fördelningen ses som en del av dem. Detta bör också gälla det under remissbehandlingen berörda fallet att ränta har uppkommit efter insättning av handpenning. Någon särskild regel härom anser jag liksom beredningen inte vara behövlig.

161 §

Gällande rätt. Någon allmän föreskrift att borgenär skall förete fordringsbevis när betalning skall lyftas finns f. n. inte i UL. Enligt 131 § 2 mom. gäller emellertid särskilda regler beträffande exekutiv auktion på fast egendom. Om köparen på köpeskillingen har fått avräkna fordran för vilken den sålda egendomen svarar på grund av inteckning, skall den som förrättat auktionen göra anteckning därom på inteckningshandlingen, när den är tillgänglig för honom. Avräkningen medför enligt 30 § IF, att den som personligen svarade för fordringen blir fri från detta ansvar. Enligt förevarande paragraf i UL gäller vidare att, om betalning har utfallit på fordran för vilken egendomen häftar på grund av inteckning, anteckning skall göras på inteckningshandlingen, när den företes för lyftning av belopp som tillkommer inteckningshavaren.

Lagberedningen. Beredningen framhåller att skuldebrev eller annat skrift-

ligt fordringsbevis, som enligt 54 § UL har lämnats för utmätning, skall överlämnas till gäldenären, om fordringen har betalts till fullo. Vid avbetalning bör anteckning därom göras på fordringsbeviset. Även i andra fall kan det vara lämpligt att göra anteckning. Enligt beredningens mening bör det i administrativ ordning regleras, vilka anteckningar som exekutiva myndigheter bör göra på inteckningar och fordringshandlingar. Beredningens förslag upptar därför ingen motsvarighet till stadgandena i 131 § 2 mom. och 161 §. I administrativ ordning bör enligt beredningen också ges ordningsföreskrifter om återställande av handlingar och liknande åtgärder som skall vidtagas av exekutiv myndighet.

Beredningen anser däremot att det i UL bör tas upp bestämmelser som ger upplysning om eller reglerar sakägares skyldigheter i samband med lyftning av medel och avräkning. Dessa bestämmelser har i beredningens förslag fått sin plats i 161 §. I 1 mom. av denna paragraf föreslås, att när betalning skall lyftas i utsökningsmål, skall iakttas vad som i allmänhet gäller om skyldighet för borgenär att förete eller återställa fordringsbevis eller säkerhet som lämnats för fordringen. Härmed syftar beredningen i första rummet på skuldebrevslagen. Detta innebär beträffande fordran som är grundad på löpande skuldebrev, att handlingen som regel skall företes när borgenären vill lyfta betalning (21 § skuldebrevslagen). Gäldenären är inte skyldig att infria löpande skuldebrev utan att det har återställts till honom. Även i andra fall förutsätts att fordringsbevis företes resp. återställs (jfr bl. a. 39 § växellagen och 34 § checklagen). Beredningen erinrar i sammanhanget om bestämmelsen i 11 § tredje stycket skuldebrevslagen att, om den som utfärdat skuldebrev till viss man, har tecknat medgivande till inteckning på skuldebrevet, blir skuldebrevet löpande, om det inte försetts med s. k. rektaklausul.

Beträffande enkla skuldebrev gäller att handlingens företeende, med undantag av bevis om tillgodohavanden hos banker och masspapper av enkelt skuldebrevs natur, inte utgör något villkor för betalning. Emellertid bör enligt beredningens mening också enkelt skuldebrev företes för anteckning om betalning och återställas, när skulden blivit betald. Exekutiv myndighet bör därför tillse, att detta sker.

I 1 mom. föreslår beredningen vidare, att vad som i allmänhet gäller beträffande företeende eller återställande av säkerhet skall gälla vid lyftning av betalning. Pant skall t. ex. återställas, när skulden har infriats och panträtten därmed upphör. Det åligger exekutiv myndighet att tillse, att pant återlämnas när det skall ske. Som pant räknas även pantbrev eller intecknat skuldebrev som ligger såsom säkerhet för omslagsrevers. Det sagda gäller också borgensförbindelse, när huvudförbindelsen infrias.

I 2 mom. har beredningen tagit in kompletterande föreskrifter beträffande pantbrev i fast egendom och skuldebrev som är intecknat i annan egendom. När pantbrev utgör säkerhet för fordran på vilken betalning har

fallit ut i utsökningsmål, bör pantbrevet företes även om borgenären ännu inte är skyldig att återställa panten.

Pantbrev är enligt JB inte ett skuldebrev och beredningen finner det därför vara ovisst i vad mån borgenär är skyldig att förete pantbrevet för att han skall få lyfta betalning. ÖE bör emellertid enligt beredningens mening kontrollera, att fordringen och säkerheten alltjämt ligger på samma händer. Bestämmelsen är tillämplig även när fordringen grundar sig på muntlig utfästelse. Enligt förslaget kan emellertid ÖE medge undantag från skyldigheten att förete pantbrev, om det finnes alltför betungande. Pantbrevet behöver inte förses med anteckning om uppvisandet. Vad som i förslaget sägs om pantbrev i fast egendom gäller enligt andra punkten i 2 mom. även skuldebrev som är intecknat i annan egendom än fast och inte redan på grund av bestämmelsen i 1 mom. skall företes eller återställas. Denna bestämmelse får självständig betydelse, när det intecknade skuldebrevet inte är löpande eller skuldebrev är lämnat som säkerhet för en fordran som endast delvis blir infriad. De två första momenten i den föreslagna paragrafen anger borgenärs skyldigheter när han skall lyfta betalning. I 3 mom. föreskrivs, att nämnda båda moment skall ha motsvarande tillämpning när den som har förvärvat fast egendom åberopar överenskommelse med borgenär om avräkning på köpeskillingen. När ÖE prövar sådan överenskommelse skall sålunda som regel både fordringsbevis och pant företes. Detta är här lika motiverat som när borgenären lyfter betalning. I stället för anteckning om betalning bör fordringsbeviset förses med påskrift, att det personliga ansvaret för tidigare ägare upphört genom avräkningen. Beredningen framhåller att detta kanske innebär en viss skärpning i förhållande till gällande rätt eftersom det i 131 § 2 mom. f. n. föreskrivs, att auktionsförrättaren skall göra anteckning om avräkning, endast när inteckningshandlingen är tillgänglig för honom.

Remissyttrandena. Enligt *länsstyrelsen i Kopparbergs län* är den skärpning i förhållande till nuvarande bestämmelser i 131 § 2 mom. UL om anteckning om avräkning på inteckningshandling som beredningen förordar onödig. Länsstyrelsen anser att det för ÖE:s del bör räcka att göra anteckning om avräkning, varefter var och en som har intresse av detta själv får bilda sig en uppfattning om innebörden av anteckningen.

Departementschefen. Det framstår som en brist att det f. n. inte finns några allmänna föreskrifter i UL som reglerar frågan i vad mån handlingar och säkerhet som borgenär åberopar i utsökningsmål skall företes eller återställas när betalning lyftes. De bestämmelser som nu finns i 131 § 2 mom. och 161 § reglerar endast frågan om anteckning på inteckningshandling när under fastighetsexekution intecknad fordran skall avräknas på köpeskilling eller betalning faller ut på sådan fordran och kan dessutom sägas vara oklara och i behov av förtydligande. Liksom beredningen finner

jag det därför lämpligt att nya bestämmelser i nu nämnda hänseenden ges i detta sammanhang.

Beredningen har förordat att det i förevarande paragraf i UL skall tas in allmänna bestämmelser som reglerar frågan när fordringsbevis eller säkerhet som har lämnats för fordran skall företes eller återställas, samt att det i administrativ ordning skall ges närmare föreskrifter därom och beträffande de anteckningar som därvid bör göras på företedda handlingar. Beredningens förslag innebär sålunda att de nuvarande föreskrifterna i 131 § 2 mom. och 161 § skall upphävas. I likhet med remissinstanserna ansluter jag mig till den av beredningen förordade ordningen.

De allmänna bestämmelser som enligt beredningens förslag skall tas in i den här ifrågavarande paragrafen har inte föranlett några erinringar under remissbehandlingen. Också enligt min mening bör de godtas. Departementsförslaget överensstämmelser sålunda i sak helt med beredningens förslag.

Jag vill tillägga att jag i fråga om utformningen av kommande tillämpningsföreskrifter också ansluter mig till den uppfattning som beredningen har gett uttryck för. Jag anser sålunda att en anteckning om avräkning på köpeskilling, som görs efter en exekutiv fastighetsauktion, bör innefatta att det personliga ansvaret för tidigare ägare har upphört genom avräkningen (jfr 45 § tredje stycket FfL). Att sådan anteckning görs är enligt min mening betydelsefullt från rättssäkerhetssynpunkt.

166 §

Lagberedningen. Denna paragraf innehåller f. n. i 1 mom. en regel om att medel, som av utmätningsmannen fördelas utan särskilt köpeskillingssammanträde, skall hållas borgenären till handa under två veckor från den dag borgenären har rätt att utfå medlen. Sker inte lyftning under denna tid, skall medlen ofördröjligen nedsättas i riksbanken. Utmätningsmannen får i så fall redovisa till borgenären med beviset om nedsättning. Sista punkten i 1 mom. ger i sak motsvarande föreskrift beträffande fordringsbevis som lämnats för utmätning och efter målets handläggning bör återlämnas till borgenären.

Enligt 160 § i beredningens förslag skall influtna medel utan dröjsmål insättas i bank mot ränta. Nedsättning i riksbanken skall sålunda inte längre förekomma. Övriga bestämmelser i 1 mom. i 166 § UL skall enligt beredningens förslag utgå ur UL och i stället ges i administrativ ordning.

I 2 mom. sägs f. n. att borgenär som försummar att ta betalning ur utmätt egendom, inte har rätt till ränta från den tid som det berott av honom att njuta betalning. Undantag härifrån görs för medel som enligt 160 § UL insatts i bank. Beredningen framhåller att någon motsvarighet till bestämmelserna i 2 mom. inte behövs om förslaget till utformning av 160 § godtas. Enligt beredningens förslag skall nuvarande 2 mom. därför utgå.

I 3 mom. föreskrivs f. n. skyldighet att betala ränta, när någon skall åter-

bära köpeskillingsmedel som fått lyftas innan frågan om bättre rätt till medlen har blivit slutligt avgjord. Ränta räknas från den dag då medlen lyfts och räntesatsen är sex procent. Bestämmelsen är tillämplig på all förtida lyftning (jfr 155, 156, 158 och 159 §§). I 159 § i beredningens förslag regleras den rätt till lyftning som tillkommer borgenär, när utdelning beräknats för annan borgenär utan att fordringsbeviset företetts och denne borgenär inte anmält sig inom ett år från den dag fördelningen vunnit laga kraft. I denna situation kan det vara en tung belastning för den som fått lyfta medlen att behöva betala ränta om han blir återbetalningsskyldig. Lång tid kan förflyta innan den i första hand berättigade borgenären hör av sig. Beredningen föreslår därför, att i detta fall skyldigheten att betala ränta skall räknas först från den dag då utmätningsmannen eller ÖE har krävt återbäring av beloppet. I enlighet härmed har 166 § i beredningens förslag, som motsvarar nuvarande 3 mom., delats upp i två moment, av vilka det första avser lyftning i annat fall än som avses i 159 § samt det andra avser lyftning enligt 159 § och innehåller nämnda begräsning beträffande räntetiden. Bestämmelsen har samtidigt jämkats redaktionellt.

Departementschefen. Som framgår av det föregående har i enlighet med beredningens förslag generella bestämmelser om insättning i bank av i utsökningsmål influtna medel tagits in i 160 § i departementsförslaget. Detta bör, som beredningen framhåller, ha till följd att bestämmelserna om nedsättning av medel i riksbanken i nuvarande 1 mom. och bestämmelserna i nuvarande 2 mom. av förevarande paragraf får utgå. Eftersom jag liksom beredningen anser att övriga föreskrifter som nu finns i 1 mom. kan ges i form av tillämpningsföreskrifter saknar de nuvarande 1 och 2 mom. helt motsvarighet också i departementsförslaget. Också i övrigt har beredningens förslag beträffande denna paragraf i sak följts i departementsförslaget.

181 och 184 §§

Departementschefen. I förevarande paragrafer hänvisas f. n. i fråga om förordnande av syssloman till 81 §. Bestämmelserna om syssloman i sistnämnda paragraf har förts över till 8 och 9 §§ FfL. I enlighet med förslag av beredningen har de nämnda hänvisningarna därför fått utgå ur här ifrågavarande paragrafer. I stället har förts in bestämmelser om sysslomannaförordnanden, som överensstämmer med dem som har tagits in i 9 resp. 8 § i det nämnda förslaget.

Reglerna i 184 § första punkten har jämkats med hänsyn till att enligt JB ränta av fast egendom inte vidare skall kunna utfästas.

198 §

Gällande rätt. I UL finns på skilda ställen föreskrifter om hur kostnader för de exekutiva myndigheternas åtgärder i utmätningsmål skall ersättas.

Enligt 198 § 1 mom. gäller att all nödig kostnad för utmätning, utmätt

egendoms vård och försäljning samt för köpeskillingsfördelning skall betalas ur köpeskillingen för den utmätta egendomen. Om utmätningsmannen har drivit in en utmätt penningfordran, skall verkställighetskostnader betalas ur det indrivna beloppet (88 b § 1 mom.). Avkastning av utmätt egendom och försumlig inropares ersättningsbelopp kan också användas för betalning av sådan kostnad (143 och 172 §§). Kostnad, som inte på angivet sätt kan betalas ur tillgängliga medel, skall enligt 198 § 1 mom. betalas av utmätningssökanden. Om förskott inte har lämnats och kostnaden inte heller betalas vid anfordran, får beloppet utmätas hos sökanden. I 198 § 1 mom. finns särbestämmelse för det fallet att gemensamt intecknad fastighet skall säljas exekutivt och annan intecknad fastighet har dragits in i förfarandet. Kommer försäljning i sådant fall inte till stånd, skall den som har inlett förfarandet svara för hela kostnaden, om han har fordran med sämre rätt än den gemensamma inteckning på grund av vilken indragning har skett. I 198 § 2 mom. finns föreskrifter om kostnader vid utmätning på grund av dom eller utslag, som inte har vunnit laga kraft.

I UL finns också regler om skyldighet för utmätningssökanden att i vissa fall förskottera verkställighetskostnad. Enligt 198 § 3 mom. kan förskott krävas när fråga är om utmätning på grund av dom eller utslag som inte har vunnit laga kraft. Förskott får också krävas, när det begärs utmätning av fastighet, luftfartyg eller intecknade reservdelar till sådant farlyg eller om verkställighet begärs av dom eller utslag, varigenom intecknad fordran har fastställts till betalning ur fast egendom. Också när konkursförvaltare enligt 70 eller 71 § KL begär försäljning av egendom i den ordning som gäller för utmätt egendom kan förskott för kostnaden krävas. Förskottsregler ges också i 60 a, 74, 75, 80 a och 81 §§. Dessa regler avser kostnader för vissa särskilda åtgärder såsom omhändertagande och vård av egendom.

Närmare föreskrifter om de statsverkets kostnader som skall ersättas enligt de nämnda bestämmelserna ges i kungörelsen (1967: 441) om vissa avgifter i utsökningsmål m. m.

Lagberedningen. Enligt 1 mom. av denna paragraf skall enligt beredningens förslag kostnaden för utmätning och det fortsatta förfarandet utgå ur köpeskillingen för den utmätta egendomen, behållen avkastning eller andra tillgängliga medel. Med kostnad avses därvid den ersättning (avgift) som skall utgå till det allmänna för verkställigheten. Med tillgängliga medel avses främst handpenning eller sådan del därav som kan tas i anspråk. I överensstämmelse med vad som nu gäller föreskrivs i 1 mom. vidare att kostnaden, om den inte tas ut på nämnda sätt, skall betalas av utmätningssökanden. Förslaget innehåller här tillägget, att kostnad för åtgärd som annan än sökanden har begärt skall betalas av denne. Regeln att utmätningssökanden, eller i särskilda fall annan borgenär, i sista hand själv skall svara för exekutionskostnaden är inte undantagslös. Bl. a. gäller, att part

som haft fri rättegång också får fri verkställighet, dock inte för mer än ett verkställighetsförsök (12 § lagen om fri rättegång).

Kostnad som skall betalas av utmätningssökanden får enligt förslaget liksom f. n. omedelbart utmätas. Detsamma skall gälla, när kostnaden skall betalas av annan.

Förslaget innehåller i 1 mom. vidare en särbestämmelse för det fallet att gemensamt intecknad fastighet skall säljas och annan fastighet har dragits in i förfarandet. Bestämmelsen överensstämmer i sak med gällande rätt.

I syfte att vinna en enklare och mera ändamålsenlig ordning i fråga om förskott för verkställighetskostnader än den nuvarande föreslår beredningen att i 3 mom. skall tas in en generell föreskrift, att den som begär utmätning är skyldig att förskjuta kostnaden för själva utmätningen. Kostnad för annan åtgärd skall enligt förslaget förskjutas, om utmätningsmannen eller ÖE begär det. Kravet bör då riktas mot den som yrkat åtgärden, dvs. i regel utmätningssökanden. Även annan än borgenär, t. ex. den som påkallat sysslomannaförordnande, kan emellertid enligt förslaget krävas på förskott. De föreslagna bestämmelserna medför, att de särskilda förskottsreglerna i 60 a, 74 och 75 §§ kan utgå. Beredningen påpekar att förslaget i fråga om förskott förutsätter att ändrade bestämmelser meddelas beträffande ersättning till statsverket för dess kostnader i utsökningsmål.

De nuvarande reglerna i 4 mom. skall enligt beredningens förslag få motsvarighet i 199 §. I momentet har i stället tagits in vissa kompletterande regler som saknar direkt motsvarighet i gällande lag.

Beredningen framhåller att det i UL f. n. inte finns fastställt någon påföljd för underlåtenhet av sökanden att förskottera verkställighetskostnader. I 4 mom. har i detta hänseende föreskrivits, att verkställigheten får inställas om förskott inte betalas inom förelagd tid. Härmed avses den åtgärd för vilken kostnadsförskott begärts. Om försäljning av utmätt egendom inställs på grund av utebliven förskottsbetalning, äger utmätningsmannen eller ÖE enligt förslaget besluta att utmätningen skall gå åter. Om befogenheten i det särskilda fallet bör utnyttjas, får enligt beredningen bli beroende av omständigheterna.

Remissyttrandena. Hovrätten för Övre Norrland framhåller att den som har åtnjutit fri rättegång enligt 12 § lagen om fri rättegång är berättigad till ett utmätningsförsök på det allmännas bekostnad. Det övervägande antalet kravmål avgörs emellertid enligt lagen om lagsökning och betalningsföreläggande. I sådana mål förekommer fri rättegång ytterst sällan, eftersom kostnaderna är låga. Utmätningskostnaderna kan däremot bli avsevärda, bland annat om utmätningsobjektet är avlägset beläget eller utgörs av fast egendom. Hovrätten föreslår därför att reglerna i 12 § lagen om fri rättegång i motsvarande omfattning görs tillämpliga vid verkställighet av dom eller utslag i fall när sökanden inte kan antas äga tillgång att förskjuta kostnaden för utmätningen.

EON och *kronofogdemyndigheten i Malmö distrikt* framhåller i sina yttranden att beredningen när det gäller kostnaderna för förfarandet inte har närmare behandlat frågan om uttagandet av gamla exekutionskostnader och frågan hur kostnader skall tas ut och fördelas när flera utmätningssökande konkurrerar om betalning ur samma utmätta egendom. Beträffande frågan om uttagandet av gamla exekutionskostnader framhålls att det är mycket vanligt att sökande, när han efter ett tidigare misslyckat utmätningsförsök ånyo begär verkställighet, också begär att de exekutionskostnader han har fått betala i det första ärendet skall tas ut i det nya ärendet. Det råder delade meningar bland utmätningsmännen om sådana äldre kostnader kan tas ut i det senare ärendet. I frågan hur kostnader skall tas ut och fördelas när flera sökande konkurrerar framhålls att lagtexten f. n. inte ger något besked. Ofta utmäts emellertid samtidigt eller vid olika tidpunkter samma egendom i flera olika mål. Det framhålls att innebörden av de föreslagna bestämmelserna i det nämnda hänseendet inte är helt klar.

Departementschefen. De av beredningen i denna paragraf föreslagna bestämmelserna har utan ändringar i sak tagits upp i departementsförslaget.

Med anledning av vad som har förekommit under remissbehandlingen vill jag i anslutning till de föreslagna bestämmelserna anföra följande. Den ändring som föreslås i 1 mom. får anses innebära att i utmätningsärende kan tas ut endast sådan kostnad som hänför sig till ärendet. Bestämmelserna medför sålunda att det inte blir möjligt för utmätningssökande, som i ett ärende har tvingats betala kostnad för utmätning, att få kostnaden uttagen av gäldenären i senare ärende.

I fall då utmätning av samma egendom har skett för flera borgenärers fordringar kommer fråga upp hur kostnaderna skall tas ut ur den utmätta egendomen. Härvid torde man få skilja mellan å ena sidan det fallet att utmätning har skett samtidigt och å andra sidan fallet att egendomen har utmätts vid olika tidpunkter. I det förra fallet bör enligt min mening sökandenas sammanlagda kostnader först tas ut ur köpeskillingen för den utmätta egendomen och andra tillgängliga medel. Därefter bör vad som återstår av medlen fördelas mellan sökandena. I det senare fallet bör sökandena i mån av tillgång på medel få täckning för sina kostnader, liksom för sina fordringar, i den ordning som utmätningarna skedde. Därvid bör emellertid kostnader som får anses vara gemensamma t. ex. kostnad för försäljning och vård av egendomen, först tas ut. Vad jag nu har anfört avser fall då ingen av sökandena har bättre förmånsrätt i den utmätta egendomen än den som följer av att utmätning har skett.

Under det fortsatta arbetet på en ny UB kommer reglerna om kostnader i utsökningsmål i sin helhet att ses över. Såväl de bestämmelser som föreslås i denna paragraf som de frågor som jag nyss har berört torde i det sammanhanget få övervägas på nytt.

Vad hovrätten för Övre Norrland har anfört i sitt remissyttrande ger mig

anledning påpeka att frågan om rättshjälp i utsökningsmål övervägs under det arbete på en allmän rättshjälpsreform som bedrivs inom justitiedepartementet.

199 §

Lagberedningen. Beredningen föreslår i denna paragraf bestämmelser om kostnader för annan verkställighet än utmätning.

I 1 mom. har tagits upp en föreskrift som ersätter nuvarande 2 mom. av paragrafen. Om beslut som skall verkställas på annat sätt än genom utmätning innehåller föreskrift att verkställigheten skall ske på den tappande partens bekostnad, skall utmätningsmannen enligt förslaget utmäta kostnaden hos honom. I samma moment har som andra punkt intagits en bestämmelse, motsvarande nuvarande 4 mom. i 198 §, enligt vilken kostnad för försäljning av lös egendom som tagits i kvarstad eller ställts under skingringsförbud skall utgå ur behållningen.

Kostnad som inte har kunnat tas ut enligt 1 mom. skall enligt 2 mom. i förslaget betalas av sökanden och får omedelbart utmätas hos honom. Beredningen påpekar att någon motsvarighet till denna bestämmelse inte finns i gällande lag. I praxis har dock antagits, att stadgandet i 198 § 1 mom. andra punkten UL får tillämpas analogiskt och utmätning hos sökanden företas utan särskild dom, om sökanden inte lämnat förskott.

Enligt 3 mom. i förslaget skall, i överensstämmelse med vad som nu gäller enligt 1 mom., sökanden på begäran av utmätningsmannen förskottera kostnad som avses i paragrafen. I förslaget föreskrivs i anslutning därtill, att verkställigheten får inställas, om förskott inte betalas inom förelagd tid. Förslagets regel om skyldighet för sökanden att på anmodan betala förskott skall gälla även om verkställigheten förklarats skola ske på den andra partens bekostnad.

Departementschefen. Departementsförslaget överensstämmer med beredningens förslag.

201 §

Gällande rätt. Klagan över utmätningsmans förfarande skall enligt 200 § ske skriftligen hos ÖE. Någon bestämd klagotid gäller i allmänhet inte. I denna paragrafs 1 och 2 mom. har emellertid klagotiden begränsats i vissa fall. I 1 mom. föreskrivs sålunda att gäldenär eller borgenär, som vill klaga över utmätning, skall inkomma till ÖE med sin klagoskrift inom tre veckor från den dag då han fick del av protokoll eller bevis om utmätningen (jfr 84 § UL och 41 § utsökningskungörelsen). Försittes tiden och visas inte laga förfall, skall enligt 204 § klagan, om den åsyftar att vinna ändring i utmätningsmannens åtgärd, inte tas upp till prövning. Vidtas rättelse av utmätning som avses i 77 § 2 mom. äger borgenären enligt 2 mom. av förevarande paragraf föra talan däremot inom tre veckor från den dag då han fick del av

protokoll eller underrättelse om åtgärden (jfr 77 § 3 mom.). I 3 mom. av paragrafen, som tillades genom lagen (1968: 623) om ändring i UL, föreskrivs att klagan inte är inskränkt till viss tid när utmätning har skett av avlöning, pension eller livränta i den ordning som föreskrivs i 67 a—67 d §§ eller av annan egendom i fall som avses i 67 c § 2 mom.

Lagberedningen. Med hänsyn till de nya reglerna i beredningens förslag om utmätning av ägarhypotek föreslår beredningen ett tillägg till 1 mom. För talan mot utmätningsmans beslut att ta fastighet i anspråk enligt 78 § (jfr 91 a § i departementsförslaget) skall enligt vad som föreskrivs i tilllägget gälla samma regler som gäller för talan mot utmätning. Vill gäldenären eller borgenären överklaga beslut om fastighetens ianspråktagande, måste det alltså ske inom tre veckor från att han fick del av utmätningsmannens beslut i frågan. I samband med tillägget har också första punkten i 1 mom. jämkats redaktionellt.

Annan sakägare än gäldenär och borgenär kan enligt gällande rätt föra talan mot utmätning under obegränsad tid, under förutsättning att talan inte har gått förlorad enligt 69 §. I tydlighetens intresse föreslås en bestämmelse härom i ett nytt moment, i vilket föreskrivs att, om annan än gäldenär eller borgenär vill klaga över beslut som avses i 1 mom., gäller inte särskild tid för talan mot beslutet. Av bestämmelsen får inte motsättningsvis slutas, att särskild klagotid skulle gälla i andra fall som inte är uttryckligt behandlade i lagen.

Att besvärstiden för tredje man sålunda inte är begränsad är enligt beredningen av mindre betydelse såvitt angår lös egendom som kan bli föremål för godtrosförvärv. Den som köpt sådan egendom i god tro är skyddad mot rätte ägaren även om denne alltjämt har möjlighet att överklaga utmätningen. Ett sådant överklagande leder inte till annat än att han eventuellt får ett ersättningsanspråk mot den gäldenär hos vilken utmätning skett. Beredningen framhåller att det i andra fall inte ligger lika väl till från köparens synpunkt. Vad särskilt angår fast egendom är den som ropat in sådan egendom på exekutiv auktion inte skyddad mot den som då hade bättre rätt än gäldenären till den sålda egendomen. I anslutning till 81 § i sitt förslag (jfr 82 § i departementsförslaget) föreslår beredningen i avvaktan på en mera generell reglering över hela fältet, att det i det nya momentet av denna paragraf förs in en bestämmelse som avser att skydda köparen av exekutivt såld fast egendom mot den som före utmätningen förvärvat fastigheten av gäldenären. Med hänsyn till att utmätning beslutas av kronofogdemyndighet och försäljning av fast egendom ombesörjs av ÖE har beredningen därvid ansett sig böra skilja mellan tiden före och tiden efter fastighetens eventuella försäljning. Enligt förslaget skall förvärvaren kunna hos ÖE klaga över utmätningen intill dess egendomen sålts. Han skall emellertid enligt förslaget därefter kunna klaga över utmätningen även i samband med klagan över försäljningen i den ordning som anges i 213 §.

Om utmätningen har överklagats hos ÖE, skall i fråga om ÖE:s möjligheter att sälja fastigheten tillämpas vad som i allmänhet gäller, när klagan har förts över utmätning av fast egendom. Avsikten med förslaget är, att den som inte har fört talan mot utmätningen i angiven ordning inte sedermera skall kunna angripa försäljning som sker med anledning av utmätningen.

Beredningen erinrar i sammanhanget om att varje led i det exekutiva förfarandet i fråga om fullföljden skall anses som i huvudsak självständigt och måste överklagas för sig. Detta är bl. a. betingat av att klagan över utmätningen f. n. inte hindrar att den utmätta egendomen säljs (210 § UL), att köpebrev utfärdas för inroparen (132 § UL) eller att köpeskillingen efter fördelningen får lyftas utan säkerhet (156 § UL). På grund av de nuvarande bestämmelserna i 82 § UL saknar emellertid föreskriften om försäljning utan hinder av klagan över utmätningen aktualitet i det fallet att utmätning av fast egendom har överklagats av tredje man som har förvärvat egendomen av gäldenären. De regler beredningen föreslår i 81 § UL och 7 § FfL (jfr 82 § resp. 5 § i motsvarande departementsförslag) medför, att situationen vid fastighetsutmätning blir en annan. Om någon annan än gäldenären vid utmätningen eller i samband med klagan över denna eller eljest i utmätningsärendet påstår sig vara ägare till fastigheten, skall ÖE, när skäl föreligger därtill, förelägga honom att inom viss tid instämma utmätningssökanden och gäldenären med påstående om bättre rätt till fastigheten. Om tvisten är av väsentlig betydelse, får fastigheten inte säljas innan den blivit slutligt avgjord eller tiden för väckande av talan gått ut. Dessa bestämmelser torde medföra, att om förvärvaren har överklagat utmätningen före den exekutiva försäljningen, någon försäljning knappast kan komma till stånd innan äganderättsfrågan blivit löst.

Departementschefen. Som framgår av det föregående har beredningens förslag till regler om utmätning av ägarhypotek i sak oförändrade tagits in i 91 a §. Enligt dessa regler skall utmätning av ägarhypotek kunna föranleda beslut av utmätningsmannen att den fasta egendomen, i vilken ägarhypoteket gäller, skall tas i anspråk. Ett sådant beslut skall innebära att egendomen skall anses utmätt. Liksom beredningen anser jag att det för gäldenär och borgenär i fråga om sådana beslut bör gälla en bestämd klagotid. I departementsförslaget har 1 mom. i denna paragraf sålunda utformats i saklig överensstämmelse med beredningens förslag.

Beredningen har föreslagit att det i ett nytt moment av paragrafen i tydlighetens intresse skall slås fast att föreskrifterna om bestämd klagotid i 1 mom. endast avser klagan av gäldenär eller borgenär och att någon särskild klagotid inte gäller för tredje man. Enligt min mening är ett sådant förtydligande inte nödvändigt med tanke på den utformning som 1 mom. nu har och också får enligt ändringsförslaget. I departementsförslaget har alltså den av beredningen i nämnda hänseende föreslagna bestämmelsen fått utgå.

Liksom beredningen anser jag emellertid att det i ett nytt moment i paragrafen bör föras in regler om hur besvär skall föras när tredje man gör gällande att han före utmätning av fastighet har förvärvat fastigheten av gäldenären. Vad beredningen har föreslagit i den delen anser jag böra godtas. I departementsförslaget har reglerna förts in som 4 mom.

209 §

Gällande rätt. Slutligt utslag som ÖE meddelar i mål som avses i 201 eller 203 §, dvs. mål rörande klagan över utmätning eller över utmätningsmans fördelningsförslag, skall f. n. enligt denna paragraf ges på dag som har kungjorts genom anslag sist dagen förut. Underrättelse om tiden då utslaget kommer att meddelas skall föras in i en för allmänheten tillgänglig bok. Enligt föreskrift i 2 § kungörelsen (1967: 148) med vissa bestämmelser om ÖE:s verksamhet skall därjämte underrättelse om tiden för meddelandet sändas till parterna senast samma dag.

Lagberedningen. Beredningen framhåller att besvärstiden enligt 213 § 1 mom. skall räknas från den dag då utslaget meddelades. Brister i systemet för parternas underrättande kan därför leda till rättsförlust. Det nuvarande anslagsförfarandet är inte någon tidsenlig delgivningsmetod. Den i administrativ ordning utfärdade bestämmelsen om meddelanden till parterna får ses som ett försök att t. v. undanröja de olägenheter som anslagsförfarandet för med sig. Ordningen med såväl anslag som särskilda meddelanden till parterna är emellertid mindre lämplig från bl. a. arbetsekonomisk synpunkt. Beredningen föreslår en föreskrift, att ÖE i mål som avses i 201 eller 203 § genast skall sända sitt utslag till part som inte var närvarande vid utslagets meddelande.

Departementschefen. Departementsförslaget överensstämmer i sak med beredningens förslag.

210 §

Departementschefen. Det förhållandet att reglerna i 7 kap. om tvångsförvaltning nu föreslås bli upphävda har föranlett att föreskrifterna i 1 mom. har ändrats till att inte längre innefatta åtgärden ställande under tvångsförvaltning.

211 §

Departementschefen. Enligt 1 mom. åligger det ÖE att meddela besvärshänvisning när slutligt utslag ges eller auktion har hållits av honom eller när i annan ordning särskild försäljning av fastighetstillbehör har skett.

I det föregående har jag i enlighet med beredningens förslag förordat att regler om försäljning av fastighet under hand förs in i FfL. Självfallet bör ÖE också efter en underhandsförsäljning av fastighet meddela underrättelse

om vad den som vill klaga över försäljningen har att iaktta. Den nämnda bestämmelsen har därför i departementsförslaget, liksom i beredningens förslag utformats så att den innefattar också underhandsförsäljning av fastighet.

213 §

Gällande rätt. 1 mom. innehåller f. n. bestämmelser om besvärstid när det gäller av ÖE meddelade utslag *dels* i fråga om fördelning av köpeskilling för fast egendom eller av behållen avkastning av utmätt fastighet vid tvångsförvaltning eller i övrigt, *dels* till följd av klagan över utmätning, eller över av utmätningsman upprättat förslag till fördelning av köpeskilling för utmätt lös egendom. Besvärstiden är tre veckor från utslaget.

I 2 mom. finns bestämmelser om besvärstid i fråga om auktion, som ÖE har hållit och beträffande underhandsförsäljning av fastighetstillbehör. I dessa fall är besvärstiden tre veckor från försäljningsdagen. Samtidigt föreskrivs att besvär över borgenärsförteckning skall anföras i den ordning som är föreskriven för klagan över utslag som ÖE meddelar i fråga om fördelning av köpeskilling. När besvären avser bestämmande av lägsta budet eller villkoren för försäljningen skall de dock föras genom klagan över auktionen.

I andra fall än som avses i 213 § är besvärstiden i fråga om beslut av ÖE tre veckor från det beslutet avkunnades muntligen för klaganden eller, om så inte har skett, från det han fick del av detta (214 §).

Lagberedningen. De nuvarande bestämmelserna om besvärstid gäller oavsett om klaganden varit närvarande eller inte när utslaget meddelades resp. när försäljningen skedde. Någon ändring i detta avseende föreslås inte. Med hänsyn bl. a. till förslagen om underhandsförsäljning och om upphävande av reglerna om tvångsförvaltning anser beredningen dock vissa jämkningar i paragrafen vara påkallade.

I beredningens förslag innehåller paragrafen tre moment. I 1 mom. behandlas fullföljden av talan mot vissa utslag i anledning av klagan över utmätningsmans förfarande, i 2 mom. överklagande av försäljning som verkställts av ÖE och i 3 mom. besvär över ÖE:s fördelningsutslag. I jämförelse med gällande lag innebär förslaget att 1 mom. i paragrafens gällande lydelse har blivit uppdelat på 1 och 3 mom.

Enligt 1 mom. i förslaget skall talan mot utslag i mål som avses i 201 eller 203 § fullföljas inom tre veckor från den dag då utslaget meddelades. Bestämmelsen blir tillämplig i mål om utmätning, ianspråktagande av fastighet enligt 78 § (jfr 91 a § i departementsförslaget), rättelse av utmätning enligt 77 § 2 mom. och fördelningsförslag som upprättats av utmätningsman. Alla mål som rör klagan över utmätning faller under bestämmelsen, således också mål som rör klagan av tredje man.

2 mom. i förslaget gäller besvär över auktion som ÖE har hållit eller

försäljning som han verkställt i annan ordning. Besvärstiden är tre veckor från försäljningsdagen.

Beredningen framhåller att de nuvarande bestämmelserna i 2 mom. om besvär över borgenärsförteckning har gjorts till föremål för kritik. Bl. a. har därvid framhållits att regeln kan föranleda det missförståndet, att fel i fråga om bestämmande av lägsta budet eller annat villkor för försäljningen alltid måste göras gällande genom klagan över auktionen. En sådan tolkning är enligt beredningen inte rimlig. Den har också avvisats i praxis. I förslaget har bestämmelsen i stället givits det innehållet, att besvär över sakägarförteckning som inte avser upphävande av auktionen inte får anföras annat än i samband med klagan över fördelning av influtna medel. Bestämmelsen avses bli tillämplig, vare sig auktionen lett till försäljning eller inte. Har skyddsbeloppet satts för högt och auktionen på grund därav avslutats med förklaringen att försäljning inte kan äga rum, är således den borgenär som har inlett förfarandet enligt förslaget berättigad att överklaga auktionen och yrka upphävande av beslutet.

Den i 3 mom. av beredningen upptagna regeln om klagan över utslag i fråga om fördelning av köpeskilling eller andra medel medför i sakligt hänseende endast den förändringen i förhållande till gällande rätt, att därunder inbegrips klagan över köpeskillingsfördelning efter fartygsauktion, som har hållits av ÖE. F. n. hör sistnämnda fall under 214 §.

Remissyttrandena. Länsstyrelsen i Kopparbergs län förordar att besvärstiden i de fall som avses i 213 § skall beräknas med utgångspunkt från den dag då part har fått del av beslutet genom post- eller stämningsmannadelgivning eller genom att vara närvarande vid sammanträde vid vilket beslutet har meddelats. Länsstyrelsen framhåller att det genom en sådan ordning skulle uppnås en önskvärd överensstämmelse med övriga besvärstider som tillämpas av länsstyrelserna.

Departementschefen. Som beredningen framhåller medför förslagen att utmätt fastighet skall kunna säljas under hand och att reglerna om tvångsförvaltning av fastighet skall upphävas behov av ändringar i denna paragrafs bestämmelser om besvärstid. Beredningen har föreslagit att paragrafen i samband därmed skall redigeras om och att den nuvarande regeln i 2 mom. om besvär över borgenärsförteckning skall ändras. Jag ansluter mig till beredningens förslag beträffande utformningen av paragrafen.

Med anledning av vad länsstyrelsen i Kopparbergs län har anfört i anslutning till beredningens förslag vill jag påpeka att kretsen av dem som kan anses ha klagorätt över beslut som avses i denna paragraf i allmänhet inte kan bestämmas så, att besvärstiden kan räknas från den dag klaganden har fått del av beslutet genom delgivning eller genom närvaro vid sammanträde då beslutet meddelas. Jag vill också framhålla att det i mål som avses i 201 och 203 §§, som t. ex. mål i anledning av klagan över utmätning, enligt den föreslagna lydelsen av 209 § skall gälla att beslut av ÖE omedelbart skall

sändas till part som inte var närvarande när det meddelades. Härigenom skapas i fråga om den som kan räknas vara part i målet en ordning som nära överensstämmer med vad som gäller för beslut som avses i 214 §.

218 §

Lagberedningen. Enligt 1 mom. kan hovrätten förordna om inhibition av utslag, som ÖE har meddelat, sedan besvär över utslaget har kommit in till hovrätten. Med hänsyn till ordalagen i bestämmelsen kan det sättas i fråga, om hovrätten också när en exekutiv försäljning har överklagats kan inhibera verkställigheten. Enligt beredningens mening är det önskvärt, att lagtexten på denna punkt görs klarare. Som ett nytt 3 mom. i paragrafen har därför i förslaget föreskrivits att hovrätten, om besvär har anförts över försäljning som ÖE har verkställt, i den mån det finnes påkallat, äger förordna att fortsatt verkställighet t. v. inte får äga rum innan slutligt utslag meddelas. Ett sådant inhibitionsbeslut, som kan meddelas oberoende av yrkande, innebär bl. a. att köparen inte får tillträda fastigheten. Däremot medför beslutet inte, att fördelningssammanträdet skall ställas in eller att köparen befrias från sin skyldighet att vid sammanträdet fullgöra sin betalningsskyldighet. Försummar köparen att betala, anses han inte ha fullföljt köpet, med de konsekvenser en sådan underlåtenhet har enligt 41 och 42 §§ FfL (jfr 42 och 43 §§ i motsvarande departementsförslag). Emellertid ger 46 § FfL (jfr 48 § i motsvarande departementsförslag) honom en möjlighet att frånträda köpet och återfå vad han betalt med ränta, om hindret för tillträdet inte hävts inom viss tid. Särskild talan får inte föras mot hovrättens beslut enligt 219 §.

Remissyttrandena. Länsstyrelsen i Kalmar län anser att den av beredningen föreslagna bestämmelsen bör förtydligas så att det klart framgår att hovrätts inhibitionsbeslut inte skall medföra att fördelningssammanträde skall inställas eller att köparen befrias från skyldighet att vid sammanträdet fullgöra sin betalningsskyldighet.

Departementschefen. I likhet med beredningen anser jag att det genom ett tillägg till de nuvarande föreskrifterna i paragrafen bör klargöras, att hovrätt kan meddela beslut om inhibition när en försäljning som ÖE har genomfört överklagas. Mot beredningens förslag i det avseendet och vad beredningen har anfört i anslutning till detta har jag inte något att erinra. Departementsförslaget överensstämmer sålunda med beredningens förslag.

Med anledning av vad länsstyrelsen i Kalmar län har anfört i sitt yttrande vill jag framhålla att bestämmelserna i 48 § FfL har en utformning av vilken det klart framgår att inhibitionsbeslut som är en följd av att fastighetsförsäljning överklagas inte medför att fördelningssammanträde skall ställas in eller att köparen befrias från skyldighet att senast vid sammanträdet betala köpeskilling.

Övergångsbestämmelserna

Departementschefen. Lagen om ändring i UL bör självfallet träda i kraft samtidigt med JB och FfL, dvs. den 1 januari 1972. Detta anges i *punkt 1.* I övrigt innefattar förslaget övergångsbestämmelser i 13 punkter (punkterna 2—14).

Punkt 2. De nya bestämmelser om utmätt ägarhypotek som finns i 71, 74, 91, 91 a och 91 b §§ bör tillämpas även i sådana fall då utmätningen av ägarhypotek har skett men försäljning inte har ägt rum före ikraftträdandet. Att visst undantag härifrån bör ställas upp framgår av punkten 4. När de nya bestämmelserna skall tillämpas beträffande sådant ägarhypotek i fast egendom som har tagits i mät före lagens ikraftträdande bör den tidsfrist för begäran att egendomen skall tas i anspråk som anges i 91 a § 2 mom. räknas från ikraftträdandet. Föreskrifter i nu nämnda hänseende har tagits in i denna punkt i övergångsbestämmelserna.

Punkt 3. Enligt 20 och 21 §§ JP skall panträttsbestämmelserna i JB i princip äga tillämpning på fordringsinteckning i fast egendom som har beviljats före balkens ikraftträdande. Inteckningshandlingen skall därvid anses som ett pantbrev avseende det intecknade kapitalbeloppet. Enligt 27 § JP upphör emellertid inte det personliga betalningsansvaret på grund av inteckningshandlingen i och med balkens ikraftträdande.

Om intecknat skuldebrev pantförskrivs av utmätningsman enligt de nya bestämmelserna i 91 b §, bör eventuellt personligt betalningsansvar upphöra. Denna punkt innehåller en bestämmelse om detta. I tillämpningsföreskrifter bör föreskrivas att skuldebrevet skall förses med anteckning att det personliga betalningsansvaret inte består efter en sådan pantförskrivning.

Punkt 4. De nuvarande bestämmelserna i 82 § UL bör fortfarande gälla beträffande fast egendom som har tagits i mät före ikraftträdandet. I 4 mom. av nämnda paragraf finns f. n. vissa bestämmelser om utmätning av rätt till andel i inteckning. Dessa bestämmelser bör också tillämpas i fall då andel i inteckning har utmätts före nya lagens ikraftträdande.

Punkt 5. Enligt denna punkt skall bestämmelserna i 86 § i dess föreslagna lydelse äga motsvarande tillämpning i fall då intecknad fordran före ikraftträdandet har fastställts till betalning ur fast egendom.

Punkt 6. Enligt punkten 2 i övergångsbestämmelserna till FfL skall gälla att de nya bestämmelserna beträffande förberedande åtgärder inför exekutiv fastighetsförsäljning skall tillämpas även om försäljningen skall ske först efter lagens ikraftträdande.

De förberedande åtgärder som enligt nu gällande bestämmelser ankommer på utmätningsmannen avser framför allt beskrivning och värdering av utmätt fast egendom. Dessutom finns i 56 a § UL vissa föreskrifter om vad utmätningsmannen skall göra efter utmätning av fast egendom. De nu nämnda åtgärderna bör utmätningsmannen fullgöra, även om försäljningen

av egendomen skall ske först efter det att FfL och lagen om ändring i UL har trätt i kraft. Därefter bör han överlämna ärendet till ÖE.

Punkt 7. Har auktion på fast egendom ägt rum före ikraftträdandet, bör äldre bestämmelser i fråga om inropares förpliktelser samt om köpeskillingsfördelning och vad som har samband därmed tillämpas. Föreskriften omfattar också reglerna om pant eller borgen och realisation därav.

Särskilda övergångsbestämmelser beträffande ändringarna i 139 och 154 §§ har ansetts påkallade. De återfinns i punkterna 8 och 9.

Punkt 8. I denna punkt har tagits in en särskild föreskrift som anger att 139 § i äldre lydelse skall tillämpas när konkursansökan har givits in före ikraftträdandet.

Punkt 9. Beträffande 154 § har i denna punkt föreskrivits att äldre lydelse skall tillämpas om fördelningsförslag har lagts fram av utmätningsman eller beslut har meddelats av ÖE före ikraftträdandet.

Punkt 10. Har tvångsförvaltning begärts före ikraftträdandet, bör den fortgå. Föreskriften härom gäller samtliga bestämmelser om tvångsförvaltning som nu finns i 7 kap. samt 39, 40, 51, 80 och 81 §§. Vidare omfattar föreskriften äldre lags bestämmelser om fördelning av vad som flyter in under tvångsförvaltning.

Punkt 11. Vad som i 184 § i dess nya lydelse sägs om kvarstad på avkastning skall enligt denna punkt gälla också ränta av fast egendom som utgår på grund av äldre utfästelse.

Punkt 12. I denna punkt har föreskrivits att 201 § 4 mom. inte är tillämplig när fast egendom har utmätts före lagens ikraftträdande. Vidare har förts in föreskriften att bestämmelserna i 209, 211, 213 och 218 §§ i sin nya lydelse inte har tillämpning när ÖE har meddelat utslag eller verkställt försäljning före lagens ikraftträdande.

Punkt 13. På motsvarande sätt som i punkt 9 i övergångsbestämmelserna till FfL har i förevarande punkt föreskrivits att reglerna i 88 c § UL beträffande tidsfrister och anstånd vid utmätning och vid försäljning av utmätt egendom inte skall vara tillämpliga vid indrivning av böter m. m.

Beträffande bestämmelserna om försäljningstider i 88 c § kommer i övrigt att gälla att de blir tillämpliga, om försäljning inte har skett före ikraftträdandet. Uppskov och anstånd som beslutats eller medgetts dessförinnan gäller även om de sträcker sig utöver tidpunkten för ikraftträdandet.

Punkt 14. I denna punkt har tagits upp en övergångsbestämmelse som på sedvanligt sätt anger hur hänvisningar till UL skall tolkas.

3.3 Förslaget till lag om ändring i lagsökningslagen (1946: 808)

Departementschefen. Som framgår av vad som har anförts i det föregående föranleder panträttskonstruktionen i JB viss ändring i lagsökningslagen (LL). Ändringen avser de bestämmelser som nu finns i 1 § andra stycket och som

öppnar möjlighet att lagsökningsvägen få intecknad fordran fastställd till betalning ur intecknad egendom. Den ändring som föreslås i 1 § medför att bestämmelserna i 3 och 13 §§ får jämkas i vissa avseenden.

I *17 § andra stycket* LL föreskrivs nu att beträffande delgivning av lagsökningsutslag, som innebär att borgenärs talan har bifallits, skall gälla vad i RB är föreskrivet om delgivning av tredskodom. Hänvisningen till RB avser 33 kap. 4 §, enligt vilken bl. a. gäller att tredskodom som innebär fastställande av intecknad fordran till betalning ur fast egendom, tomträtt eller vattenfallsrätt skall delges genom rättens försorg om inte delgivningen efter rättens prövning i stället anförtros part. Att tredskodom och lagsökningsutslag som innefattar betalningsfastställelse i fast egendom som regel skall delges genom rättens försorg är betingat av att talan mot sådana domar och utslag förs genom återvinning och att återvinningstiden räknas från delgivning av domen eller utslaget. Genom de nämnda föreskrifterna i LL och RB skapas en grund för att beräkna den tidpunkt då enligt 86 § UL den utmätningsverkan som är förbunden med domen eller utslaget skall vara förfallen.

Mot bakgrunden av sitt förslag att domstols beslut inte skall ha utmätningsverkan har lagberedningen föreslagit att 17 § andra stycket LL skall upphävas och att vad som i 33 kap. 4 § RB sägs om delgivning av tredskodom som innebär betalningsfastställelse skall utgå (jfr beredningens förslag till lag om ändring i RB).

I det föregående har förordats att domstols beslut att fordran skall utgå med särskild förmånsrätt i fast egendom skall ha utmätningsverkan. Föreskrift härom har tagits in i 77 a § i departementsförslaget till lag om ändring i UL. Enligt de föreslagna ändringarna i 86 § UL skall utmätningsverkan liksom nu när det gäller betalningsfastställelse förfalla, om framställning om försäljning inte görs hos ÖE inom två månader från det rättens beslut vann laga kraft. Med hänsyn härtill bör den nuvarande ordningen för delgivning av lagsökningsutslag och tredskodom som innebär betalningsfastställelse i stället gälla beträffande tredskodom eller utslag varigenom fordran fastställs att utgå med särskild förmånsrätt i fast egendom. Detta uppnås genom att 17 § LL i departementsförslaget lämnas oförändrad, medan ändring föreslås i RB:s bestämmelser om delgivning av tredskodom.

1 §

Gällande rätt. Enligt första stycket i denna paragraf får gäldenär lagsökas för fordran som grundar sig på skriftligt fordringsbevis och är förfallen till betalning. I andra stycket ges borgenär som för sin fordran har inteckning möjlighet att genom lagsökning söka betalning ur den egendom vari inteckningen gäller. Föreskriften avser alla olika former av inteckning i egendom, dvs. inte bara inteckning i fast egendom, tomträtt och vattenfallsrätt utan också inteckning i vanliga fartyg och luftfartyg samt företagsinteckning. Som förut nämnts har emellertid endast lagsökningsutslag som avser betal-

ningsfastställelse i fast egendom, tomträtt och vattenfallsrätt utmätningsverkan, jfr 77 a § UL samt 4 kap. 27 § och 5 kap. 2 § lagen (1907: 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom.

Av 1 § LL framgår sålunda att lagsökning kan avse såväl personlig fordran mot viss gäldenär som rätten till betalning ur viss egendom, om denna rätt grundar sig på inteckning. Lagsökning kan emellertid inte användas för att fastställa, huruvida fordran som utan inteckning är förenad med förmånsrätt i fastighet, dvs. förmånsrätt enligt 17 kap. 6 § HB, får tas ut ur fastigheten. I den mån det i sådana fall föreligger personligt betalningsansvar som är grundat på skriftligt fordringsbevis kan emellertid lagsökning äga rum enligt 1 § första stycket LL.

Lagberedningen. Beredningen utgår från att det också i fortsättningen liksom f. n., skall fordras skriftligt fordringsbevis för att vanlig lagsökning skall kunna användas. Borgenär som till säkerhet för fordran har pantbrev i fast egendom måste sålunda för att kunna gå till lagsökning kunna åberopa en skriftlig omslagsrevers. Beredningen finner det antagligt, att borgenären efter det att JB har genomförts regelmässigt kommer att begära lagsökning hos gäldenären personligen på grund av omslagsrevers för att i den ordningen få konstaterat att han har förfallen fordran enligt reversen. En sådan lagsökning faller utan vidare in under första stycket i 1 § LL.

Sannolikt vill borgenären i lagsökningsmålet också få fastställt, att han har panträtt i fastigheten. Vanligen är den som personligen svarar för omslagsreversen även ägare till fastigheten. Talan om fastställande av det personliga betalningsansvaret och talan om förklaring att fastigheten svarar för fordringen kan då riktas mot och delges en och samma person. Ägaren av den intecknade fastigheten är emellertid inte alltid personligen betalningsansvarig för omslagsreversen. Det kan då inte mot honom riktas annan talan än sådan som avser att fastigheten skall förklaras svara för fordringen. Liksom hittills bör det sålunda finnas möjlighet att genom lagsökning väcka talan därom även utan samband med fastställande av personligt betalningsansvar.

Panträttskonstruktionen i JB finner beredningen böra medföra att man, vid bifall till sökandens talan, undviker det nuvarande uttryckssättet, enligt vilket intecknad fordran fastställs till betalning ur den intecknade egendomen, vilket ger sken av att det är fråga om en självständig fordran som får tas ut ur fastigheten. Beredningen framhåller också att det ofta inte blir möjligt att i lagsökningsutslaget fixera något slutligt belopp som får tas ut med förmånsrätt i fastigheten. Däremot kan fastställas, i vad mån det föreligger pantförskrivning som kan leda till att fordran får tas ut med de begränsningar som kan följa enligt lag. Bifall till yrkande som avser att få konstaterat att viss fastighet svarar för förfallen fordran bör enligt beredningen sålunda framdeles gå ut på en förklaring, att fordringen skall på grund av inteckning utgå med förmånsrätt i fastigheten i den omfattning som gäller enligt lag, dvs. enligt 6 kap. JB och det regelsystem som kommer att anknyta

därtill. I ordinära fall, då även personligt betalningsansvar görs gällande, skall rätten konstatera, att borgenären A har förfallen fordran mot gäldenären B på beloppet X jämte ränta m. m. och att pantbrev i B:s fastighet har pantförskrivits för fordringen m. m., samt därefter dels ålägga B att utge beloppet X m. m. till A dels förklara, att den fordran, för vilken pantförskrivning föreligger, skall på grund av närmare identifierat pantbrev utgå med förmånsrätt ur fastigheten i den mån det är förenligt med 6 kap. JB. Beredningen föreslår att andra stycket av denna paragraf i LL avfattas så att lydelsen passar till vad som kan antas bli det ordinära vid lagsökning för fordran som är förenad med panträtt i fast egendom. Enligt förslaget får genom lagsökning prövas huruvida förfallen fordran skall på grund av inteckning utgå med förmånsrätt i viss egendom, om borgenären har skriftliga bevis. Den ändrade lydelsen är enligt beredningen också användbar för det fallet att lagsökning enbart avser fastighetens ansvar. Beredningen anser den också vara godtagbar, om lagsökning grundas på inteckning i fartyg eller luftfartyg jämte reservdelar eller företagsinteckning.

Svaranden i lagsökningsmål betecknas enligt gällande lag som gäldenär även när det är fråga om talan som endast gäller fastställande av fordran till betalning ur fastigheten. Detsamma gäller andra fall av betalningsfastställelse som avses i 1 § andra stycket. Terminologin kan enligt beredningen vara försvarlig, när det, såsom enligt gällande lag, alltid förutsätts att inteckning beviljas till säkerhet för visst skuldebrev. Med det system som finns i JB kan det knappast godtas att utan vidare beteckna fastighets ägare som gäldenär enbart därför att viss fordran är förenad med panträtt i fastigheten. Beredningen anser, att man måste redaktionellt ta konsekvenserna av vad som nu sagts i terminologiskt hänseende. Beredningen har därför till denna paragraf i LL fogat ett nytt stycke som anger att vad i lagen sägs om gäldenär i fall då fråga är om inteckning i egendom skall gälla ägaren av den intecknade egendomen.

Departementschefen. I den allmänna motiveringen har jag behandlat frågan hur lagsökningsförfarandet bör utformas för att det också i fortsättningen skall vara möjligt att genom lagsökning få fastighetsexekution till stånd. Därvid har jag förordat att lagsökningsutslag varigenom fordran förklaras vara förenad med panträtt i fastighet skall ha den verkan att fastigheten skall anses utmätt. Regler om detta har tagits upp i 77 a § i departementsförslaget till lag om ändring i UL. Samtidigt har jag framhållit att det som förutsättningar för att fordran i lagsökningsmål skall förklaras vara förenad med panträtt måste gälla att skriftligt fordringsbevis företes samt att pantbrev har pantförskrivits i fordringsbeviset eller genom särskild skriftlig handling som företes under lagsökningsförfarandet. Jag har i samband därmed uttalat att det enligt min mening inte är nödvändigt att borgenär som i lagsökningsmål styrker sin fordran och panträtt genom skriftligt fordringsbevis och skriftlig pantförskrivning av visst pantbrev också företer själva

pantbrevet i andra fall än då gäldenären (fastighetsägaren) gör invändning mot panträtten.

Den ordning som jag sålunda förordat behöver enligt min mening inte föranleda någon saklig avvikelse från beredningens förslag till ny lydelse av andra stycket av förevarande paragraf i LL. I departementsförslaget har föreskrivits att, om borgenären har skriftliga bevis, genom lagsökning får prövas huruvida förfallen fordran skall på grundval av inteckning utgå med förmånsrätt i viss egendom.

De skriftliga bevis som borgenären skall förete är i enlighet med vad jag nyss nämnde, i fråga om fast egendom — vartill i detta sammanhang räknas även tomträtt — skriftligt fordringsbevis och, om inte redan där skett pantförskrivning av pantbrev i fastighet för fordringen, särskild skriftlig handling som utvisar att sådan pantförskrivning har ägt rum. Om panträtten bestrids under förfarandet, får borgenären dessutom styrka sitt innehav av pantbrevet. När det gäller annan intecknad egendom än fast egendom, dvs. vanliga fartyg, luftfartyg och reservdelar till luftfartyg samt företagsintecknad egendom, innebär förslaget inte någon ändring i fråga om handlingar som skall företes i lagsökningsmål. Självfallet måste, liksom alltid vid lagsökning, förutsättas att fordringen är förfallen till betalning.

På motsvarande sätt som nu bör borgenär, som har personlig fordran enligt fordringsbevis och panträtt för fordringen i fastighet till följd av pantförskrivning av pantbrev, i samma lagsökningsmål kunna få fastställt det personliga betalningsansvaret och att fordran skall utgå ur fastigheten. I sådant fall kommer beträffande det personliga betalningsansvaret första stycket av förevarande paragraf att vara tillämpligt medan det föreslagna andra stycket får tillämpas beträffande fastställande av fastighetens ansvar. Vanligen torde det, som beredningen framhåller, vara så att den som personligen svarar för fordran också är ägare till fastigheten. Emellertid kan det också inträffa att ägaren av den intecknade fastigheten inte är personligen betalningsskyldig. I så fall får talan föras både mot den betalningsskyldige gäldenären och mot fastighetsägaren.

Enligt förslaget är det också möjligt att genom lagsökning få fastställt att fastighet svarar för fordran som är förenad med panträtt i fastigheten utan att personligt betalningsansvar för fordringen samtidigt fastställs. Denna möjlighet står öppen såväl i fall då borgenären avstår från att väcka talan om fastställelse av personligt betalningsansvar som då sådant ansvar inte föreligger, t. ex. som följd av att detta är preskriberat.

Vad beredningen har anfört beträffande utformningen av lagsökningsutslag som innebär att fordran fastställs att utgå med panträtt i fastighet föranleder ingen erinran från min sida. Om sådant utslag har utmätningsverkan bör detta emellertid också anmärkas i utslaget på samma sätt som nu sker när intecknad fordran fastställs till betalning.

Enligt 85 § UL gäller nu att rätten, när intecknad fordran har fastställts

till betalning ur fastighet, skall sända bevis härom till inskrivningsdomaren och ÖE. Min avsikt är att motsvarande föreskrifter beträffande domstols beslut, som innebär att fordran fastställs att utgå med panträtt i fastighet, skall meddelas i tillämpningsföreskrifter.

Den ändrade lydelsen av 1 § andra stycket som nu föreslås medför, som förut har antytts, inte någon ändring i förfarandet när borgenär begär att det lagsökningsvägen skall fastställas att intecknad egendom av annat slag än fast egendom och tomträtt skall svara för fordran. Emellertid torde utslaget i sådana fall böra ges en utformning som ansluter till lagrummets ordalydelse.

I ett nytt tredje stycke av förevarande paragraf i LL har i enlighet med beredningens förslag tagits upp, att vad som i lagen sägs om gäldenär när fråga är om inteckning i fast egendom skall gälla ägaren av egendomen.

3 och 13 §§

Departementschefen. I departementsförslaget har dessa paragrafer jämkats så att bestämmelserna bringas i överensstämmelse med den föreslagna lydelsen av 1 § andra stycket.

Övergångsbestämmelser

Lagberedningen. Ändringarna i LL bör träda i kraft samtidigt med JB. I lagsökningsmål skall iakttas de materiella regler som följer av övergångsbestämmelserna till JB. Den nya lydelsen måste anses rymma även fall då äldre inteckning åberopas och rättsverkningarna av den äldre inteckningen skiljer sig från rättsverkningarna av pantbrev.

Det kan förekomma, att äldre inteckningshandling ligger som pant för muntlig fordran. Enligt gällande lag kan i sådant fall lagsökning äga rum på grund av inteckningshandlingen, om ansökningen riktas mot fastigheten. Beredningens förslag till ändring av LL utgår däremot från att lagsökning inte kan äga rum utan att själva fordringen liksom pantförskrivningen grundas på skriftligt fordringsbevis. Beredningen föreslår, att det ges en övergångsbestämmelse, enligt vilken i nämnda fall lagsökning enligt 1 § andra stycket i dess nya lydelse får göras med åberopande av inteckningshandlingen. Härvid förutsätts, att sökanden uppger beloppet av sin muntliga fordran. Om det görs invändning som rör fordringen eller pantförskrivningen och invändningen inte kan lämnas utan avseende, är borgenärens rätt att anse som stridig och målet skall hänskjutas till rättegång. Om borgenär åter har fordran som grundas på själva inteckningshandlingen, är det utan vidare klart, att lagsökning även framdeles kan grundas på handlingen. Detta gäller även om inteckningshandlingen inte är förenad med personlig fordran utan endast ger en rätt till betalning ur fastigheten. Inteckningshandlingen utgör då skriftligt bevis om fordringsförhållandet.

Även mål som inkommit före nya lagens ikraftträdande bör i övrigt prövas

enligt nya lagen. Detta innebär enligt beredningen inte någon annan ändring än att en försiktigare formulering än f. n. bör iakttas vid bifall till ansökan enligt 1 § andra stycket.

Departementschefen. I departementsförslaget har övergångsbestämmelserna tagits upp i enlighet med beredningens förslag.

3.4 Förslaget till lag om ändring i rättegångsbalken

Genom prop. 1970: 13 har Kungl. Maj:t föreslagit riksdagen att antaga bl. a. förslag till lag om ändring i RB. Förslaget har antagits av riksdagen och skall träda i kraft den 1 januari 1971 (1LU 17, rskr. 101).

I det antagna förslaget till lag om ändring av RB har föreskrifter om delgivning av tredskodom tagits in i 33 kap. 5 §. Enligt dessa föreskrifter gäller bl. a. att tredskodom som innebär att intecknad fordran fastställs till betalning ur fast egendom, tomträtt eller vattenfallsrätt skall delges genom rättens försorg.

Som har framhållits i anslutning till förslaget till lag om ändring i lagsökningslagen bör den nämnda föreskriften ändras med hänsyn till att det nu föreslås ändrade regler beträffande domstolsbeslut utmätningsverkan. I departementsförslaget har i enlighet härmed föreskrivits att tredskodom som innebär att fordran fastställs att utgå med särskild förmånsrätt i fast egendom eller tomträtt skall delges genom rättens försorg. Med tanke på att enligt JB vattenfallsrätt inte vidare skall kunna upplåtas men kommer att vara kvar på grund av äldre upplåtelser har bestämmelse om tredskodom som rör sådan rätt tagits in som en övergångsbestämmelse.

3.5 Förslaget till lag om ändring i konkurslagen (1921: 225)

Departementschefen. De förslag till lagar om exekutiv försäljning av fast egendom (FfL) och om exekutiv försäljning av luftfartyg m. m. (LfL) samt om ändring i UL som nu läggs fram påkallar vissa ändringar i KL. Ändringar i KL föranleds också av det förslag till förmånsrättslag (FRL) och därmed sammanhängande lagändringar som jag avser att senare denna dag anmäla för remiss till lagrådet.

Lagberedningens förslag till ändringar i KL, som har utarbetats med utgångspunkt från bl. a. av beredningen upprättat förslag till förmånsrättsordning (FRO), har vid remissbehandlingen i allmänhet godtagits eller lämnats utan erinringar. Departementsförslaget överensstämmer också i sak väsentligen med vad beredningen har föreslagit. Vissa ändringar i beredningens förslag har nödvändiggjorts genom att förslaget till förmånsrättslag i redaktionellt hänseende avviker från FRO.

Departementsförslaget till lag om ändring i KL innebär att 4 och 68 §§ upphävs samt att 24, 29, 31, 33, 70, 71, 76, 78, 138, 143, 195 och 216 §§ ändras.

4 §

Gällande rätt. I 17 kap. 5 § första stycket HB tillerkänns hyresvärd särskild förmånsrätt för hyresfordran som inte har förfallit till betalning tidigare än ett år före utmätning eller ingivande av konkursansökan. Hyresvärden har också förmånsrätt för kost under de sista månderna av hyrestiden liksom för ersättning för skada på den förhyrda lägenheten. Förmånsrätten gäller i hyresgästen tillhöriga lösören som finns inom fastigheten.

Enligt 17 kap. 6 § första stycket HB har jordägare förmånsrätt för arrende eller avgäld som skall utgå till honom samt för belopp motsvarande utskyld eller annan avgift som åligger honom men hade bort erläggas av arrendatorn. Förmånsrätten avser dock inte fordran som har förfallit tidigare än ett år före utmätning eller ingivande av konkursansökan. Vidare gäller förmånsrätt i fråga om ersättning för husröta och vanhävd. Här är någon tidsbegränsning emellertid inte föreskriven. Slutligen har jordägaren förmånsrätt för lega och ersättning för kreatur, redskap och annat som jordägaren lämnat arrendatorn för egendomens bruk. Beträffande lega gäller den förut angivna ettårsbegränsningen. Förmånsrätten gäller i arrendatorn tillhöriga lösören som finns på fastigheten.

Enligt 2 kap. 42 § lagen (1907: 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom har jordägaren retentionsrätt.

I 4 § KL finns f. n. särskilda konkursgrunder som anknyter till de nämnda reglerna om jordägares och hyresvärds förmånsrätt. Som konkursgrunder anges sålunda *dels* att lös egendom, i vilken förmånsrätt tillkommer jordägare enligt 17 kap. 6 § första stycket HB, tagits i mät *dels* att sådan egendom eller egendom, i vilken hyresvärd har förmånsrätt enligt 17 kap. 5 § första stycket HB, har sålts genom skriftlig avhandling med villkor att säljaren skall få behålla egendomen i sin vård, s. k. lösörecköp. Gäldenären skall i dessa fall på borgenärens yrkande försättas i konkurs, om han inte visar att den övriga egendom som borgenären har förmånsrätt i är tillräcklig för betalning av hans fordran.

Lagberedningen. Avsikten med 4 § KL är att ge jordägare och hyresvärd ett skydd mot att säkerheten som han har i arrendatorns eller hyresgästens egendom urholkas genom att denna tas i anspråk för andra borgenärers fordringar.

Jordägares retentionsrätt kan utövas endast i samband med arrendatorns avflyttning. Om jordägaren inte har exekutionstitel för sin fordran, skulle han inte utan konkurs kunna hindra att egendom, vari han har förmånsrätt, under arrendets bestånd undandrogs honom. Utan att ha retentionsrätt får han nämligen inte del av köpeskillingen för exekutivt såld egendom, om inte utmätning äger rum också för hans fordran. Till förekommande av denna olägenhet har jordägaren genom 4 § KL beretts möjlighet att få arrendatorn försatt i konkurs. I konkursen kan han på vanligt sätt bevaka sin fordran

med förmånsrätt. Eftersom hyresvärds retentionsrätt kan utövas under hyrestidens gång och borgenär med retentionsrätt då kan få sin företrädesrätt beaktad vid utmätning för annans fordran har ett motsvarande skydd inte ansetts behövligt för hyresvärd.

Om arrendator eller hyresgäst säljer egendom enligt bestämmelserna i 1845 års lösöreköpsförordning kan jordägarens och hyresvärdens retentions- och förmånsrätt äventyras. En sådan försäljning blir nämligen enligt huvudregeln i 3 § i förordningen gällande mot säljarens borgenärer, sedan köpeavtalet har företetts hos rätten och 30 dagar därefter förflutit utan att utmätning har skett eller konkursansökan gjorts. Det kan vara svårt för jordägare eller hyresvärd att utverka utmätning eller konkurs på vanliga grunder inom denna tid och därigenom hindra verkningarna av lösöreköpet. Detta utgör bakgrunden till det skydd som i 4 § KL tillerkänts jordägare och hyresvärd med anledning av försäljning genom lösöreköp.

Beredningen framhåller att de förmånsrätter som nu finns i 17 kap. 5 § första stycket eller 6 § första stycket HB i viss omfattning ersätts av förmånsrätt enligt 7 § 1) FRO. Sådan förmånsrätt skall gälla också vid utmätning. Beredningen ämnar föreslå att hyresvärds och jordägares retentionsrätt upphävs. I stället avser beredningen föreslå rätt till omedelbar utmätning för hyresvärd eller jordägare som har klar och förfallen fordran mot hyresgäst eller arrendator. Beredningen anser, att de speciella konkursgrunderna i 4 § KL därmed kan undvaras, och föreslår, att paragrafen upphävs. Denna ändring överensstämmer med de principer om vilka man preliminärt har enats vid det nordiska samarbetet på konkursrättens område.

Departementschefen. Frågan om jordägares och hyresvärds förmånsrätt för fordran på arrendeavgift eller hyra, liksom frågan om dem tillkommande retentionsrätt, kommer jag att ta upp till utförlig behandling i samband med att jag senare denna dag föreslår att till lagrådet skall remitteras förslag till förmånsrättslag m. m. I detta sammanhang kan jag därför inskränka mig till att nämna att jag då avser att i enlighet med beredningens förslag förorda att förmånsrätten skall begränsas till att gälla fall då hyres- eller arrendeavtal avser lägenhet eller jord som är avsedd att användas i näringsverksamhet, i vilken företagsinteckning kan meddelas (5 § första stycket FRL). Förmånsrätten skall omfatta lös egendom som hör till verksamheten. Vidare vill jag nämna att jag, likaledes i enlighet med beredningens förslag, förordar att jordägares och hyresvärds retentionsrätt avskaffas. Däremot har jag inte ansett mig kunna biträda beredningens förslag att jordägare och hyresvärd som har fordran mot hyresgäst eller arrendator skall ha rätt till omedelbar utmätning.

Även om jag inte avser att följa beredningens förslag att jordägare och hyresvärd skall få rätt till omedelbar utmätning i vissa fall, anser jag att de särskilda konkursgrunderna som nu finns i 4 § KL kan undvaras. Liksom beredningen föreslår jag alltså att paragrafen upphävs.

24 §

Gällande rätt. I 23 § KL regleras möjligheten för borgenär att få utmätning till stånd när gäldenären är försatt i konkurs. Enligt huvudregeln i första stycket får utmätning för gäldenärens skuld efter konkursbeslutet inte ske i egendom som hör till konkursboet. Skulle utmätning äga rum i strid mot regeln, saknar utmätningen verkan. Från regeln att utmätning inte får ske görs i andra stycket av paragrafen undantag för fordran med panträtt i fast eller lös egendom. Borgenär med sådan fordran kan alltid få utmätning av egendom som utgör säkerhet för fordringen.

Regler om utmätningsförfarande som pågår när gäldenären råkar i konkurs finns i 24 § KL. Enligt första stycket i denna paragraf gäller att, om egendom före beslut om konkurs har blivit utmätt för fordran för vilken borgenären hade panträtt i egendomen, verkställigheten skall fortsätta utan hinder av konkursen. Andra och tredje styckena i 24 § avser fall, då utmätningssökandens fordran inte är säkrad genom panträtt eller därmed likställd retentionsrätt.

I andra stycket regleras förfarandet, när utmätning skett av fast egendom, vanliga fartyg, luftfartyg, gods i fartyg eller luftfartyg eller intecknade reservdelar till luftfartyg. Verkställigheten skall fortgå, om inte konkursförvaltaren före egendomens försäljning enligt 68 § gör framställning om att den skall inställas.

Beträffande utmätning av annan lös egendom än som avses i andra stycket föreskrivs i tredje stycket av 24 § att utmätningsmannens befattning med egendomen skall upphöra, om den inte har blivit såld före konkursbeslutets meddelande. I stället får förvaltaren sälja egendomen enligt föreskrifterna i KL. För att få betalt ur egendomen blir då utmätningsborgenären hänvisad till reglerna om bevakning och utdelning i konkurs. Som konkursborgenär kan han göra gällande den förmånsrätt som följer med utmätning, om förmånsrätten inte har förfallit enligt 17 kap. 8 § HB.

Om utmätning och försäljning av den utmätta egendomen har hunnit ske före konkursbeslutet men redovisning eller fördelning av influtna medel återstår, skall verkställigheten i utmätningsärendet alltid fortgå i de fall som avses i 24 § första och andra styckena. Detsamma torde gälla i fall som avses i paragrafens tredje stycke. Redovisning eller fördelning anses därvid skola ske enligt de vanliga föreskrifterna i UL. Om utmätningsborgenären inte har pant- eller därmed jämställd retentionsrätt i egendomen, har han emellertid rätt att uppbära betalning endast under förutsättning att utmätningen ägt rum mer än en månad eller, om utmätning ägt rum för makes fordran, ett år före konkursansökningen. Om ackordsförhandling har föregått eller gäldenären har avlidit, gäller speciella frister (jfr 17 kap. 8 § och 9 § 3 mom. HB). Om utmätning ägt rum senare, skall vad som belöper på utmätningssökandens fordran tillsammans med eventuellt överskott vid försäljningen re-

dovisas till konkursförvaltaren. Utmätningssökanden får sedan göra sin fordran gällande i konkursen utan anspråk på någon förmånsrätt i anledning av utmätning.

Om utmätningsförfarandet avbryts enligt bestämmelserna i 24 § andra eller tredje stycket KL, innebär detta inte, att utmätningen blir utan verkan. Bl. a. anses att utmätningsförfarandet skall återupptas, om egendomen inte blir såld under konkursen.

Lagberedningen. Beredningen föreslår inte någon ändring i 23 § KL. Däremot finner beredningen ändringar i 24 § KL vara påkallade med hänsyn till de nya regler om utmätning av ägarhypotek i fastighet som har tagits upp i 78 § i beredningens förslag till lag om ändring i UL (jfr 91 a § i motsvarande departementsförslag). Dessa regler innebär att den som har fått utmätning för ägarhypotek skall kunna begära att fastigheten tas i anspråk. Denna form av verkställighet bör enligt beredningen få fortgå efter ett konkursutbrott under samma förutsättningar som när annan utmätning har ägt rum. Beredningen påpekar vidare att i FRO inte finns någon motsvarighet till föreskrifterna i 17 kap. 8 och 9 §§ HB att utmätning förfaller när konkurs inträffar inom viss tid därefter. Detta gör vissa ändringar i 24 § KL önskvärda.

Beredningen föreslår, att som första stycke i 24 § tas upp en allmän regel som förutsätter att, när utmätning skett före konkursen, verkställigheten skall fortgå, om det inte görs någon begäran om att den skall uppskjutas eller, i fall som anges i tredje stycket helt avbrytas. Begäran om uppskov skall kunna göras av förvaltaren eller av borgenär vars rätt beror därav. För att uppskov skall beviljas skall enligt förslaget krävas, att det är behövligt för att borgenärers rätt skall kunna tas tillvara eller att i övrigt synnerliga skäl föreligger. Särskilt när fast egendom har blivit utmätt finner beredningen det kunna vara angeläget, att auktion uppskjuts för att lönefordringar skall kunna bevakas. Bevakningssammanträde och auktion kan före konkursens början ha utsatts att hållas strax därefter. Auktionen bör då regelmässigt ställas in i avvaktan på att bevakningstiden i konkursen går ut.

Enligt 68 § KL gäller f. n. att framställning om avbrytande av förfarandet i fall som avses i 24 § andra stycket KL förutsätter samtycke av rättens ombudsman. Beredningen anser inte att något sådant krav bör ställas upp beträffande begäran om uppskov som avses med beredningens förslag. Det tillkommer ÖE att pröva, huruvida anledning till uppskov föreligger, och denna kontroll är enligt beredningen tillräcklig. 68 § bör därför upphävas.

Uppskov kan föranleda, att vissa kostnader blir onyttiga. Denna utgift bör enligt beredningens mening inte drabba utmätningssökanden. Beredningen föreslår därför att, om auktion har blivit utsatt, onyttig kostnad skall betalas av konkursboet, vare sig uppskov sker på begäran av förvaltaren eller på framställning av borgenär.

Beredningen framhåller att sakägarförteckningen skall följas vid fördelning av medel efter försäljning av fast egendom som har skett före konkur-

sens början. Sakägarförteckning skall också gälla, om luftfartyg eller reservdelar till luftfartyg har sålts. Därav följer emellertid inte att belopp som enligt förteckningen tillkommer utmätningssökanden under alla omständigheter skall betalas till denne. Om utmätningssökanden inte hade panträtt och den förmånsrätt han vunnit genom utmätningen skall gå åter enligt 31 § KL i beredningens förslag, bör ÖE beakta detta och redovisa beloppet till konkursförvaltaren. På motsvarande sätt skall eventuellt överskott vid försäljningen inte redovisas till gäldenären personligen utan till konkursförvaltaren.

En likartad situation föreligger om försäljning ännu inte har ägt rum när konkursbeslutet meddelades men sker senare under konkursen. Förslaget förutsätter, att det före konkursen inledda förfarandet kan få fortgå i sin vanliga ordning, även om utmätningssökanden inte hade panträtt och den förmånsrätt han vunnit genom utmätningen skall gå åter. Om emellertid förfarandet skall fortgå, skall enligt vad som föreslås i andra stycket av 24 § KL det belopp som enligt reglerna i UL skolat tillkomma borgenär, vars genom utmätningen vunna förmånsrätt går åter, inte utbetalas till honom utan redovisas till konkursförvaltaren.

Beredningen påpekar att sådana situationer som nu har berörts också kan förekomma efter utmätning av lös egendom, t. ex. luftfartyg eller företagsinteckned egendom.

Om utmätningssökanden inte hade panträtt och den förmånsrätt han har vunnit genom utmätningen skall gå åter, kan det enligt beredningen vara olämpligt, att utmätningsförfarandet får fortsätta. Beredningen föreslår därför i tredje stycket av 24 § KL, att utmätningen i sådant fall skall gå åter om förvaltaren yrkar det innan den utmätta egendomen har blivit såld. I sådant fall upphör alla verkningarna av utmätningen. Den återupplivas alltså inte, om konkursen nedläggs. I andra fall kan utmätningen stå kvar och bli av betydelse, om återvinning inte längre kommer i fråga därför att konkursen har lagts ned. Att konkursen läggs ned inverkar då endast på redovisningen av influtna medel. Dessa skall inte redovisas till konkursboet utan till borgenären eller, i fråga om överskott, till gäldenären.

Remissyttrande. Bestämmelsen i beredningsförslaget att konkursboet skall betala kostnad som blir onyttig genom att exekutiv auktion uppskjuts på grund av gäldenärens konkurs berörs i yttrandet från *advokatsamfundet.* Samfundet konstaterar att bestämmelsen enligt beredningens mening skall gälla inte bara om konkursförvaltaren har begärt uppskov utan också om borgenär i konkursen har gjort det. Samfundet kan inte finna något skäl för att konkursboet skall belastas med kostnader, som beror på enskild borgenärs åtgärd.

Departementschefen. Jag anser den av beredningen föreslagna ordningen kunna godtas i sak. I departementsförslaget har beredningens förslag emellertid omarbetats. Departementsförslaget innebär att man i ett första stycke tar in den grundläggande, i beredningens förslag underförstådda re-

geln att verkställighet av utmätningsmål skall fortgå om annat inte bestäms. Dessutom innehåller första stycket den tillämpningsbestämmelse som ges i andra stycket i beredningsförslaget. Andra stycket i departementsförslaget upptar den av beredningen föreslagna bestämmelsen om uppskov med förfarandet och tredje stycket regeln om återgång av utmätningsförfarandet på yrkande av förvaltaren.

Uppskov enligt det föreslagna andra stycket skall bara få förekomma för att borgenärers rätt skall kunna tas tillvara eller då synnerliga skäl föreligger. Avsikten är inte att ge borgenärer någon särskild fördel utöver den som förelegat om konkursen inte hade föregåtts av utmätning. Det är därför enligt min mening inte oskäligt att konkursboet belastas med den kostnad som har blivit onyttig genom uppskovet, även om detta har meddelats på begäran av enskild borgenär.

Med den föreslagna utformningen av 24 § blir bestämmelserna i 68 § överflödiga. 68 § föreslås sålunda bli upphävd.

29 §

Lagberedningen. I 29 § andra stycket KL finns särskilda bestämmelser om återvinning av säkerhet som består i inteckning. Vad där sägs om inteckning i fast egendom är oförenligt med JB. Pantsättning av pantbrev som avses i JB kommer att falla in under förevarande paragrafs första stycke. Andra stycket har därför jämkats så att det inte omfattar sådant pantbrev.

Departementschefen. Departementsförslaget överensstämmer i sak med beredningens förslag. Den ändrade lydelsen av paragrafens andra stycke medför att detta stycke endast kommer att avse inteckning i gäldenärens lösa egendom. Pantsättning av pantbrev i fastighet enligt JB kommer i fortsättningen att omfattas av regeln i paragrafens första stycke.

31 §

Denna paragraf motsvarar 31 § och 39 § fjärde stycket i beredningens förslag.

Gällande rätt. Borgenär, för vars fordran lös egendom har blivit utmätt, åtnjuter enligt 17 kap. 8 § HB förmånsrätt till betalning ur den utmätta egendomen. Förmånsrätten förfaller, om konkurs har följt på ansökan som har gjorts inom en månad eller, när utmätningsborgenären är gäldenärens make, ett år efter utmätningen. För det fallet att utmätning skett i en avliden gäldenärs dödsbo gäller en särskild frist för ingivande av konkursansökan. Vidare gäller en särskild regel, när konkurs föregåtts av offentlig ackordsförhandling.

I 17 kap. 9 § 3 mom. HB finns föreskrifter om den förmånsrätt som följer med utmätning av fast egendom. Har sådan egendom utmätts för fordran, för vilken egendomen inte svarar på grund av inteckning, äger borgenären, om utmätningen inte upphävs eller går åter, förmånsrätt till betalning ur den

utmätta egendomen som om inteckning för hans fordran hade beviljats samma dag utmätningen skedde. Om inteckning söks samma dag som utmätningen äger rum, har utmätningen dock företräde. Inträffar konkurs i enlighet med vad som sägs i 8 §, förfaller förmånsrätten.

Har egendom tagits i mät för borgenärs fordran inom 30 dagar innan konkursansökan gjordes eller under tiden därefter fram till konkursbeslutet och har borgenären fått betalning genom utmätningen, skall betalningen enligt 31 § KL på talan av konkursboet gå åter. Föreskriften, som gäller vid utmätning av såväl lös som fast egendom, kan sägas komplettera bestämmelserna i 17 kap. 8 § och 9 § 3 mom. HB. Om utmätning har skett inom 30 dagar före konkursansökan och hunnit leda till både försäljning och likvid till borgenären före konkursbeslutet, har sålunda konkursboet möjlighet att återvinna likviden. Om enbart försäljning men inte likvid har skett före konkursbeslutet, har det antagits, att utmätningsmannen skall redovisa köpeskillingen till konkursboet och inte till utmätningssökanden. Köpeskillingen kommer då att ingå i konkursboet, och utmätningssökanden får bevaka sin fordran i konkursen utan att kunna åberopa förmånsrätt på grund av utmätningen. Om verkställigheten skall fortgå enligt reglerna i 24 § KL tillämpas, som framgår av vad som tidigare har nämnts, en särskild ordning. För återvinning från make och när ackordsförhandling föregått gäller särskilda frister (jfr 33 och 35 §§ KL).

Lagberedningen. Bestämmelserna i 17 kap. 8 och 9 §§ HB om förmånsrätt ersätts av 10 § FRO (jfr 8 § FRL). Detta förslag innehåller emellertid inte någon bestämmelse att förmånsrätt på grund av utmätning inte skall gälla när konkursansökan eller annan åtgärd följer inom för olika fall fastställda tider. Beredningen föreslår i stället, att 31 § KL vidgas så att den får gälla inte bara återvinning av betalning utan även återvinning av den förmånsrätt som har vunnits genom utmätning.

Enligt gällande lag förutsätter återvinning att talan därom väcks inom viss tid. Detta krav bör enligt beredningens mening inte gälla, när utmätning inte har lett till att borgenären fått betalning utan egendomen eller medel som har flutit in efter dess försäljning eller på annat sätt även finns i behåll hos utmätningsmannen eller ÖE. Beredningen föreslår därför, att som fjärde stycke i 39 § KL förs in bestämmelsen att särskild talan om återvinning inte behöver väckas, när den rätt som vunnits genom utmätning skall gå åter och borgenären inte har fått betalning.

Departementschefen. De regler om förhållandet mellan utmätning och konkurs som nu finns i HB och KL är svåröverskådliga och komplicerade. Enligt min mening skulle en ordning som den av beredningen föreslagna leda till en önskvärd förenkling och skapa större klarhet i regelsystemet. I enlighet med beredningens förslag förordar jag sålunda att det i FRL endast anges att utmätning ger förmånsrätt i den utmätta egendomen samt att 31 § KL ändras så att därav framgår att frågan om den genom utmätningen vunna

förmånsrätten skall bestå under konkurs blir beroende av om framställning om återvinning görs inom viss tid. I samband med att jag senare denna dag anmäler FRL för remiss till lagrådet kommer jag att ta upp den nu angivna ordningen till vidare behandling (lagrådsremissen s. 104). I detta sammanhang inskränker jag mig till att beröra utformningen av de nya bestämmelserna i 31 § KL.

Enligt beredningens förslag skall i 31 § KL föreskrivas att den förmånsrätt eller betalning som har vunnits genom utmätning skall gå åter, om utmätningen skedde inom 30 dagar innan konkursansökningen gjordes eller under tiden därefter till dess konkursbeslutet meddelades. Beredningen föreslår vidare att i ett nytt fjärde stycke i 39 § KL skall tas in föreskriften att särskild talan om återvinning inte behöver väckas, om den förmånsrätt som har vunnits genom utmätning skall gå åter och gäldenären inte har fått betalning.

I sak ansluter jag mig till beredningens förslag. Enligt min mening blir bestämmelserna emellertid klarare om de sammanförs i 31 § på så sätt att där anges dels att förmånsrätten eller betalning under angivna förutsättningar på talan av konkursboet går åter dels att särskild talan om återgång av förmånsrätt inte behövs, om borgenären ännu inte har fått betalning på grund av utmätningen. Departementsförslaget har utformats i enlighet härmed.

33 §

Departementschefen. I andra stycket har reglerna om inteckning för ogulden köpeskilling utmönstrats. Liksom 29 § andra stycket omfattar bestämmelserna i 33 § andra stycket i fortsättningen inte pantbrev i fastighet.

68 §.

Departementschefen. I enlighet med vad som har anförts i anslutning till 24 § föreslås att denna paragraf skall upphävas.

70 §

Lagberedningen. Enligt *första stycket* i denna paragraf i dess nuvarande lydelse kan konkursförvaltaren begära, att fast egendom som ingår i boet skall säljas i den ordning som UL bestämmer. Men egendomen får också avyttras på annat sätt, om förvaltaren finner det fördelaktigare för boet och rättens ombudsman samtycker. Skulle ombudsmannen vägra sitt bifall, kan förvaltaren underställa frågan borgenärernas prövning. Enligt sista punkten i stycket gäller vidare, att försäljning av fast egendom inte i något fall får ske annat än på auktion, om inte gäldenären medger det.

Vid en av beredningen under år 1962 företagen enkät rörande reformbehov på konkursrättens område yrkades från flera håll, att det nu nämnda kravet på gäldenärens godkännande inte borde vara ovillkorligt. Det hävdades, att gäldenärens ståndpunkt ofta bestäms av subjektiva skäl och att missbruk förekommer av kravet på samtycke. Beredningen föreslår mot bakgrund av

detta att kraven på gäldenärens samtycke upphävs. Gäldenären bör få tillfälle att framföra sina synpunkter på försäljningssättet, när det är fråga om fast egendom. Han bör emellertid inte kunna avsevärt fördröja en försäljning, t. ex. genom att hålla sig undan så att han inte kan höras. Beredningen föreslår därför att sista punkten i 70 § första stycket ändras så, att det åläggs förvaltaren att höra gäldenären beträffande försäljning av fast egendom när det lämpligen kan ske.

I *andra stycket* av paragrafen föreslår beredningen redaktionella jämkningar. När det i andra punkten enligt förslaget krävs samtycke av borgenärer som i konkursen bevakat fordringar, vilka skall utgå med särskild förmånsrätt eller bättre rätt ur egendomen, kan det dock enligt beredningen möjligen innefatta någon utvidgning i förhållande till gällande lag.

Tredje stycket i paragrafen har i beredningens förslag jämkats så att det skall ansluta sig till FfL.

Med anledning av framställningar från JO och Samverkande byggnadsfackförbunden har beredningen övervägt frågan om konkursförvaltningen vid exekutiv försäljning av fast egendom under konkurs bör underrätta ÖE om vilka borgenärer som har förmånsrätt enligt 17 kap. 4 § HB. Beredningen har vid sina överväganden i denna fråga stannat för att föreslå att det i ett nytt *fjärde stycke* av 70 § KL ges bestämmelser som ålägger konkursförvaltaren att vid sådan försäljning anmäla alla i konkursen bevakade fordringar som bör beaktas vid fast egendoms försäljning under konkurs. Beredningen påpekar att förvaltaren f. n. i praxis anses ha behörighet till detta såvitt angår fordringar som avses i 17 kap. 4 § HB, dvs. främst lönefordringar. Någon skyldighet i det avseendet är emellertid inte föreskriven i lag. Fjärde stycket i 70 § i förslaget ålägger förvaltaren skyldighet att göra anmälan. Skyldigheten är inte inskränkt till lönefordringar utan skall omfatta alla fordringar vilka bevakats med sådan förmånsrätt som bör beaktas vid fastighetens försäljning, dvs. bl. a. fordringar med säkerhet i pantbrev på grund av inteckning. Beredningen vill understryka, att i den mån den lösa egendomen uppenbart förslår för att de förmånsberättigade löneborgenärerna skall få full betalning, dessa fordringar självfallet inte kräver beaktande vid försäljningen av den fasta egendomen. Någon anmälan från förvaltarens sida blir då inte aktuell. Förvaltaren skall enligt förslaget också anmäla arvode och annan konkurskostnad som bör beaktas vid egendomens försäljning.

Beredningen framhåller att det, för att fastigheten skall bli såld och löneborgenärerna få betalt, kan behövas att anslutningsrätt utövas enligt 15 § FfL (jfr 13 § i motsvarande departementsförslag). Förslaget upptar i fjärde stycket som en andra punkt föreskrift, att förvaltaren också skall föra talan för dessa borgenärer om det är påkallat. Av detta följer bl. a., att han skall utöva anslutningsrätt och om det behövs fullfölja talan till högre instans.

Som en tredje punkt i fjärde stycket har beredningen upptagit bestämmelser att förvaltaren genom brev skall underrätta borgenär om anmälan som

han har gjort rörande dennes fordran eller yrkande som han har framställt på dennes vägnar. Borgenären får genom detta kännedom om vad som har skett och kan själv ta sina intressen tillvara.

Beredningen framhåller att avsikten med de föreslagna bestämmelserna inte är att förvaltaren skall ensidigt söka ta tillvara vissa borgenärers intressen. Han är sålunda inte skyldig att väcka eller fullfölja talan i strid mot egen uppfattning. Har förvaltaren anmält fordringsanspråk mot vilket han har framställt anmärkning i konkursen, skall i vanlig ordning prövas om anmärkningen är befogad. Vid fastighets försäljning får det anmälda beloppet tas i beräkning som tvistigt.

Remissyttrandena. De av beredningen i fjärde stycket av 70 § KL föreslagna bestämmelserna berörs i några remissyttranden. *Föreningen Sveriges häradshövdingar och stadsdomare* tillstyrker förslaget och betonar att den hittillsvarande bristen på bestämmelser varit klart otillfredsställande. *Länsstyrelsen i Kopparbergs län* välkomnar också förslagen och framhåller att mycken möda kommer att besparas konkursborgenärer genom de föreslagna reglerna. Kraven på uppmärksamhet från deras sida kommer att kunna sänkas samtidigt som ÖE i betydande utsträckning undgår att anslå sin tid till kontroll av vad konkursförvaltare med eller utan fullmakt från konkursborgenär får eller inte får göra i bevakningshänseende. *Advokatsamfundet* delar uppfattningen att förvaltaren bör åläggas att anmäla lönefordringar. Enligt samfundet kan det emellertid diskuteras om åläggandet bör utsträckas till att avse fordringar som är förenade med panträtt i fastigheten. Normalt sett ankommer det på fordringsägare med panträtt att själva bevaka sina intressen. De lider på grund av utebliven anmälan inte någon egentlig risk för rättsförlust, eftersom pantbreven obligatoriskt skall tas upp i sakägarförteckningen med kapitalbelopp. Det fyller alltså enligt samfundet inte någon egentlig funktion att ålägga förvaltaren att anmäla sådana fordringar. Samfundet anser därför att förvaltaren inte bör belastas med detta. Vidare anför samfundet att det från olika synpunkter är olämpligt att förvaltaren skall föra talan för löneborgenärerna. Samfundet framhåller att det uppdrag som förvaltaren i det avseendet får genom beredningens förslag är grannlaga. Om det finnes påkallat, är han sålunda skyldig att föra borgenärs talan. Han kan ådra sig skadeståndsrättsligt ansvar, om han underlåter att göra detta i en situation, i vilken han kanske inte själv finner det påkallat men en senare prövning visar att det kunde anses ha varit påkallat. Han skall visserligen enligt förslaget genom brev underrätta borgenär bl. a. om det yrkande som han framställer på dennes vägnar, men detta är omöjligt, om förvaltaren gör anmälan vid bevakningssammanträde samma dag som auktionen. Den föreslagna skyldigheten att föra talan för vissa borgenärers räkning avstyrks därför. Hinder möter emellertid inte mot att han tilläggs rätt att begära anslutning.

Departementschefen. Jag delar uppfattningen att det nuvarande kravet på

samtycke av gäldenären för att fastighet skall få säljas under hand inte bör behållas.

Som beredningen föreslår bör det i stället åligga förvaltaren att, när det lämpligen kan ske, ge gäldenären tillfälle att framföra sina synpunkter beträffande försäljningen av fastighet som ingår i konkursboet. I departementsförslaget har första stycket i förevarande paragraf sålunda fått en utformning som i sak överensstämmer med beredningens förslag.

Beredningens förslag till ändringar i andra och tredje styckena av paragrafen föranleder ingen erinran från min sida. Också i dessa delar överensstämmer departementsförslaget sålunda i sak med beredningens förslag.

När fastighet under konkurs skall säljas på exekutiv auktion ankommer det f. n. på borgenärer, som har fordringar som bör iakttas vid försäljningen, att själva bevaka sina anspråk och föra sin talan. I praxis anses konkursförvaltaren visserligen vara berättigad att företräda borgenärer med förmånsrätt enligt 17 kap. 4 § HB, dvs. främst borgenärer med lönefordringar. Någon skyldighet att företräda dem anses emellertid inte åvila förvaltaren.

Beredningen har föreslagit att det skall åligga förvaltaren att, när fastighet skall säljas exekutivt under konkurs, i viss utsträckning företräda konkursborgenärer som har intressen att bevaka vid försäljningen. Förslaget innebär sålunda att förvaltaren skall vara skyldig att anmäla alla fordringar som har bevakats i konkursen och som bör beaktas vid försäljningen. Därutöver skall det enligt förslaget åligga förvaltaren att, i den mån det är påkallat, vid försäljningen föra talan för borgenärer som i konkursen har bevakat fordringar med förmånsrätt enligt 12 och 13 §§ FRO (jfr 10 och 11 §§ FRL), dvs. i stort sett sådana fordringar som nu är förenade med förmånsrätt enligt 17 kap. 4 § HB.

Enligt min mening är det en naturlig ordning att förvaltaren åläggs en sådan anmälningsskyldighet som beredningen har föreslagit. Härigenom uppnås för borgenärerna fördelen att de undgår ett dubbelt bevakningsförfarande. Med en sådan ordning kan också risken för rättsförlust på grund av att fordran inte blir anmäld vid exekutiv fastighetsförsäljning reduceras. Jag ser det också som naturligt att förvaltaren efter sådan anmälan bevakar den rätt som tillkommer borgenärer med lönefordringar och andra liknande fordringar. Vad som framför allt är av betydelse i det avseendet är att förvaltaren kan utöva den rätt till anslutning som sådan borgenär har. Liksom beredningen anser jag att det bör åligga förvaltaren inte bara att vid behov begära anslutning för löneborgenärers räkning utan också att företräda borgenär när anslutning har kommit till stånd. Enligt min mening bör beredningens förslag i nämnda hänseenden alltså godtas.

Med anledning av vad advokatsamfundet har anfört i sitt remissyttrande vill jag framhålla att innebörden av föreskriften att förvaltaren skall föra talan för vissa borgenärers räkning är, att förvaltaren skall tillse att dessa borgenärer får den förmånsrätt beaktad som de är tillförsäkrade genom lagstift-

ningen. Förvaltaren skall sålunda ta ställning till frågan om det för att ta borgenärernas lagenliga rätt tillvara är nödvändigt att vidta särskilda åtgärder under det exekutiva förfarandet och rätta sitt handlande därefter. Vad som i det avseendet kommer att åligga förvaltaren kan knappast sägas vara mer komplicerat än andra uppgifter som ankommer på honom.

Liksom beredningen anser jag att förvaltaren bör åläggas att underrätta borgenär om åtgärder som han på dennes vägnar har vidtagit vid exekutiv fastighetsförsäljning. Jag ansluter mig sålunda till beredningens förslag också i det avseendet. Det finns anledning understryka att det i många fall kan vara påkallat att förvaltaren också underrättar borgenär om att han inte anser sig böra framställa visst yrkande, t. ex. begäran om anslutning.

En sådan underrättelse bör sändas i så god tid att borgenären blir i tillfälle att själv föra sin talan vid försäljningen. Någon särskild föreskrift i dessa hänseenden anser jag inte behövas.

I enlighet med beredningens förslag har de sist berörda reglerna om förvaltarens åligganden vid försäljning av fastighet på auktion tagits in i ett nytt fjärde stycke av förevarande paragraf. I redaktionellt avseende har föreskrifterna anpassats till FRL.

71 §

Lagberedningen. Med hänsyn till att exekutiv försäljning av fartyg, som avses i 94 § UL, numera ombesörjs av ÖE föreslår beredningen en jämkning i fjärde stycket i denna paragraf.

I femte stycket föreslås ändringar som föranleds av FRO.

I sjätte stycket har beredningen uteslutit vad som nu sägs om försäljning av gäldenärens tillkommande rätt till andel i inteckning som belastar hans fasta egendom, eftersom sådan rätt inte vidare skall kunna brytas ut och säljas.

I ett nytt sjunde stycke har beredningen för lös egendom fört in motsvarighet till vad som i 70 § fjärde stycket har föreslagits beträffande fast egendom. Beredningen framhåller att bestämmelsen huvudsakligen får betydelse vid försäljning av luftfartyg eller intecknade reservdelar till luftfartyg. Det kan emellertid enligt beredningen tänkas, att även borgenärer som har förmånsrätt enligt 14 § FRO (jfr 12 § FRL och nuvarande 17 kap. 6 a § HB) kan ha rätt att få betalt före utmätningssökande. Med hänsyn till detta föreslås en andra punkt i sista stycket av förevarande 71 §, enligt vilken vad som i 70 § sista stycket sägs om talan för borgenärer även skall gälla borgenärer som har förmånsrätt enligt 14 § FRO.

Departementschefen. Jag ansluter mig till beredningens förslag beträffande förevarande paragraf. Redaktionellt har bestämmelserna i paragrafen anpassats till FRL.

76 §

Departementschefen. Den hänvisning till 17 kap. HB som nu görs i sista punkten i paragrafen har ersatts med en hänvisning till FRL.

78 §

Gällande rätt. I denna paragraf regleras möjligheterna för konkursförvaltaren att ingå förlikning angående osäker eller tvistig tillgång. Om förvaltaren finner förlikningsanbud fördelaktigt för konkursboet, skall han inhämta samtycke av borgenärerna, när fråga är om fast egendom, och annars av rättens ombudsman. Om rättens ombudsman inte godkänner förlikningsanbudet, kan förvaltaren hänskjuta frågan till borgenärerna. Förlikning får dock aldrig ingås innan gäldenären har fått tillfälle att yttra sig. Om gäldenären vägrar sitt samtycke till förlikning som avser äganderätten till fast egendom, är förlikningsfrågan förfallen. I fråga om annan egendom får förlikning ske även mot gäldenärens bestridande. Gäldenären får emellertid själv utföra tvisten om han ställer säkerhet för vad som bjuds i förlikning.

Lagberedningen. Beredningen framhåller, att det vid den i anslutning till 70 § nämnda enkäten har framställts önskemål om upphävande av gäldenärens rätt att utan vidare hindra förlikning som avser äganderätt till fast egendom. Beredningen har funnit att önskemålen bör beaktas och föreslår därför ändringar i denna paragraf. Innan förlikning ingås skall förvaltaren enligt förslaget höra gäldenären, när det lämpligen kan ske. Om gäldenären då inte låter sig avhöra, skall det inte hindra förlikning. Beredningen har däremot inte funnit anledning att föreslå ett avskaffande av den rätt som gäldenären nu har att själv utföra talan rörande annat än fast egendom. Det är enligt beredningen naturligt att som en konsekvens av den föreslagna ändringen låta den bestämmelsen omfatta också fast egendom.

Remissyttrandena. Hovrätten för Övre Norrland anser det välmotiverat att inte göra någon skillnad mellan fast och lös egendom i fråga om gäldenärens möjligheter att hindra förlikning. Man pekar emellertid på att kravet på borgenärernas godkännande kvarstår i fråga om fast egendom. Hovrätten sätter i fråga om detta är en lämplig gränsdragning. Särskilt med hänsyn till den utvidgning av kretsen av fastighetstillbehör som har inträtt genom tillkomsten av lagen om vad som är fast egendom måste kravet mången gång verka betungande för borgenärerna och leda till onödiga fördyringar. Å andra sidan kunde i fråga om annan egendom, t. ex. patenträttigheter finnas skäl att kräva borgenärernas godkännande. Hovrätten vill därför föreslå, att skyldigheten att inhämta borgenärernas godkännande skall gälla frågor av betydenhet.

Departementschefen. Jag anser den föreslagna ändringen i fråga om gäldenärens ställning när förlikningsanbud har gjorts vara lämplig. Med anledning av vad hovrätten för Övre Norrland har anfört vill jag framhålla att frågor om förlikning beträffande fast egendom i allmänhet är av sådan vikt att bor-

genärernas samtycke alltid bör inhämtas. Något beaktansvärt behov av undantag från vad som nu gäller i det avseendet anser jag sålunda inte föreligga. Å andra sidan finner jag det inte vara lämpligt att låta regeln om borgenärernas samtycke omfatta också annan egendom än fast egendom. Det står alltid förvaltaren fritt att under hand inhämta borgenärernas åsikt. Departementsförslaget överensstämmer sålunda i sak med beredningens förslag.

138 §

Departementschefen. Jag avser att föreslå bestämmelser i 19 § FRL som innebär att böter, viten och fordringar på grund av förverkande eller annan särskild rättsverkan av brott vid konkurs går efter andra fordringar. Vad som i första stycket av förevarande paragraf i dess nu gällande lydelse sägs om böter bör gälla alla fordringar som avses i 19 § FRL. I departementsförslaget har lagrummet ändrats i enlighet därmed.

143 §

Departementschefen. Den hänvisning till bestämmelserna i 17 kap. 4 § HB som nu görs i paragrafens första stycke har i departementsförslaget ändrats till att avse motsvarande bestämmelser i FRL.

195 §

Lagberedningen. Beredningen framhåller att förslaget att jordägares och hyresvärds retentionsrätt skall upphävas föranleder att vad 195 § KL f. n. innehåller om sådan retentionsrätt bör utgå.

Beredningen påpekar vidare att med panträtt i fast egendom enligt KL förstås även sådan förmånsrätt i fast egendom som stadgas i 17 kap. 6 § HB. I JB och FfL åsyftas däremot med panträtt i fast egendom endast panträtt på grund av inteckning. Då samma terminologi bör eftersträvas i KL, föreslår beredningen, att som första stycke i 195 § tas upp föreskriften att med panträtt i fast egendom likställs särskild förmånsrätt som på annan grund gäller i egendomen.

Departementschefen. I enlighet med beredningens förslag har i departementsförslaget i ett nytt första stycke i denna paragraf föreskrivits att med panträtt i fast egendom i KL likställs särskild förmånsrätt som på annan grund gäller i egendomen. Med särskild förmånsrätt menas därvid sådan förmånsrätt som avses i 6 § 1 resp. 7 § 1 och 2 FRL och som skall gälla i fast egendom resp. tomträtt.

Som jag förut har nämnt kommer jag senare denna dag att föreslå att nuvarande bestämmelser om jordägares och hyresvärds retentionsrätt upphävs. Med hänsyn härtill har i departementsförslaget, liksom i beredningens förslag, den undantagsbestämmelse om sådan retentionsrätt som nu finns i förevarande paragraf fått utgå.

216 §

Departementschefen. Ändringen i denna paragraf är föranledd av att 4 § föreslås upphävd.

Övergångsbestämmelserna

Departementschefen. Liksom i fråga om övriga författningsförslag som nu läggs fram föreslås att lagen om ändring i KL skall träda i kraft den 1 januari 1972. Föreskrift om detta har tagits upp under *punkt 1* i övergångsbestämmelserna.

De ändringar som föreslås i 70 och 71 §§ bör tillämpas så snart FfL eller LfL skall tillämpas vid exekutiv försäljning av egendom under konkurs. Enligt övergångsbestämmelserna till FfL och LfL skall dessa tillämpas på varje med dem avsedd försäljning som sker efter ikraftträdandet. I överensstämmelse härmed har i *punkt 2* av här ifrågavarande övergångsbestämmelser föreskrivits att de nya bestämmelserna i 70 och 71 §§ KL skall tillämpas på alla försäljningar som sker efter ikraftträdandet.

I 70 och 71 §§ KL i deras föreslagna lydelse hänvisas i vissa avseenden till 10, 11 och 12 §§ FRL. Dessa hänvisningar bör avse motsvarande bestämmelser i 17 kap. HB i den mån detta föranleds av de övergångsbestämmelser som kommer att föreslås i anslutning till FRL. Föreskrift om detta har också tagits upp i punkt 2 av här aktuella övergångsbestämmelser.

Ett utmätningsförfarande, som har inletts innan gäldenären försatts i konkurs, kan enligt vad som föreskrivs i 24 § i både dess nuvarande och föreslagna lydelse fortgå under konkursen och leda till exekutiv försäljning av den utmätta egendomen. Om det, i enlighet med nyssnämnda övergångsbestämmelser till FfL och LfL, kan bli aktuellt att tillämpa någon av dem på sådan försäljning bör 24 § i dess föreslagna lydelse också vara tillämplig. i punkt 2 av här aktuella övergångsbestämmelser ges föreskrift härom.

De ändrade bestämmelserna om förlikning i 78 § KL bör tillämpas på varje förlikning som är aktuell efter ikraftträdandet. Också i detta avseende ges föreskrifter i punkt 2 av de föreslagna övergångsbestämmelserna.

Som förut har nämnts avser jag att föreslå att den retentionsrätt i arrendators resp. hyresgästs egendom som nu tillkommer jordägare och hyresvärd skall upphävas. Förslag till lag om ändring i JB med bl. a. denna innebörd kommer att läggas fram i anslutning till att jag senare anmäler förslaget till förmånsrättslag. Jordägaren och hyresvärden kommer emellertid enligt en allmän övergångsbestämmelse som har tagits in i 31 § i förslaget till lag om införande av nya jordabalken att vara bibehållna vid sin retentionsrätt om arrende- eller hyresavtalet har ingåtts före JB:s ikraftträdande. Det i gällande lydelse av 195 § KL föreskrivna undantaget för jordägares eller hyresvärds retentionsrätt bör fortfarande tillämpas i den mån retentionsrätt så-

lunda består. Bestämmelse om detta har tagits upp i *punkt 3* av här ifrågavarande övergångsbestämmelser.

Enligt *punkt 4* av de föreslagna övergångsbestämmelserna skall beträffande ändringarna i KL i övrigt gälla att äldre lag skall tillämpas när konkursansökan har gjorts före nya lagens ikraftträdande. Samtidigt föreskrivs att äldre lydelse av 29 och 33 §§ skall gälla, när inteckning i fast egendom har sökts före nya lagens ikraftträdande.

3.6 Förslaget till lag om ändring i ackordslagen

Den 20 mars 1970 remitterades till lagrådet förslag till ackordslag m. m. Jag avser att senare denna dag anmäla lagrådets utlåtande med anledning härav och hemställa att Kungl. Maj:t genom proposition föreslår riksdagen att godta bl. a. det nämnda lagförslaget. Avsikten är att den föreslagna ackordslagen skall träda i kraft den 1 januari 1971.

Enligt 16 § i förslaget till ackordslag skall bestämmelserna i KL om återvinning i konkurs äga motsvarande tillämpning sedan offentlig ackordsförhandling har inletts och ackordet fastställts. I andra stycket av paragrafen har emellertid tagits upp en avvikelse från vad som f. n. gäller beträffande återvinning i konkurs. Där föreskrivs sålunda att vad som i 31 § KL sägs om återvinning av betalning genom utmätning äger motsvarande tillämpning i fråga om förmånsrätt som borgenär har vunnit genom utmätning. Vidare föreskrivs att rätten får förordna att fortsatt verkställighet av utmätning tills vidare inte får äga rum.

Som framgår av det föregående föreslås nu att 31 § KL skall ändras så att bestämmelserna inte bara avser återvinning av betalning som har vunnits genom utmätning utan också ger möjlighet till återvinning av den förmånsrätt som utmätningen har medfört. Om denna ändring i KL genomförs, blir de särskilda bestämmelserna om återvinning av förmånsrätt som har tagits upp i 16 § andra stycket i förslaget till ackordslag överflödiga.

Den nämnda ändringen i 31 § KL avses träda i kraft den 1 januari 1972. Om ackordslagen sätts i kraft vid avsedd tidpunkt, dvs. den 1 januari 1971, bör 16 § andra stycket i den utformning det f. n. har gälla under 1971. Från och med den 1 januari 1972 bör denna bestämmelse emellertid endast innehålla föreskriften att rätten, när återvinning söks av förmånsrätt eller betalning genom utmätning, får förordna att fortsatt verkställighet av utmätning tills vidare inte får äga rum. Förslaget till lag om ändring i ackordslagen, som sålunda skall träda i kraft 1 januari 1972, har utformats i enlighet härmed.

3.7 Förslaget till lag om exekutiv försäljning av luftfartyg m. m.

Lagberedningen. Beredningen har funnit att de nya reglerna om fastighetsexekution nödvändiggör följdändringar i lagen (1955: 235) med särskilda

bestämmelser om försäljning av utmätt luftfartyg m. m. Beredningen har därvid ansett det lämpligt att ersätta 1955 års försäljningslag med en helt ny lag som använder samma metodik som förslaget till lag om exekutiv försäljning av fast egendom. I beredningens förslag till lag om exekutiv försäljning av luftfartyg m. m. har också den terminologi som beredningen använt i fråga om fastighetsexekutionen tagits upp. Några sakliga nyheter av större betydelse innehåller inte förslaget. Beredningens avsikt är att den nya lagen framdeles skall fogas in i UB som ett särskilt kapitel.

Beredningen framhåller att reglerna i 1955 års försäljningslag i väsentliga delar bygger på 1948 års konvention rörande internationellt erkännande av rätt till luftfartyg, som ratificerades av Sverige den 12 maj 1955. Genom ratificeringen föreligger förpliktelse att iaktta vad konventionen innehåller. Däremot kan det exekutiva förfarandet beträffande luftfartyg i andra hänseenden regleras på det sätt som från svensk synpunkt framstår som bäst.

Beredningen påpekar att lös egendom i allmänhet enligt 96 a § UL kan säljas exekutivt under hand. Reglerna om underhandsförsäljning gäller emellertid inte beträffande vanliga fartyg eller luftfartyg och reservdelar som avses i 1955 års försäljningslag. Även om 1948 års konvention inte kan sägas lägga något direkt hinder i vägen för att införa möjlighet till exekutiv underhandsförsäljning av luftfartyg och reservdelar till luftfartyg anser beredningen att en sådan försäljningsmetod inte utan viss svårighet skulle låta sig passas in i det system med kallelser och sammanträden m. m. som konventionen föreskriver. Därtill kommer att en ensartad ordning bör eftersträvas för exekutiv försäljning av luftfartyg och försäljning av vanliga fartyg. Någon översyn av reglerna om utmätning och försäljning av vanliga fartyg har beredningen inte kunnat genomföra i samband med att här ifrågavarande förslag utarbetades. Beredningen anser sålunda att försäljning av utmätt luftfartyg m. m., åtminstone t. v., skall kunna ske bara på offentlig auktion.

Beredningens förslag om exekutiv försäljning av luftfartyg m. m. bygger på att vissa bestämmelser om underrättelser m. m. kommer att utfärdas i administrativ ordning. 17 § i 1955 års försäljningslag, som innehåller föreskrifter för auktionsförrättare om underrättelser till inskrivningsdomare, saknar därför motsvarighet i beredningens förslag. Vidare anser beredningen att i administrativ ordning kan föras in bestämmelse om skyldighet för ÖE att anskaffa gravationsbevis rörande egendom som skall säljas (jfr 1 § första stycket i 1955 års försäljningslag och 91 § 6 mom. UL).

Remissyttrandena. Beredningens förslag att 1955 års försäljningslag skall ersättas med en ny lag om exekutiv försäljning av luftfartyg m. m. har godtagits eller lämnats utan erinran av remissinstanserna. *Luftfartsverket* har förklarat att verket inte har något att erinra mot lagförslaget i vad det berör dess verksamhetsområde.

I remissyttrandena har inte framförts några synpunkter i direkt anslutning till bestämmelserna i lagförslaget. Några remissinstanser, bl. a. *hovrät-*

ten för Västra Sverige och *länsstyrelsen i Kalmar län,* påpekar emellertid att de erinringar som de har anfört i fråga om bestämmelserna i förslaget till lag om exekutiv försäljning av fast egendom också i tillämpliga delar gäller det här aktuella förslaget.

Departementschefen. Jag delar beredningens uppfattning att reglerna om försäljning av utmätt luftfartyg m. m. bör anpassas till de nya regler om exekutiv försäljning av fast egendom som nu föreslås. Samordningen bör avse både metodiken och terminologien. Detta gör det nödvändigt att ersätta 1955 års lag med särskilda bestämmelser om försäljning av utmätt luftfartyg m. m. med en helt ny lag.

Som beredningen framhåller bygger 1955 års försäljningslag på 1948 års Genèvekonvention rörande internationellt erkännande av rätt till luftfartyg. Bestämmelserna i denna konvention, som har ratificerats av Sverige, måste beaktas också vid utarbetandet av den nya lagstiftningen. Inom det område som regleras av konventionen får den nya lagen alltså ges samma innehåll som den nuvarande. Ändringar i sakligt hänseende kan bara företas i frågor som faller utanför detta område.

Departementsförslaget till lag om exekutiv försäljning av luftfartyg m. m. (LfL) överensstämmer i sakligt hänseende med beredningens förslag. Liksom enligt beredningens förslag skall sålunda enligt departementsförslaget försäljning ske på offentlig auktion. I anslutning till vad beredningen har anfört i fråga om försäljningsformen vill jag framhålla att reglerna om exekution i vanliga fartyg f. n. övervägs av beredningen. Frågan om det bör öppnas möjlighet att sälja vanliga fartyg under hand blir då föremål för uppmärksamhet. I det sammanhanget torde det framstå som naturligt att ta upp frågan om sättet för försäljning av utmätt luftfartyg till nytt övervägande.

Liksom beredningens förslag förutsätter departementsförslaget att kompletterande bestämmelser utfärdas i administrativ ordning. Till kommande tillämpningsföreskrifter bör i enlighet med beredningens förslag kunna överföras de bestämmelser som finns i 17 § i 1955 års försäljningslag.

I redaktionellt avseende har LfL givits en utformning som ansluter till departementsförslaget till lag om exekutiv försäljning av fast egendom (FfL). Detta innebär att bestämmelserna i beredningens förslag blivit föremål för viss omdisposition. Som nyss har nämnts har någon saklig ändring inte genomförts. I 24 § i beredningens förslag har särskilt angivits att, när egendom säljs exekutivt under konkurs, egendomens ägare företräds av konkursförvaltaren. Eftersom detta får anses ligga i sakens natur, saknar departementsförslaget motsvarande föreskrift. Beredningen har också velat ta in en erinran om förvaltarens åligganden enligt KL, när egendom säljs exekutivt under konkurs. En sådan erinran behövs enligt min mening inte. Den saknar sålunda också motsvarighet i departementsförslaget.

1 §

Paragrafens första stycke motsvarar 1 § första stycket och 3 § tredje stycket i lagberedningens förslag. Andra stycket har i beredningens förslag sin motsvarighet i 1 § andra stycket.

Lagberedningen. Föreskriften att utmätt luftfartyg och intecknade reservdelar till sådant fartyg säljs av ÖE överensstämmer med vad som nu föreskrivs i 2 § i 1955 års försäljningslag.

Hänvisningen i andra stycket till lagen (1955: 229) i anledning av Sveriges tillträde till 1948 års konvention rörande internationellt erkännande av rätt till luftfartyg motsvarar 1 § andra stycket i 1955 års försäljningslag. Hänvisningen avser luftfartyg vilka är registrerade utomlands i stater som tillträtt 1948 års konvention. Vid exekutiv försäljning av sådana luftfartyg här i landet skall vissa särskilda rättigheter beaktas. Det gäller bl. a. med besittning förenad rätt att genom köp förvärva luftfartyg och nyttjanderätt till luftfartyg enligt upplåtelse på minst sex månader.

Departementschefen. I 1 § första stycket har som en andra punkt förts in bestämmelsen att försäljning skall ske på offentlig auktion (jfr 1 § första stycket FfL). I övrigt överensstämmer departementsförslaget i sak med beredningens förslag.

2 §

Paragrafen motsvarar 2 § i lagberedningens förslag.

Departementschefen. Paragrafen har utformats i enlighet med beredningens förslag. Den motsvarar 2 § första stycket FfL.

3 §

Paragrafen motsvarar 3 § första och andra styckena i lagberedningens förslag.

Departementschefen. I denna paragraf har tagits upp bestämmelser om tidsfrist för försäljning av utmätt luftfartyg eller utmätta intecknade reservdelar till sådant fartyg och om anstånd med försäljning. Bestämmelserna har behandlats i den allmänna motiveringen.

Som framgår av vad som anförts i anslutning till 1 § har bestämmelsen om försäljningssättet som finns i 3 § tredje stycket i beredningens förslag förts över till 1 § första stycket i departementsförslaget.

4 §

Paragrafen motsvarar 4 § i lagberedningens förslag.

Lagberedningen. I 87 § 2 mom. UL meddelas f. n. bestämmelser om rätt för inteckningshavare att lösa ut utmätningssökanden. Bestämmelserna i detta ämne har flyttats till denna paragraf i förslaget.

I motsats till gällande lag (87 § 1 mom. UL) upptar förslaget inte någon

bestämmelse om prioriteten, när utmätning har skett för del av fordran för vilken egendomen svarar på grund av inteckning. Liksom i motsvarande fall vid utmätning av fast egendom har beredningen ansett det självklart, att utmätningssökanden skall ha företräde framför den utlösande beträffande återstoden av sin fordran. Pantförskrivningen till honom gäller alltjämt och han kan inte genom utlösningen bli sämre ställd än om han genom egendomens försäljning fått betalt för den del av hans fordran som utmätningen avsåg.

Departementschefen. Paragrafen har, med vissa redaktionella jämkningar, utformats i enlighet med beredningens förslag. Den motsvarar 12 § FfL.

5 §

Paragrafen motsvarar 5 § i lagberedningens förslag.

Lagberedningen. Under konkurs kan konkursförvaltaren enligt 71 § KL göra framställning om att luftfartyg eller intecknade reservdelar till luftfartyg skall säljas i exekutiv ordning. För sådant fall gäller enligt 7 § i 1955 års försäljningslag, att vissa förmånsberättigade borgenärer kan ansluta sig till försäljningsyrkandet med verkan att försäljningen skall äga rum och lägsta bud bestämmas som om den anslutande varit utmätningssökande. Motsvarande bestämmelser har tagits upp i 5 § i förevarande förslag. Därvid har gjorts vissa jämkningar.

Enligt förslaget skall sålunda anslutningsrätt få utövas så snart exekutiv försäljning skall ske under konkurs, oavsett vem som tagit initiativ till försäljningen. Bland dem som f. n. kan begära anslutning uppräknas borgenär som har förmånsrätt enligt 17 kap. 4 § HB. I stället för förmånsrätt enligt detta lagrum skall träda förmånsrätt enligt 12 eller 13 § FRO (jfr 10 och 11 §§ FRL). Samma befogenhet bör tillkomma borgenär med förmånsrätt enligt 17 kap. 6 a § HB som motsvaras av 14 § FRO (jfr 12 § FRL). Föreskrift härom har tagits upp i förslaget. Anslutningsrätten för dessa borgenärsgrupper har enligt beredningen dock mycket ringa praktisk betydelse, eftersom deras förmånsrätt går efter förmånsrätten för fordringar, med vilka är förenad luftpanträtt eller för vilka egendomen svarar på grund av inteckning eller med vilka är förenad retentionsrätt. Om konkursförvaltaren begärt försäljning, kommer därför lägsta budet att regelmässigt bestämmas på samma sätt, vare sig anslutningsrätt utövas eller inte. Beredningen utgår från att förvaltaren i hithörande fall måste anses begära försäljning inte bara för att tillgodose oprioriterade borgenärers rätt utan även med tanke på borgenärer som har allmän förmånsrätt. Beredningen erinrar i sammanhanget om att förvaltaren enligt beredningens förslag till ändring av 71 § KL skall föra talan för borgenärer som har förmånsrätt enligt 12—14 §§ FRO (jfr 10—12 §§ FRL). Endast i fråga om egendom, som före konkursen utmätts för fordran utan förmånsrätt eller med sämre förmånsrätt än enligt 12, 13 eller 14 § FRO och skall säljas under konkursen, kan anslutningsrätten för nyss-

nämnda borgenärer få praktisk betydelse. Utmätning av lös egendom ger utmätningssökanden sämre förmånsrätt än som är förenad med fordringar som avses i 12—14 §§ FRO och borgenärer som har förmånsrätt enligt sistnämnda lagrum kommer därför att ligga inom skyddsbeloppet, om inte anslutningsrätt finns och utövas.

Om försäljning kommer till stånd under konkurs, skall borgenärer som avses i 12—14 §§ FRO — om deras fordringar har anmälts — få utdelning efter sin förmånsrätt vare sig anslutningsrätt utövats eller inte.

Departementschefen. Departementsförslaget överensstämmer i sak med beredningens förslag. I redaktionellt hänseende har bestämmelserna anpassats till FRL.

Bestämmelserna har motsvarigheter i 13 § FfL.

6 §

Paragrafen motsvarar 6 § i lagberedningens förslag.

Lagberedningen. Bestämmelser om kungörande av auktion finns nu i 3 § i 1955 års försäljningslag. Med hänsyn till innehållet i artikel VII i 1948 års konvention bör den tid som skall förflyta mellan kungörandet och auktionen, minst sex veckor, bestämmas i själva lagen. I FfL har motsvarande fråga överlämnats till tillämpningsförfattning. Kungörelsen skall även innehålla uppgift om fördelningssammanträdet. Tiden för detta sammanträde är f. n. genom 1 § i 1955 års försäljningslag och 140 § UL bestämd till fjorton dagar efter auktionen. Förslaget överlåter åt ÖE att bestämma tiden, men i stället skall tiden kungöras. Det förutsätts inte i förslaget, att något särskilt bevakningssammanträde skall hållas. Kungörelsen behöver följaktligen inte innehålla någon uppgift därom. Sakägarna skall uppmanas att anmäla sin rätt senast vid auktionen, dvs. innan ÖE övergår till att ropa ut egendomen.

Departementschefen. Paragrafen har utformats i enlighet med beredningens förslag.

7 §

Paragrafen motsvarar 7 § i lagberedningens förslag.

Lagberedningen. Bestämmelserna i paragrafen ersätter senare delen av 3 § i 1955 års försäljningslag. De är betingade av innehållet i 1948 års konvention och har därför tagits in i lagen, fastän de är tämligen detaljerade.

Det kan vara tveksamt, om inte lagen borde innehålla föreskrift att underrättelserna skall ange vem som har begärt försäljning. Frågan har dock inte så stor praktisk betydelse i fråga om luftfartyg och reservdelar därtill. Beredningen anser det i varje fall vara tillräckligt, om tillämpningsförfattningen innehåller bestämmelser i ämnet.

Departementschefen. Departementsförslaget överensstämmer med beredningens förslag. Enligt min mening bör i administrativ ordning föreskrivas att underrättelse till sakägare skall innehålla uppgift om vem som har begärt försäljning.

8 §

Paragrafen motsvarar 8 § i lagberedningens förslag.

Lagberedningen. Bestämmelserna i denna paragraf är nya men har beträffande fast egendom sin motsvarighet i 24 § FfL (jfr 22 § i motsvarande departementsförslag) som i sin tur ersätter 104 § UL. Beredningen har ansett, att det också i förevarande lag bör anges hur ÖE skall handla för den händelse att utlysandet av auktion visar sig vara bristfälligt.

Beredningen anmärker i sammanhanget, att påföljderna av underlåtenhet att iaktta föreskrifterna om utlysandet i 1948 års konvention skall bestämmas av försäljningslandets lag, dock med beaktande av att försäljning som sker i strid med nämnda föreskrifter under vissa omständigheter kan förklaras ogiltig.

Departementschefen. Med viss redaktionell jämkning har paragrafen utformats i enlighet med beredningens förslag.

9 §

Paragrafen motsvarar 9 § i lagberedningens förslag.

Lagberedningen. I paragrafen regleras det inledande förfarandet vid auktionen. Paragrafen ersätter första stycket i 4 § i 1955 års försäljningslag.

Som framgår av FfL skall särskilt bevakningssammanträde alltid hållas före exekutiv fastighetsauktion. Det kan och kommer sannolikt i allmänhet också att hållas i omedelbar anslutning till auktionen. För luftfartygsförsäljningarnas del finns knappast någon anledning att frångå gällande ordning, vilken innebär att bevakningar som inte redan har gjorts får ske vid auktionens början innan den utmätta egendomen utbjuds till försäljning.

Departementschefen. Departementsförslaget överensstämmer i sak med beredningens förslag.

10 §

Paragrafen motsvarar 10 § i lagberedningens förslag.

Lagberedningen. I denna paragraf anges vilka fordringar som skall tas upp i sakägarförteckningen. Bestämmelser härom finns f. n. i 4 § andra stycket i 1955 års försäljningslag. Förutom utmätningsfordringen jämte kostnaden för förfarandet kommer normalt inte i fråga andra fordringar än sådana, för vilka egendomen svarar på grund av luftpanträtt, inteckning eller retentionsrätt. Några rättigheter av nyttjanderättstyp skall inte beaktas vid försäljning av inhemska luftfartyg. Om egendomen är avträdd till konkurs, skall också i sakägarförteckningen tas upp arvode och annan kostnad för egendomens förvaltning under konkursen. Har utmätning av egendomen skett före beslutet om egendomsavträdet och skall verkställigheten trots konkursen fortgå, skall därjämte tas upp anmälda fordringar som har förmånsrätt enligt 12—14 §§ FRO (jfr 10—12 §§ FRL).

När fråga är om försäljning av luftfartyg, vilket registrerats i främmande

stat som tillträtt 1948 års Genèvekonvention, och intecknade reservdelar till sådant luftfartyg, skall i sakägarförteckningen upptas också andra anspråk. Detta framgår av 6 § andra stycket i lagen (1955: 229) i anledning av Sveriges tillträde till konventionen rörande internationellt erkännande av rätt till luftfartyg.

Om en intecknad fordringshandling vid exekutiv försäljning innehas av egendomens ägare, får denne enligt 28 § i lagen (1955: 227) om inskrivning av rätt till luftfartyg tillgodonjuta samma rätt som skulle ha tillkommit innehavare av inteckningen, dock inte ränta. Med anledning härav har i ett andra stycke av förevarande paragraf tagits in en erinran om att med fordran avses även ägarhypotek.

Departementschefen. Paragrafen stämmer i sak överens med vad beredningen har föreslagit. I redaktionellt hänseende har den fått en utformning som ansluter till 25 § FfL.

11 §

Paragrafen motsvarar 11 § i lagberedningens förslag.

Departementschefen. I enlighet med beredningens förslag har i förevarande paragraf tagits upp vissa bestämmelser rörande sakägarförteckningen, som kompletterar dem som finns i 10 §. Bestämmelserna, som ersätter 4 § andra och tredje styckena i 1955 års försäljningslag, har motsvarighet i 26 § FfL.

12 §

Paragrafen motsvarar 12 § i lagberedningens förslag.

Lagberedningen. I första punkten i paragrafens första stycke föreskrivs att fordran i sakägarförteckningen skall tas upp med dess belopp på dagen för köpeskillingsfördelningen, vilken skall vara bestämd och kungjord på förhand (jfr 6 §). Regeln överensstämmer i sak med 29 §, jämförd med 34 § 5. FfL (jfr 27 och 36 §§ i motsvarande departementsförslag). Beredningen framhåller att i fråga om luftfartyg behöver inte fördelningsdagen och dagen då köparen får komma i besittning av egendomen sammanfalla (jfr 17 § femte stycket i departementsförslaget).

Övriga regler i första stycket har också motsvarigheter i FfL. I 1955 års försäljningslag motsvaras de av en hänvisning i 4 § tredje stycket till 110 § 1 mom. UL.

Ränteregeln i andra stycket av paragrafen motsvaras i 1955 års försäljningslag av hänvisning som 4 § tredje stycket gör till 112 § UL. Enligt 28 § i lagen om inskrivning av rätt till luftfartyg får ränta inte beräknas på ägarhypotek. Bestämmelse härom har beredningen ansett böra tas upp även i förevarande paragraf.

Departementschefen. Paragrafen har, med vissa redaktionella ändringar, utformats i enlighet med beredningens förslag.

13 §

Paragrafen motsvarar 13 § första stycket (delvis), 13 § andra och tredje styckena samt inledningen av 15 § i lagberedningens förslag.

Departementschefen. I denna paragraf har i departementsförslaget sammanförts vissa föreskrifter att skyddsbelopp m. m. skall anges i sakägarförteckningen. Paragrafen har fått en redaktionell utformning som ansluter till 30 § FfL.

Den i andra stycket av paragrafen upptagna bestämmelsen, som motsvarar 5 § andra stycket i 1955 års försäljningslag, är betingad av artikel X (3) i 1948 års konvention.

14 §

Paragrafen motsvarar 14 § i lagberedningens förslag.

Departementschefen. Bestämmelserna i denna paragraf om samtidig försäljning av flera luftfartyg eller av luftfartyg och intecknat lager av reservdelar överensstämmer i sak med de bestämmelser som nu finns i 6 § i 1955 års försäljningslag. Paragrafen har utformats i enlighet med beredningens förslag.

15 §

Paragrafen motsvarar 13 § första stycket (delvis) i lagberedningens förslag.

Departementschefen. Av 5 § i 1955 års försäljningslag framgår att täckningsprincipen gäller vid exekutiv försäljning av luftfartyg m. m. I förevarande paragraf i departementsförslaget har tagits upp bestämmelser som ger uttryck för den nämnda principen. Förslaget innebär att försäljning kan ske så snart skyddsbeloppet är uppnått. Paragrafen har fått en utformning som ansluter till 32 § första stycket FfL.

Som beredningen har påpekat kan utöver köpeskilling knappast komma i fråga andra medel än förverkad handpenning (jfr 23 § i departementsförslaget).

16 §

Paragrafen motsvarar 15 § 1 i lagberedningens förslag.

Departementschefen. I denna paragraf i departementsförslaget har tagits upp bestämmelser om betalningsvillkor som motsvarar dem som nu finns i 8 § i 1955 års försäljningslag. I paragrafens andra stycke anges att det skall anmärkas i sakägarförteckningen, om fordran inte får innestå.

17 §

Paragrafen motsvarar 15 § 2 och 3 i lagberedningens förslag.

Lagberedningen. Enligt beredningens förslag skall handpenningen vid inrop på auktion liksom f. n. fastställas till en sjättedel av köpeskillingen och

minst kostnaden för förfarandet. Någon anledning att såsom i gällande lag (jfr 10 § i 1955 års försäljningslag) maximera handpenningens belopp till vad som skall betalas kontant anser beredningen inte finnas, eftersom övertagandeprincipen inte tillämpas utan köpeskillingen skall betalas kontant, om inte annat avtalas. Ställs säkerhet i stället för kontant handpenning, skall den enligt förslaget avse handpenningens belopp. Att såsom f. n. kräva säkerhet för större belopp förefaller beredningen inte vara behövligt. Att borgen skall vara proprieborgen framgår av 48 § i förslaget till lag om ändring i UL.

Liksom vid fastighetsförsäljning har i beredningens förslag staten och kommun befriats från skyldighet att lämna handpenning eller ställa säkerhet men ålagts ersättningsskyldighet intill motsvarande belopp.

Enligt förslaget äger köparen komma i besittning av egendomen, när köpeskillingen betalts till fullo. Förslaget skiljer sig i detta hänseende från 34 § FfL (jfr 36 § i motsvarande departementsförslag) enligt vilken fördelningsdagen skall anses som tillträdesdag. Detta sammanhänger med att fast egendom kan ge betydande avkastning, varför tillträdesdagen bör vara fix. Beträffande utmätta luftfartyg och reservdelar kan knappast någon avkastning väntas men däremot kostnader för garagehyra och liknande som kanske kan undgås genom att köparen tar hand om egendomen.

Departementschefen. I denna paragraf i departementsförslaget har tagits in föreskrifter dels om handpenning vid inrop på auktion (första—tredje styckena) dels om betalning av återstående del av den kontanta köpeskillingen (fjärde stycket) dels om köparens rätt att komma i besittning av egendomen och om egendomens ansvar för skuld efter besittningstagandet (femte stycket).

Departementsförslaget i de nu angivna delarna har i allt väsentligt utformats i enlighet med beredningens förslag. I förhållande till beredningsförslaget har emellertid gjorts vissa avvikelser. I departementsförslaget har sålunda inte tagits upp någon motsvarighet till föreskriften i beredningens förslag (15 § 2. första stycket i sista punkten) att bestämmelserna i lagen om handpenning också gäller säkerhet för handpenning. Eftersom detta får anses ligga i sakens natur, har någon uttrycklig bestämmelse inte ansetts vara påkallad (jfr 35 § FfL). Den befrielse från skyldighet att lämna handpenning som beredningen har velat tillerkänna kommuner har utsträckts till att avse också kommunalförbund (jfr 35 § tredje stycket FfL och 48 § i förslaget till lag om ändring i UL).

18 §

Paragrafen motsvarar 16 § i lagberedningens förslag.

Departementschefen. Bestämmelserna överensstämmer med dem som har tagits upp i 37 § FfL. De ersätter den hänvisning till 118 § UL som nu görs i 4 § tredje stycket i 1955 års försäljningslag.

19 §

Paragrafen motsvarar 17 § i lagberedningens förslag.

Departementschefen. I paragrafen ges bestämmelser som ersätter dem som nu finns i 9 § i 1955 års försäljningslag. Bestämmelserna har utformats i överensstämmelse med 38 § andra stycket FfL.

20 §

Paragrafen motsvarar 18 § i lagberedningens förslag.

Lagberedningen. Bestämmelserna i paragrafen ersätter de bestämmelser som nu finns i 11 § i 1955 års försäljningslag.

Beredningen påpekar att auktionsförrättare enligt 93 § UL kan vägra att godta för låga inrop. Detta gäller emellertid inte vid auktion på vanliga fartyg och luftfartyg. Beredningen har inte kunnat finna att några sakliga invändningar kan framställas mot att den som förrättar auktion på luftfartyg eller intecknade reservdelar till sådana fartyg får motsvarande befogenhet att vägra godta inrop. Beredningen anser emellertid att frågan härom kan anstå till dess beredningen behandlar försäljning av vanliga fartyg.

Departementschefen. Förevarande paragraf har givits en utformning som nära ansluter till 40 § FfL. I motsats till sistnämnda paragraf innefattar den inte någon befogenhet för den som förrättar auktion att vägra att godta inrop, som kan anses vara för lågt. I och för sig framstår det som tveksamt, om det föreligger något behov av en sådan befogenhet vid försäljning av luftfartyg (jfr prop. 1967: 16 s. 135). Som beredningen framhåller bör emellertid frågan härom kunna tas upp till nytt övervägande vid översynen av reglerna om exekution i fartyg. Det framstår också enligt min mening som lämpligt att reglerna i det avseendet bör vara desamma för vanliga fartyg och luftfartyg.

21 och 22 §§

Paragraferna motsvarar 19 och 20 §§ i lagberedningens förslag.

Lagberedningen. Paragraferna rör påföljd av underlåtenhet att betala föreskriven handpenning eller återstoden av köpeskillingen. Dessa frågor regleras nu av 95 § 1 mom. UL, jämfört med 1 § i 1955 års försäljningslag, samt 11 och 12 §§ i sistnämnda lag. De föreslagna paragraferna, som har utformats i anslutning till 40 och 41 §§ FfL, kompletteras av 144 § i beredningens förslag till ändring av UL (jfr 41 och 42 §§ i departementsförslaget till lag om exekutiv försäljning av fast egendom samt 143 a § i departementsförslaget till lag om ändring i UL).

Betalar inroparen inte återstående ogulden del av köpeskillingen, skall auktionsförrättaren enligt 12 § i 1955 års försäljningslag ombesörja ny auktion. Förslaget föreskriver, att nytt försäljningsförsök skall göras, om sökanden inte avstår därifrån.

Frånsett det nu angivna fallet skall inte ske mer än ett försäljningsförsök. Misslyckas det, går utmätningen åter.

Departementschefen. Förevarande paragrafer i departementsförslaget överensstämmer i sak med beredningens förslag.

23 §

Paragrafen motsvarar 21 § i lagberedningens förslag.

Departementschefen. I paragrafen ges regler om användningen av handpenning, när inropare inte har fullgjort sin betalningsskyldighet. Reglerna har motsvarigheter i 43 § FfL. De kompletteras av bestämmelserna i 143 a § i förslaget till lag om ändring i UL och ersätter bestämmelserna i 12 § första stycket i 1955 års försäljningslag.

24 §

Paragrafen motsvarar 22 § i beredningens förslag.

Lagberedningen. I 22 § i sitt förslag har beredningen tagit upp vissa regler om köpeskillingsfördelning och om fullföljd av talan.

Bestämmelser om köpeskillingsfördelning och vad som har samband därmed finns f. n. i 13 och 14 §§ i 1955 års försäljningslag som kompletteras av 140 § UL. I förslaget hänvisas i det avseendet till vad som föreskrivs beträffande fast egendom i 143—166 §§ UL, i den lydelse som dessa paragrafer har i beredningens förslag till lag om ändring i UL.

Departementschefen. Paragrafen har utformats i enlighet med beredningens förslag. I sakligt hänseende innebär bestämmelserna i paragrafen inte någon nämnvärd ändring i vad som nu gäller.

25 §

Paragrafen motsvarar 23 § i lagberedningens förslag.

Departementschefen. I enlighet med beredningens förslag har i förevarande paragraf tagits upp bestämmelser som motsvarar dem som ges i 48 § FfL. Bestämmelserna har inte någon motsvarighet i 1955 års försäljningslag.

Övergångsbestämmelserna

Punkt 1. Den nya lagen bör träda i kraft samtidigt med FfL, dvs. den 1 januari 1972.

Punkt 2. Eftersom den nya lagen inte innehåller några större sakliga nyheter, bör den i princip vara tillämplig även i redan anhängiga ärenden, om inte annat anges i övergångsbestämmelserna. Liksom i fråga om FfL bör alltså gälla att nya lagen blir tillämplig på varje auktion som äger rum efter ikraftträdandet. Om lagen skall vara tillämplig på auktion, bör också förberedande åtgärder inför auktionen ske i enlighet med lagen. I denna punkt föreslås sålunda att nya lagens bestämmelser om sakägarförteckning samt om kungörande av auktion och vad som har samband därmed skall tillämpas före ikraftträdandet, om auktion skall hållas först efter ikraftträdandet (jfr punkt 2 första stycket i övergångsbestämmelserna till FfL).

Punkt 3. Har auktion ägt rum före nya lagens ikraftträdande, bör äldre bestämmelser i fråga om inropares förpliktelser samt om köpeskillingsfördelning och vad som har samband därmed tillämpas. Föreskriften om detta, som har tagits upp i förevarande punkt, överensstämmer med punkt 7 i övergångsbestämmelserna i förslaget till lag om ändring i UL.

Som beredningen framhåller bör det utan särskild föreskrift vara klart att punkt 12 i övergångsbestämmelserna i förslaget till lag om ändring i UL gäller, när ÖE har meddelat utslag eller verkställt försäljning som rör luftfartyg eller reservdelar därtill.

Punkt 4. Bestämmelserna i 4 och 7 §§ i 1955 års försäljningslag ändrades år 1967. Ändringen hade samband med den nya lagstiftningen om företagsinteckning. I samband med ändringen meddelades en övergångsbestämmelse som innehöll att vad som föreskrevs i 4 och 7 §§ i deras äldre lydelse alltjämt skulle gälla, när luftfartyg eller reservdelar enligt punkt 3 b i övergångsbestämmelserna till lagen (1966: 454) om företagsinteckning fortfarande häftade för beviljad eller sökt förlagsinteckning. Enligt nämnda punkt i övergångsbestämmelserna kan äldre lag bli tillämplig i konkurs som inträder på grund av ansökan som görs inom tio år efter lagens ikraftträdande den 1 juli 1967.

I enlighet med förslag av beredningen föreslås att nämnda övergångsbestämmelse till ändringen i 1955 års lag skall ha motsvarande tillämpning med avseende på nya lagen, dvs. att 4 och 7 §§ i 1955 års lag i deras lydelse före den 1 juli 1967 alltjämt skall gälla i de hänseenden som avsågs med 1967 års lagändring.

Punkt 5. På motsvarande sätt som i punkt 9 i övergångsbestämmelserna till FfL och punkt 13 i övergångsbestämmelserna till förslaget till lag om ändring i UL har i förevarande punkt föreskrivits att bestämmelserna i 3 § nya lagen beträffande tidsfrist för försäljning och anstånd därmed inte skall vara tillämpliga vid indrivning av böter m. m.

Punkt 6. I denna punkt har tagits upp en övergångsbestämmelse som på vanligt sätt anger hur hänvisningar till bestämmelser som ersätts genom bestämmelser i nya lagen skall tolkas.

3.8 Förslaget till lag om ändring i lagen (1955: 229) i anledning av Sveriges tillträde till 1948 års konvention rörande internationellt erkännande av rätt till luftfartyg

I 6 § i här ifrågavarande lag föreslås vissa ändringar som har karaktären av följdändringar till förslagen till lagar om exekutiv försäljning av fast egendom och om exekutiv försäljning av luftfartyg m. m. Ändringarna i första stycket av paragrafen medför inte någon ändring i sak. Detsamma gäller beträffande ändringen i första punkten i andra stycket. Den föreslagna hänvisningen i andra punkten i andra stycket till vad som skall gälla beträf-

fande förbehåll för rättighet i fast egendom torde medföra att rättigheter som skall erkännas på grund av förevarande lag, dvs. rättigheter som enligt 2 § i lagen skall erkännas vid exekution i annan konventionsstats luftfartyg, får ett något bättre skydd än de nu har (jfr 33 och 39 §§ i förslaget till lag om exekutiv försäljning av fast egendom).

Samtidigt föreslås att ordet "luftfartsstyrelsen" i 8 § skall bytas ut mot "luftfartsverket".

3.9 Förslaget till lag om ändring i förordningen (1877: 31 s. 51) om nya utsökningslagens ikraftträdande och vad i avseende därå iakttagas skall

I 12 § av nämnda förordning ges, med anknytning till vad som nu föreskrivs i 120 § UL, bestämmelser om tillvägagångssättet när vid fastighetsauktion försäljningen skall ske genom utrop i upp- och avslag (s. k. Dutch auction).

Som förut har anförts skall vid fastighetsauktion enligt departementsförslaget till lag om exekutiv försäljning av fast egendom försäljning i uppslag, dvs. genom bud och överbud, vara den enda tillåtna försäljningsformen. Med hänsyn härtill föreslås att 12 § i här ifrågavarande förordning skall upphävas.

3.10 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

I propositionen med förslag till JB framhöll jag att min avsikt var att i samband med att förslag om lagstiftning på exekutionsrättens område lades fram ytterligare överväga de bestämmelser i JB som kunde beröras därav (prop 1970: 20 del A s. 393). I enlighet härmed har bestämmelserna i JB nu setts över mot bakgrunden av de förslag beträffande fastighetsexekutionen som jag har behandlat i det föregående. Översynen har föranlett att ändringar föreslås i 6 kap. 15 §, 7 kap. 16, 17 och 19 §§, 8 kap. 15 §, 12 kap. 29 §, 17 kap. 10 §, 19 kap. 21 §, 20 kap. 6 och 9 §§, 22 kap. 3 § samt 23 kap. 2 §.

6 kap. 15 §

I 6 kap. 12 och 13 §§ JB finns bestämmelser om när inteckning helt eller delvis blir utan verkan till följd av exekutivt förfarande beträffande den intecknade egendomen. Bestämmelserna i 12 § avser fall då fastighet har sålts på exekutiv auktion, medan 13 § rör fall då under exekutivt förfarande fördelas medel som finns att tillgå utan att fastigheten har sålts. I 14 § finns vidare bestämmelser om expropriations och liknande tvångsförvärvs inverkan på inteckning och pantbrev.

I 6 kap. 15 § ges föreskrifter om vad som skall gälla i fråga om inteckning och pantbrev när myndighet i annat fall än som avses i 12—14 §§ har fördelat medel mellan rättsägare i intecknad fastighet. Föreskrifterna innebär att

inteckningen blir utan verkan till den del medel vid fördelningen har fallit ut på pantbrevets belopp. Särskilda bestämmelser gäller för det fall att innehavare av pantbrev vid medelsfördelning har avstått från sin rätt till betalning.

Som framgår av det föregående föreslås nu regler i FfL som öppnar möjlighet att sälja utmätt fastighet underhand. Bestämmelserna härom innebär bl. a. att köparen vid underhandsförsäljning skall åläggas att svara för alla fordringar som på grund av panträtt eller i övrigt är förenade med förmånsrätt i fastigheten, om inte borgenär får betalt ur särskilt tillgängliga medel eller avstår från betalning ur fastigheten. Förfallna belopp skall emellertid alltid betalas kontant, om inte köparen visar att han avtalat annat med den betalningsberättigade (58 § andra stycket FfL). I 143 § 2 mom. i förslaget till lag om ändring i UL har tagits upp regler om medelsfördelning efter underhandsförsäljning. Reglerna innebär att fördelning av tillgängliga medel i första hand skall ske enligt köpevillkoren och i övrigt enligt de grunder som gäller för upprättande av sakägarförteckning. Medelsfördelningen skall ankomma på ÖE.

Av vad som har anförts i anslutning till de föreslagna bestämmelserna om exekutiv underhandsförsäljning av fastighet framgår att avsikten är att underhandsförsäljning skall ske i former och ha verkan som överensstämmer med vad som gäller beträffande frivillig försäljning, i den mån det förhållandet att det rör sig om en exekutiv försäljning inte måste leda till annat. I enlighet härmed bör en exekutiv underhandsförsäljning lika litet som en frivillig försäljning ha den följden att inteckningar i såld fastighet helt eller delvis blir utan verkan. Efter en underhandsförsäljning bör sålunda i normalfallet inteckning i fastigheten stå kvar ograverad, även om vid medelsfördelningen medel har fallit ut på pantbrevets belopp.

Den nuvarande utformningen av de nämnda bestämmelserna i 6 kap. JB medför att frågan om inverkan på inteckning av medelsfördelning efter exekutiv underhandsförsäljning av fastighet är att bedöma enligt 15 §. Om denna paragraf lämnas oförändrad blir inteckning således utan verkan i den mån betalning vid sådan medelsfördelning faller ut på pantbrevets belopp. För att undvika detta föreslås att det i ett nytt andra stycke i paragrafen görs undantag för det fall att medelsfördelning sker efter underhandsförsäljning.

Det är inte uteslutet att en underhandsförsäljning av fastighet kan komma att föregås av en särskild tillbehörsförsäljning. Om en tillbehörsförsäljning i något undantagsfall har föregått en underhandsförsäljning av själva fastigheten, skall tillbehörsmedlen visserligen fördelas samtidigt med köpeskillingen för fastigheten och övriga medel som finns att tillgå. Därvid skall emellertid fördelningen av tillbehörsmedel ske enligt särskilda regler i FfL. I den mån tillbehörsmedel vid fördelningen faller ut på pantbrevs belopp bör, liksom vid fördelning som avses i 13 §, inteckningen helt eller delvis bli utan verkan.

I enlighet med vad som nu har sagts föreslås att den nämnda undantagsfö-

reskriften utformas så att det framgår att de nuvarande reglerna i 15 § inte är tillämpliga om efter underhandsförsäljning av fastighet andra medel än tillbehörsmedel faller ut på pantbrevs belopp. Innebörden av föreskriften blir att fördelning av köpeskilling och avkastning m. m. efter en underhandsförsäljning aldrig får någon inverkan på inteckningar i fastigheten, medan frågan vilken inverkan fördelning av tillbehörsmedel som sker efter underhandsförsäljning av själva fastigheten får på inteckning får avgöras med tillämpning av bestämmelserna i 15 § första stycket.

7 kap. 16, 17 och 19 §§

I 7 kap. 16 § första stycket, 17 § tredje stycket och 19 § första stycket JB finns f. n. bestämmelser om rättighets ställning när fastighet har sålts på exekutiv auktion. Bestämmelserna bör gälla också efter exekutiv underhandsförsäljning av fastighet. I enlighet härmed föreslås bestämmelserna få ändrad lydelse.

8 kap. 15 § och 12 kap. 29 §

I 8 kap. 15 § och 12 kap. 29 § finns bestämmelser i fråga om arrendators resp. hyresgästs rätt till uppsägning, om fastighet har blivit utmätt före tillträdesdagen. Motsvarande bestämmelser finns nu i 2 kap. 32 § och 3 kap. 30 § lagen (1907: 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom.

De nämnda bestämmelserna i JB innebär i sin nuvarande utformning att arrendatorn eller hyresgästen får säga upp avtalet om fastigheten utmäts före tillträdesdagen eller om före nämnda dag fordran för vilken panträtt har upplåtits i fastigheten fastställs till betalning ur denna. Uppsägningen skall dock ske inom tre månader från det arrendatorn eller hyresgästen fick kännedom om utmätningen eller betalningsfastställelsen. Upphävs utmätningen eller förfaller frågan om fastighetens exekutiva försäljning, får uppsägning inte ske därefter.

I det föregående har föreslagits regler som innebär att domstols beslut, varigenom fordran fastställs att utgå med särskild förmånsrätt i fastighet, skall ha den verkan att fastigheten anses utmätt (77 a § UL). Det har också föreslagits regler om utmätning av ägarhypotek som bl. a. innebär att utmätningsman efter en sådan utmätning kan förordna att fastigheten skall tas i anspråk, vilket skall ha till följd att fastigheten anses utmätt (91 a § UL). Vidare innefattar FfL regler som innebär att hela fastigheten kan dras in i förfarandet och därigenom anses utmätt om andel i fastigheten har tagits i mät (67 och 68 §§ FfL).

Arrendator eller hyresgäst bör ha rätt att säga upp avtal både om fastigheten utmäts före tillträdesdagen och om den före denna dag är att anse som utmätt enligt de nämnda reglerna. I 8 kap. 15 § och 12 kap. 29 § JB föreslås ändringar i avsikt att låta detta komma till uttryck.

17 kap. 10 §

Enligt 17 kap. 10 § andra stycket JB skall bestämmelserna i 3 § i kapitlet inte vara tillämpliga vid bestämmande av företrädesordningen mellan inskrivna rättigheter vid exekutiv försäljning. Som ett undantag från bestämmelserna i 4 § i kapitlet föreskrivs vidare att, om inskrivning av rättigheter har sökts samma inskrivningsdag, förvärven har lika rätt, om inte annan företrädesordning har fastställts.

Enligt de föreslagna reglerna om exekutiv underhandsförsäljning av fastighet skall rättigheter som avses med de nämnda bestämmelserna alltid förbehållas vid sådan försäljning. Med hänsyn härtill kan fråga om tillämpning av bestämmelserna i 3 och 4 §§ inte komma upp vid exekutiv underhandsförsäljning. I enlighet med vad lagrådet har förordat (prop. 1970: 20 del A s. 385) har föreskrifterna i 17 kap. 10 § andra stycket därför ändrats till att avse företrädesordningen mellan rättigheter vid exekutiv auktion (jfr 7 kap. 23 § JB).

19 kap. 21 §

19 kap. 21 § JB innehåller föreskrifter om anteckningar i fastighetsbok eller tomträttsbok med anledning av vissa exekutiva åtgärder. Bl. a. föreskrivs i lagrummet i dess nuvarande utformning att anteckning skall göras, om fordran för vilken panträtt har upplåtits fastställts till betalning ur fast egendom eller tomträtt.

Den nämnda föreskriften bör ändras med hänsyn till att det nu föreslås att beslut varigenom fastställs att fordran skall utgå med särskild förmånsrätt i fast egendom skall ha utmätningsverkan. I sammanhanget kan erinras om att sådan fastställelse med hänsyn till vad som föreskrivs i 13 kap. 26 § JB också får utmätningsverkan beträffande tomträtt.

20 kap. 6 och 9 §§

Enligt 20 kap. 6 § 7 JB gäller att lagfartsansökan skall avslås, om fastigheten på exekutiv auktion har sålts till annan än lagfartssökanden. Har fastighet på exekutiv auktion sålts till betalning av fordran för vilken den till följd av upplåtelse av panträtt eller på annan grund svarar oavsett vem den tillhör, har vidare enligt 9 § i samma kapitel förvärvaren rätt att få lagfart utan hinder av att föregående ägare inte har lagfart.

Nu nämnda bestämmelser bör gälla också när fastighet har sålts exekutivt under hand. I enlighet härmed föreslås bestämmelserna få ändrad lydelse.

22 kap. 3 § och 23 kap. 2 §

Enligt 22 kap. 3 § första stycket 4 och 23 kap. 2 § första stycket 6 skall ansökan om inteckning resp. om inskrivning av nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft avslås, om fastigheten har frångått upplåtaren på grund av bl. a. exekutiv auktion.

Motsvarande bör gälla också när fastigheten har sålts exekutivt under hand. I enlighet härmed föreslås bestämmelserna få ändrad lydelse.

3.11 Förslaget till lag om ändring i uppbördsförordningen (1955: 272)

Enligt 60 § 3 mom. uppbördsförordningen i nu gällande lydelse äger bestämmelserna i 88 c § UL om tidsfrister för utmätning och försäljning av utmätt egendom och om anstånd med sådana åtgärder inte tillämpning vid utmätning för skatt. Vidare föreskrivs att bestämmelserna i UL om skyldighet för borgenär att i vissa fall förskjuta kostnad inte skall tillämpas vid sådan utmätning.

Som har anförts i det föregående bör de bestämmelser om tidsfrister för utmätningsförrättning och försäljning av utmätt egendom samt om anstånd med sådana åtgärder som nu föreslås inte vara tillämpliga vid indrivning av skatt. I enlighet härmed föreslås att nämnda föreskrifter i här ifrågavarande förordning ändras till att avse de bestämmelser i dessa avseenden som har tagits in i 88 c § UL samt 11 resp. 3 §§ i de föreslagna lagarna om exekutiv försäljning av fast egendom samt om exekutiv försäljning av luftfartyg m. m.

Enligt förslaget till lag om ändring i UL skall i 198 § 3 mom. ges generella bestämmelser om skyldighet för borgenär att förskjuta kostnader i utmätningsmål. Samtidigt skall de bestämmelser i detta avseende som nu finns på skilda ställen i UL upphävas. Med hänsyn härtill föreslås den redaktionella ändringen i 60 § 3 mom. uppbördsförordningen att bestämmelserna i 198 § 3 mom. UL undantas från tillämpning vid skatteutmätning och att nuvarande undantagsbestämmelse beträffande förskottsregler i UL får utgå.

4. Hemställan

I enlighet med det anförda föreligger förslag till

1) *lag om exekutiv försäljning av fast egendom,*
2) *lag om ändring i utsökningslagen (1877: 31 s. 1),*
3) *lag om ändring i lagsökningslagen (1946: 808),*
4) *lag om ändring i rättegångsbalken,*
5) *lag om ändring i konkurslagen (1921: 225),*
6) *lag om ändring i ackordslagen,*
7) *lag om exekutiv försäljning av luftfartyg m. m.,*
8) *lag om ändring i lagen (1955: 229) i anledning av Sveriges tillträde till 1948 års konvention rörande internationellt erkännande av rätt till luftfartyg,*
9) *lag om ändring i förordningen (1877: 31 s. 51) om nya utsökningslagens ikraftträdande och vad i avseende därå iakttagas skall,*

10) *lag om ändring i jordabalken,*
11) *lag om ändring i uppbördsförordningen (1955: 272).*

Jag hemställer, att lagrådets yttrande över förslagen under 1)—10) inhämtas enligt 87 § regeringsformen genom utdrag av protokollet.

Vad föredraganden sålunda med instämmande av statsrådets övriga ledamöter hemställt bifaller Hans Maj:t Konungen.

Ur protokollet:

Britta Gyllensten

Bilaga 1
(Lagberedningens förslag)

Förslag till

Lag om exekutiv försäljning av fast egendom

Härigenom förordnas som följer.

Inledande bestämmelser

1 §.

Fast egendom som tagits i mät säljs av överexekutor.

Om försäljning av tomträtt gäller detsamma som beträffande fast egendom.

2 §.

Vad i denna lag sägs om utmätt fast egendom gäller i tillämpliga delar även när fast egendom skall säljas exekutivt under konkurs.

3 §.

Med panträtt i fast egendom avses i det följande sådan panträtt som behandlas i 6 kap. jordabalken. De bestämmelser som meddelas om pantbrev gäller i tillämpliga delar även vilandebevis.

Vad som sägs om fordran som är förenad med panträtt skall i tillämpliga delar gälla även rätt till betalning på grund av ägarhypotek.

Med rättighet som besvärar fast egendom åsyftas i denna lag nyttjanderätt, servitut och samfällighetsrätt som avses i jordabalken och annan dylik rättighet som på grund av upplåtelse enligt äldre eller annan lag besvärar fast egendom.

Förberedande åtgärder och egendomens förvaltning

4 §.

När ärende som avses i denna lag inkommit till överexekutor, skall det genast upptagas till behandling för de förberedande åtgärder som är påkallade.

5 §.

Överexekutor skall låta beskriva fastigheten så snart det är lämpligt med hänsyn till det fortsatta förfarandet. I beskrivningen skall tillbehör anges i den mån det är påkallat med hänsyn till deras värde eller av annan orsak.

Fastighetens ägare skall på anmodan tillhandahålla de handlingar som visar hans äganderätt eller tjänar till upplysning om rättigheter som besvärar fastigheten eller om tillbehör till denna och uppge vilka som har fordran eller rättighet som bör iakttagas vid egendomens försäljning. Överexe-

kutor skall även på annat sätt söka inhämta fullständig utredning i dessa hänseenden och om den ekonomiska belastning som kända rättigheter kan tänkas utgöra för fastigheten, när det är av betydelse för försäljningen. Pantbrev som ägaren innehar skall på anmodan överlämnas och får därefter ej pantförskrivas utan överexekutors tillstånd.

Om ägaren driver näringsverksamhet på fastigheten, skall överexekutor underrätta känd innehavare av företagsinteckning i verksamheten om ärendet.

6 §.

Saknas taxeringsvärde eller kan det antagas vara missvisande, skall överexekutor låta värdera fastigheten vid lämplig tidpunkt. Tillbehör skall värderas för sig, om det finnes påkallat.

Om en eller flera gemensamt intecknade fastigheter skall säljas och taxeringsvärde saknas eller kan antagas vara missvisande för någon av de gemensamt intecknade fastigheterna, skall alla värderas.

När fastighet eller tillbehör skall värderas, skall ägaren underrättas om förrättningen.

7 §.

Påstår någon bättre rätt till utmätt fastighet, skall överexekutor, om skäl föreligger därtill, förelägga honom att inom en månad efter att föreläggandet genom överexekutors försorg delgivits honom väcka talan mot utmätningssökanden och den som i ärendet antagits vara ägare vid domstol som anges i 10 kap. 10 § rättegångsbalken.

Om annan än fastighetens ägare påstår att han äger byggnad eller annat som framstår som tillbehör till fastigheten, har första stycket motsvarande tillämpning.

Väcks ej talan i enlighet med föreläggande som meddelats enligt första eller andra stycket, är talan förlorad mot sökanden, om ej denne själv inom förenämnda tid väckt talan mot den som påstått bättre rätt och den som i ärendet antagits vara ägare.

Är tvisten av väsentlig betydelse, får fastigheten ej säljas innan tvisten blivit slutligt avgjord eller tiden för väckande av talan har utgått.

8 §.

Ägare av utmätt fastighet får ej minska dess värde genom att överlåta tillbehör eller genom att annat än för husbehov avverka skog, bedriva grus- eller stentäkt eller på annat sätt utnyttja naturtillgångarna eller förändra fastigheten. I övrigt får han tillgodogöra sig normal avkastning av fastigheten till dess den sålts och skall tillträdas av köparen, i den mån annat ej följer av 10 eller 11 §. Detta gäller dock ej växande gröda eller annan avkastning som förklarats ingå i försäljningen.

Ägaren får ej heller upplåta rättighet som går utöver vad som är medgivet enligt första stycket. Därjämte äger överexekutor förbjuda honom att upplåta rättighet som kan försvåra fastighetens försäljning.

På begäran av ägaren kan överexekutor medge undantag från förbud som nämns i första eller andra stycket, i den mån det kan ske utan intrång i utmätningssökandens rätt och i övrigt är lämpligt.

9 §.

På begäran av borgenär äger överexekutor vid behov förordna, att kronofogdemyndigheten skall taga vård om tillbehör till fastigheten. I brådskande fall kan kronofogdemyndigheten på begäran omedelbart taga vård om sådant tillbehör. Åtgärden skall genast anmälas hos överexekutor, som prövar om den skall bestå.

10 §.

Arrende, hyra eller annan avkastning av fastigheten som förfaller till betalning under förfarandets gång skall, om borgenär begär det och skäl föreligger därtill, uppbäras av överexekutor eller den han förordnar som sysslоman. Överexekutor skall i sådant fall utan dröjsmål meddela den betalningsskyldige förbud att utge något till annan än överexekutor eller sysslomannen.

11 §.

Kan det befaras att ägaren vanvårdar fastigheten eller förfogar över den i strid mot 8 § eller att egendomen på annat sätt försämras i större mån, kan överexekutor på begäran av borgenär förordna sysslоman att omhändertaga och förvalta fastigheten.

12 §.

Arrende, hyra och annan avkastning av fastigheten som sysslоman uppbär skall redovisas till överexekutor vid tidpunkt som denne bestämmer.

Försäljning

13 §.

Utmätt fastighet bör säljas inom fyra månader från utmätningen, om ej hinder möter eller överexekutor på begäran ger anstånd.

Om ägaren begär anstånd, skall utmätningssökanden få tillfälle att yttra sig. Anstånd får beviljas, om denne medger det eller särskilda skäl föreligger.

Anstånd får ej utan synnerliga skäl beviljas utöver ett år från utmätningen.

Försäljning skall ske på offentlig auktion, om ej annat följer av 17 eller 53 §.

14 §.

Borgenär eller annan vars rätt kan vara beroende av den utmätta fastighetens försäljning äger utlösa sökanden. Han träder därigenom i sökandens ställe.

Den som vill utlösa sökanden skall, innan fastigheten sålts, till överexekutor betala sökandens fordran och kostnad för vilken denne svarar.

15 §.

Om fastigheten ingår i konkursbo och skall säljas exekutivt, äger borgenär som i konkursen bevakat fordran med panträtt eller bättre förmånrätt i fastigheten begära att denna säljs för hans fordran, om hans rätt till betalning ur fastigheten är ostridig eller styrks.

Den som vill ansluta sig enligt första stycket skall anmäla det hos över-

exekutor senast två veckor före det bevakningssammanträde som nämns i 21 §.

I fråga om rätt att utlösa honom har 14 § motsvarande tillämpning.

16 §.

Är det sannolikt att tillbehör kan med fördel säljas för sig utan samtidig försäljning av fastigheten i övrigt, skall överexekutor utsätta sammanträde för prövning av frågan och kalla sökanden, fastighetens ägare och envar för överexekutor känd innehavare av panträtt i fastigheten eller av rättighet som kan påverkas av försäljningen.

Blir vid sammanträdet närvarande sakägare ense om att tillbehör bör säljas för sig, förordnar överexekutor i enlighet därmed, om särskilda skäl ej föranleder annat. Uppnås ej enighet om särskild försäljning, får överexekutor förordna därom endast om synnerliga skäl föreligger.

Råder tvist om tillbehör som avses i 7 § andra stycket, får särskild försäljning därav ej ske förrän tvisten blivit slutligt avgjord eller tiden för väckande av talan har utgått.

17 §.

Särskild försäljning av tillbehör sker enligt bestämmelserna om försäljning av utmätt lösöre. Överexekutor träder därvid i kronofogdemyndighetens ställe.

Tillbehör som i denna ordning sålts för sig upphör att höra till fastigheten, även om det ej skilts från denna.

18 §.

Vad som influtit genom särskild försäljning av tillbehör skall tillkomma dem som har fordringar med rätt i fastigheten, efter det företräde mellan dem som gäller enligt lag. Vill någon avstå från sin rätt till betalning och inverkar det på villkoren vid fastighetens försäljning, skall han göra det senast vid det bevakningssammanträde som nämns i 21 §. Därefter kan avståendet ej återkallas.

19 §.

Om medel som influtit genom särskild försäljning av tillbehör förslår att förnöja sökanden samt dem som har bättre rätt och ej avstått från betalning, skall förfarandet avbrytas, om ej egendomen är avträdd till konkurs och förvaltaren begär att förfarandet skall fortgå.

20 §.

Tid och plats för auktion på fastigheten bestäms sedan sökanden och ägaren fått tillfälle att yttra sig, när det ej föranleder för stor tidsutdräkt.

Ägaren är pliktig att låta fastigheten visas för allmänheten på lämplig tid. Detsamma gäller för nyttjanderättshavare.

21 §.

För förhandling om försäljningen skall sammanträde hållas antingen samma dag som auktionen eller lämplig dag tidigare (*bevakningssammanträde*).

22 §.

Auktionen skall kungöras i god tid och på lämpligt sätt. Kungörelsen skall även innehålla uppgift om bevakningssammanträdet och sammanträde för fördelning av köpeskillingen.

Innehavare av fordran eller rättighet som bör iakttagas vid auktionen skall i kungörelsen uppmanas att anmäla sin rätt hos överexekutor senast vid bevakningssammanträdet.

Har överexekutor förordnat om särskild försäljning av tillbehör, får kungörelsen ej utfärdas förrän den försäljningen vunnit laga kraft och köpeskillingen betalts eller frågan om sådan försäljning förfallit.

23 §.

Kända innehavare av fordringar eller rättigheter som bör iakttagas vid auktionen skall i god tid underrättas genom brev. Därvid skall anges vem som begärt försäljning, fordran för vilken försäljning skall äga rum och med fordringen förenad rätt i fastigheten. Innehavare av fordran med förmånsrätt enligt 12 eller 13 § förmånsrättsordningen behöver ej särskilt underrättas. När anslutning gjorts enligt 15 §, skall det meddelas på motsvarande sätt.

Även sökanden och ägaren underrättas genom brev.

24 §.

Har auktion och sammanträden ej blivit utlysta så som angivits i 22 och 23 §§, skall förfarandet avbrytas, om bristen är väsentlig och ej kan avhjälpas på annat sätt, och nya tider utlysas.

Sakägare som avses i 23 § skall såvitt möjligt i god tid före bevakningssammanträdet underrättas om avbrottet.

25 §.

Vid bevakningssammanträdet skall lämnas en kortfattad redogörelse för innehållet i handlingarna och för vidtagna åtgärder. Därefter skall innehavare av fordran eller rättighet som bör iakttagas vid auktionen uppmanas att anmäla den. Om anmälan skett hos överexekutor före sammanträdet, skall det meddelas.

Närvarande sakägare skall få tillfälle att yttra sig om anmälda anspråk och de villkor som skall gälla för försäljningen.

Om tillbehör sålts för sig, behandlas särskilt hur den behållna köpeskillingen för tillbehöret skall användas, i den mån det inverkar på villkoren för fastighetens försäljning.

26 §.

När förhandlingen avslutats, upprättas sakägarförteckning i enlighet med 27—34 §§, om ej avvikelse föranleds av 35 §.

27 §.

I förteckningen upptages

1. om fastigheten ingår i konkursbo:

a) arvode och annan kostnad för fastighetens förvaltning under konkursen,

b) fordran som skall utgå ur fastigheten med förmånsrätt enligt 12 eller 13 § förmånsrättsordningen,
2. fordran som skall utgå med förmånsrätt enligt 8 § 1) eller 9 § 1) eller 2) förmånsrättsordningen och förfallit till betalning senast på den tillträdesdag som anges i 34 §,
3. fordran som är förenad med panträtt i fastigheten,
4. rättighet som besvärar fastigheten och är inskriven eller grundar sig på skriftlig handling som är tillgänglig. Rättighet som består oavsett fastighetens försäljning skall dock ej upptagas.

Härtill kommer utmätningssökandens fordran, om den ej ingår under 1—3, och kostnaden för förfarandet.

28 §.

Fordringar och rättigheter upptages efter det företräde som gäller enligt lag. Inskriven rättighet har företräde framför fordran med förmånsrätt på grund av utmätning, om inskrivning sökts före dagen för utmätningen. Kostnaden för förfarandet upptages närmast före sökandens fordran.

Tillägg som avses i 6 kap. 3 § jordabalken upptages före pantbrevets kapitalbelopp, om ej borgenären yrkar annat.

Fordran eller rättighet upptages i förteckningen även om den är beroende av villkor eller om inteckning eller inskrivning är sökt men ännu ej beviljats eller om tvist föreligger.

När försäljning begärts av förvaltaren i konkurs, upptages, om ej annat följer av 15 §, konkursboet som sökande utan förmånsrätt.

29 §.

Fordran upptages med dess belopp på tillträdesdagen. Panträtt får dock ej på grund härav åtnjutas för mer än pantbrevets belopp jämte tillägg som följer av 6 kap. 3 § jordabalken. Understiger fordringen pantbrevets belopp, upptages återstoden som ägarhypotek.

Om i fastigheten gäller pantbrev som ej innehaves av ägaren och någon fordran för vilken pantbrevet utgör säkerhet ej blivit anmäld, upptages pantbrevets belopp och det tillägg enligt 6 kap. 3 § jordabalken som med hänsyn till ägarens uppgifter och andra upplysta omständigheter kan antagas böra utgå.

Ägarhypotek upptages utan tillägg, om det ej är utmätt.

30 §.

Fordran, som ej är förfallen och icke löper med ränta före förfallodagen, upptages med det belopp som efter fem procent årlig ränta utgör fordringens värde på tillträdesdagen. Motsvarande gäller, om utfäst ränta är lägre än fem procent.

31 §.

Rättighet som besvärar fastigheten upptages utan att något belopp anges för den.

32 §.

I förteckningen upptagna fordringar med bättre rätt än den för vilken fastigheten skall säljas är skyddade vid försäljningen. Sammanlagda beloppet av sålunda skyddade fordringar och kostnaden för förfarandet (*skydds-*

beloppet) skall täckas av köpeskillingen för fastigheten, behållen köpeskilling för tillbehör, behållen avkastning och andra medel som finns att tillgå. Om fordran har bättre rätt som endast gäller i andel av fastigheten, får detta dock ej hindra försäljning, såvida köpeskillingen för fastigheten förslår till betalning av någon del av exekutionsfordringen.

Med tillämpning av 18 § bestämmer överexekutor i vad mån behållen köpeskilling för tillbehör skall användas till betalning av fordran som upptagits i förteckningen. Medlen får ej tagas i anspråk för skyddad fordran annat än i enlighet med vad sålunda blivit bestämt.

I förteckningen anges vilka fordringar som är skyddade. Vidare anges det minsta belopp som måste bjudas för att skyddade fordringar och kostnaden för förfarandet skall täckas. Bestämmelse som meddelats om användningen av behållen köpeskilling för tillbehör skall också intagas.

33 §.

Beträffande rättigheter som upptagits i förteckningen gäller följande:

1. Rättigheter med bättre rätt än den fordran för vilken fastigheten skall säljas är skyddade utan särskilt förbehåll. Detta är dock icke tillämpligt på rättighet vilken gäller endast i andel av fastigheten och ej har bättre rätt i andelen än fordran som ej är skyddad enligt 32 §.

Inskriven tomträtt gäller alltid utan förbehåll.

2. Andra rättigheter skall särskilt förbehållas, om det saknas anledning till antagande att de belastar fastigheten till beaktansvärd skada för innehavare av fordran med bättre rätt. Härvid räknas rätt till ägarhypotek ej som fordran, i den mån ägarhypoteket ej är utmätt.

Talan mot överexekutors beslut, varigenom rättighet förbehållits enligt första stycket, får endast föras av den som har bestritt sådant förbehåll. Innehavare av rättighet som ej har förbehållits enligt första stycket får ej föra talan mot överexekutors beslut.

3. Rättigheter som ej skyddas enligt 1 eller förbehållits enligt 2 kan skyddas genom förbehåll vid auktionen enligt 38 §.

4. I förteckningen anges vilka rättigheter som skyddas enligt 1 eller förbehållits enligt 2.

Förteckningen skall innehålla erinran om den rätt till förlängt avtal eller skadestånd som enligt lag tillkommer arrendator eller hyresgäst, om han blir uppsagd med anledning av fastighetens försäljning.

Finns bostadsrätt, skall erinras om den rätt att kvarbo såsom hyresgäst under viss tid som enligt lag tillkommer bostadsrättshavaren.

34 §.

I förteckningen anges även betalningsvillkoren och tillträdesdag. Härom gäller följande:

1. I avräkning på köpeskillingen skall innestå kapitalbeloppet av skyddad fordran som är förenad med panträtt, om ej borgenären framställt yrkande om betalning och fordringen är förfallen till betalning senast på tillträdesdagen eller det föreligger sådant fall som avses i 28 § tredje stycket.

Fordran som är förenad med panträtt endast i andel av fastigheten skall dock betalas kontant.

Första stycket gäller ej heller, om fordran skall betalas med köpeskilling för tillbehör eller om köpeskillingen för fastigheten ej täcker skyddade fordringar och andra medel skall användas därtill.

2. Ägarhypotek skall utan särskilt yrkande betalas kontant, även om det faller inom skyddsbeloppet.
3. Återstoden av köpeskillingen skall betalas kontant, om ej inroparen visar att han avtalat annat med den som enligt förteckningen är betalningsberättigad.
4. Den som inropar fastigheten är skyldig att efter inropet lämna handpenning som motsvarar en tiondel av köpeskillingen, dock ej mer än som enligt 1—3 skall betalas kontant eller mindre än den kostnad som skall utgå ur fastigheten. Handpenning skall betalas kontant, om ej inroparen ställer säkerhet för beloppet. Som säkerhet kan godtagas jämväl fordran som är förenad med panträtt i fastigheten, om den täcks av köpeskillingen och kan anses betryggande. Vad som i det följande sägs om handpenning gäller även säkerhet för handpenning intill det belopp som säkerheten gäller.

Staten eller kommun behöver ej lämna handpenning eller ställa säkerhet men blir i fall som avses i 42 § ersättningsskyldig intill motsvarande belopp.

Ogulden del av den kontanta köpeskillingen skall betalas senast vid det sammanträde som enligt 22 § kungjorts för köpeskillingens fördelning, i den mån den som enligt förteckningen är betalningsberättigad ej medgivit avräkning. Om det enligt förteckningen är ovisst vem beloppet tillkommer, får det ej avräknas.
5. Som tillträdesdag räknas den dag som kungjorts för fördelningssammanträdet. Överexekutor kan medge inroparen att taga vård om egendomen tidigare.

Överexekutor kan bestämma, att ogulden avkastning av fastigheten, som enligt 10 eller 11 § skolat betalas till överexekutor eller syssloman och har förfallit under tiden till och med tillträdesdagen, skall tillkomma köparen. Om sådan avkastning i annat fall betalas till köparen, skall denne redovisa därför till överexekutor.

Avkastning som förfaller efter tillträdesdagen tillkommer köparen.
6. Har ägaren ej annan bostad, kan överexekutor tillåta honom att bo på fastigheten högst tre månader efter tillträdesdagen. Uppgift härom skall intagas i förteckningen.

35 §.

Sakägare vars rätt beror därav äger fordra, att försäljningen skall ske på andra villkor än som angivits ovan, om avvikelsen ej gör intrång i annans rätt. Den som ej själv begärt försäljning får icke motsätta sig, att skyddsbeloppet höjs.

36 §.

Efter fastighetens försäljning svarar denna ej för fordran som avses i 27 § 2 och förfallit till betalning senast på tillträdesdagen.

Borgenär som har pantbrev kan ej efter fastighetens försäljning mot köparen göra gällande panträtt i fastigheten för större fordran än som avräknats på köpeskillingen jämte utfäst ränta därå från tillträdesdagen samt framtida skadestånd och ersättning som avses i 6 kap. 3 § jordabalken.

Inroparen blir personligen betalningsskyldig för vad som enligt överenskommelse avräknats på den kontanta köpeskillingen, och den förra ägaren blir fri från ansvar därför.

37 §.

Vid auktionen skall, i den mån det är påkallat med hänsyn till värdet av fastighetens tillbehör eller av annan orsak, anges vilken egendom som skall följa fastigheten och i vad mån egendom som framstår som tillbehör ej skall följa den. Vad sålunda angivits är avgörande för vad försäljningen omfattar i den delen. I övrigt ingår i försäljningen vad som enligt lag utgör tillbehör till fastigheten. Råder tvist om tillbehör, skall det anmälas.

Sakägarförteckningen skall föredragas.

Det skall meddelas, att fastigheten utropas under förbehåll att inrop skall prövas enligt 39 §.

38 §.

I fråga om rättighet som enligt 33 § 3 kan förbehållas vid auktionen skall iakttagas följande:

1. Fastigheten utropas först utan förbehåll om rättighetens bestånd och därefter med sådant förbehåll. Om vid det senare utropet uppnås bud som täcker fordringar med bättre rätt eller lika högt bud, har det budet företräde.

Att ägarhypotek icke täcks utgör ej hinder mot att bud med förbehåll för rättigheten godtages, i den mån ägarhypoteket ej är utmätt.

2. Upptager sakägarförteckningen två eller flera rättigheter som avses i denna paragraf, skall fastigheten först utropas utan förbehåll för någon rättighet och därefter med förbehåll först endast för den rättighet som har bästa rätt och efter hand för ökat antal rättigheter enligt deras inbördes ordning. Bud som skyddar flera rättigheter har företräde, även om det är lägre.

3. När bud med förbehåll för rättighet ej täcker fordringar med bättre rätt, äger rättighetshavaren skydda sin rättighet genom att betala skillnaden mellan det budet och bud utan förbehåll för rättigheten eller så stor del av skillnaden som behövs för att täcka fordringar med bättre rätt.

Om rättighetshavare i fall som avses under 2 är villig att betala i första stycket angiven skillnad men beloppet ej ensamt eller i förening med annat tillskott som bjuds förslår för att fordringar med bättre rätt skall täckas, skall fastigheten utropas med förbehåll för hans rättighet och den eller de rättigheter som är skyddade genom tidigare bud och annat tillskott som bjuds.

Detsamma gäller, om bud med förbehåll för rättigheten ej understiger bud utan sådant förbehåll men fordringar med bättre rätt ej är täckta.

4. Om borgenär, vars fordran ej blivit täckt genom visst bud, godtager detta, skall fordringen vid tillämpning av 1—3 räknas som täckt.

5. Om rättighetshavare i stället för betalning ställer säkerhet, skall det gälla.

39 §.

Innan inrop godtages skall överexekutor pröva, att skyddsbeloppet blivit uppnått. Även om detta är förhållandet får inropet ej godtagas, om det är sannolikt att avsevärt högre köpeskilling kan uppnås.

Om samtliga berörda sakägare medger det, får inrop godtagas utan hinder av första stycket. Sökanden kan medge, att inrop godtages ehuru kostnaden för förfarandet ej blivit täckt.

Inrop får ej godtagas, om sökandens fordran ej täcks och han motsätter sig.

40 §.

Om inropare ej utan dröjsmål lämnar föreskriven handpenning, skall fastigheten utropas på nytt. Överexekutor äger på begäran göra ett kort uppehåll i handläggningen för att bereda inroparen tillfälle att anskaffa handpenning, om uppehållet ej kan antagas medföra beaktansvärd olägenhet.

I fall som avses i 38 § skall handpenning lämnas för varje inrop, även om fastigheten skall utropas på nytt. Om inrop ej skall bestå, återlämnas handpenningen.

Betalar inroparen ej ogulden del av den kontanta köpeskillingen senast vid fördelningssammanträdet, är inropet ogiltigt.

41 §.

Har godtagbart inrop ej skett, skall nytt försäljningsförsök göras, om sökanden begär det inom en vecka från auktionen. Har inrop blivit ogilligt enligt 40 § tredje stycket, skall nytt försäljningsförsök göras, om sökanden ej avstår därifrån.

Om två auktioner hållits utan att fastigheten blivit såld och det saknas anledning till antagande att fastigheten kan säljas inom rimlig tid, äger överexekutor avvisa begäran om nytt försäljningsförsök.

Om ny auktion skall hållas, har 20—40 §§ motsvarande tillämpning. Anmälan av fordran eller rättighet som skett för en auktion gäller även för senare auktion.

När nytt försäljningsförsök ej skall göras, går utmätningen åter. Detta gäller dock ej medel som influtit eller inflyter med anledning av redan vidtagna åtgärder.

42 §.

När ny auktion hålls sedan inrop blivit ogiltigt enligt 40 § tredje stycket, skall handpenningen tagas i anspråk i den mån det behövs för att sammanlagt samma belopp skall uppnås som vid den förra auktionen jämte sex procent årlig ränta därå från tillträdesdagen till och med den nya tillträdesdagen och kostnaden för den nya auktionen. Detta gäller även om fastigheten säljs med förbehåll för rättighet som ej förbehölls vid den förra auktionen eller ändrade förhållanden inträtt. Vad som ej behöver tagas i anspråk skall återlämnas, när den nya inroparen fullgjort sin betalningsskyldighet.

Blir fastigheten ej såld när ny auktion hålls, är hela handpenningen förverkad.

Hålls ej ny auktion, skall handpenningen användas till betalning av kostnader för förfarandet som blivit onyttiga. Återstoden tillkommer inroparen.

Angående rätt för inroparen att i visst fall frånträda köpet och återfå handpenning stadgas i 46 §.

43 §.

Sedan auktionen vunnit laga kraft och köpeskillingen betalts, utfärdar överexekutor köpebrev.

Visar inroparen att han bjudit för annans räkning, skall köpebrevet utfärdas till denne. Har inroparen fått avräkna belopp som skolat betalas kontant, är inroparen och köparen solidariskt ansvariga för beloppet.

44 §.

Även om köpebrev ännu ej utfärdats, får inropare, som fullgjort sin betalningsskyldighet, tillträda fastigheten på den för köpeskillingens fördelning bestämda dagen. Han svarar därefter för ägares skyldigheter i den mån de skall fullgöras efter tillträdesdagen.

Om köparen vill att i sakägarförteckningen upptaget arrende- eller hyresavtal, som ej är skyddat enligt 33 § 1 eller förbehållits enligt 33 § 2 eller vid auktionen, skall upphöra, åligger det honom att inom en månad från tillträdesdagen säga upp avtalet. I annat fall gäller avtalet mot köparen. Beträffande den tid då arrende- eller hyresavtal med anledning av uppsägning skall upphöra gäller vad som är föreskrivet i fråga om uppsägning eller frivillig överlåtelse av fastighet.

Om arrendators eller hyresgästs rätt att begära förlängning av avtalet eller att erhålla skadestånd meddelas bestämmelser i .... kap. jordabalken.

Om annan rättighet upphör med anledning av försäljningen, skall köparen underrätta rättighetshavaren, när det behövs.

45 §.

I fråga om rättighet som ej omedelbart skall upphöra efter fastighetens försäljning gäller följande:

1. Om arrende, hyra eller annat vederlag skall utgå under rättighetens hela bestånd i särskilda poster, får fordran hos den förra ägaren ej avräknas på belopp som förfaller till betalning mer än sex månader eller, i fråga om arrende, mer än ett år efter tillträdesdagen. Beträffande sådant belopp gäller ej heller betalning till den förra ägaren eller uppgörelse med denne.
2. Fordran som rättighetshavaren förvärvat eller förskottsbetalning eller uppgörelse som skett efter att fastigheten utmätts får ej åberopas mot köparen, om rättighetshavaren kände eller bort känna utmätningen.
3. Angående verkan av att i arrende- eller hyresavtal skett ändringar eller tillägg som ej var kända vid auktionen gäller vad som i ..... kap. jordabalken är föreskrivet i fråga om frivillig försäljning.
4. Angående rättighetshavares rätt till ersättning av tidigare ägare, om rättigheten upphör i anledning av fastighetens försäljning, meddelas bestämmelser i 7 kap. 18 § jordabalken.

Om köpare, som enligt 44 § svarar för tidigare ägares skyldigheter mot rättighetshavare, underlåter att fullgöra dem, har 19 § andra stycket andra och tredje punkterna i nämnda kap. motsvarande tillämpning.

46 §.

Överklagas exekutiv auktion, skall inroparen utan hinder därav fullgöra sin betalningsskyldighet senast vid fördelningssammanträdet. Han äger också efter sammanträdet tillträda fastigheten, om ej, innan han blivit berättigad därtill, annat förordnats enligt 218 § utsökningslagen.

Får inroparen enligt meddelat förordnande ej tillträda fastigheten på den bestämda dagen och är hindret ej hävt inom tre månader från samma dag, äger han frånträda köpet och återfå vad han betalt jämte däråt upplupen ränta, såvida han gör anmälan därom hos överexekutor medan hindret alltjämt består.

Gemensamt intecknade fastigheter

47 §.

Bestämmelserna i 13—46 §§ gäller även när någon av två eller flera gemensamt intecknade fastigheter skall säljas.

Av gemensam inteckning, för vilken fastigheten svarar enligt 6 kap. 17 eller 18 § jordabalken, skall i sakägarförteckningen upptagas det belopp för vilket fastigheten svarar i förhållande till de andra. Beloppet skall betalas kontant, om ej annat avtalas mellan köparen och den som enligt sakägarförteckningen är betalningsberättigad.

Beträffande försäljning av två eller flera gemensamt intecknade fastigheter skall även följande särskilda bestämmelser iakttagas.

48 §.

När gemensamt intecknad fastighet skall säljas, äger den som har panträtt på grund av inteckningen indraga annan intecknad fastighet i försäljningen, om den svarar för det intecknade beloppet eller del av detta för den fastighet som skall säljas. Skall denna säljas för fordran som har lika eller bättre rätt, får han även indraga fastighet som svarar för inteckningen först efter den fastighet som skall säljas.

Yrkande om indragning skall framställas hos överexekutor senast vid bevakningssammanträdet. Det skall delgivas fastighetens ägare med föreläggande för honom att inkomma med yttrande inom tid som överexekutor bestämmer. Bevakningssammanträde och auktion skall inställas, när det behövs för att yrkandet skall hinna prövas. Härvid har 24 § motsvarande tillämpning.

Bifalles yrkandet, anses den indragna fastigheten utmätt när beslutet meddelas. Den får ej säljas innan beslutet vunnit laga kraft.

49 §.

Till ledning för upprättandet av sakägarförteckning skall vid bevakningssammanträdet upptagas till förhandling hur utrop skall äga rum. Härvid iakttages följande:

1. Gemensamt intecknade fastigheter skall utropas var för sig,
   a) om fastigheterna har olika ägare,
   b) om fastighet med stöd av 48 § indragits i försäljningen,
   c) om någon av fastigheterna endast i andra hand svarar för gemensam inteckning,
   d) om någon av fastigheterna besväras av särskild inteckning eller någon fastighets ansvar för gemensam inteckning ej avser inteckningens hela belopp,
   e) om det yrkas av innehavare av rättighet i någon av fastigheterna och rättigheten ej skall bestå oavsett om fastigheten säljs,
   f) om det i annat fall yrkas av ägare eller borgenär vars rätt kan bero därav.

   Yrkande som avses under e) eller f) skall framställas innan sammanträdet avslutas.
2. Sedan särskilda utrop ägt rum när det skall ske, skall fastigheterna utropas gemensamt, om de har samma ägare. Har fastigheterna olika ägare, skall gemensamt utrop äga rum endast om full betalning ej uppnåtts för fordran för vilken samtliga fastigheter svarar eller ägarna är ense om att

fastigheterna skall utropas gemensamt. Fastighet som endast svarar i andra hand behöver dock ej utropas gemensamt med fastighet som svarar i första hand annat än om särskilda skäl föreligger.

Om rättighet har förbehållits vid särskilt utrop av fastighet som besväras därav, skall det gälla även om därefter gemensamt utrop äger rum. I annat fall skall 38 § tillämpas även vid det gemensamma utropet.

Uppnås vid gemensamt utrop högre bud än summan av de förra buden, skall det gälla, om ej annat följer av 51 §.

3. I andra fall skall gemensamt intecknade fastigheter endast utropas gemensamt.

50 §.

Beträffande upprättandet av sakägarförteckning iakttages följande:

1. I fall som avses i 49 § 1 upprättas särskild sakägarförteckning för varje fastighet som skall säljas. Förteckningen upprättas som om försäljningen begärts på grund av den bästa gemensamma inteckningen, om ej exekutionsfordringen har bättre rätt.

Om ansvaret för gemensam inteckning kan komma att vid försäljningen vidgas utöver vad som anges i 47 § andra stycket, skall det anmärkas.

När fastighet indragits enligt 48 §, beräknas tillägg enligt 6 kap. 3 § jordabalken med utgångspunkt från den första utmätningen.

Beträffande fastighet som endast svarar i andra hand anges, om sådant ansvar kan ifrågakomma.

2. I fall som avses under 1 skall varje fordran som är förenad med panträtt i såld fastighet betalas kontant, om ej inroparen och den som enligt sakägarförteckningen är betalningsberättigad avtalar annat.

3. Handpenning skall lämnas efter varje inrop, även om inropad fastighet enligt 49 § skall utropas på nytt. Om inropet ej skall bestå, återlämnas handpenningen.

4. I fall som avses i 49 § 3 upprättas gemensam sakägarförteckning för fastigheterna.

Rättighet som avses i 27 § 4 skall härvid anses upplåten i alla fastigheterna.

5. Vid tillämpning av 35 § skall iakttagas, att innehavare av gemensam inteckning ej får efterge den gemensamma ansvarigheten annat än om fastigheterna säljs var för sig.

51 §.

Vid auktionen skall även iakttagas följande:

1. Om fastighet indragits i försäljningen med stöd av 48 § och den först utmätta fastigheten ej blir såld, skall ej någon av fastigheterna säljas.

2. Fastighet som endast i andra hand svarar för fordran på grund av gemensam inteckning får ej säljas för den fordringen innan det visat sig att betalning ej kan utgå ur den fastighet som svarar i första hand.

Den i andra hand ansvariga fastigheten får ej heller säljas, om dess ägare eller annan sakägare betalar den brist för vilken fastigheten skall svara eller ställer säkerhet för beloppet.

3. När gemensamt intecknade fastigheter, efter föregående särskilda utrop, har utropats gemensamt, skall den köpeskilling som därvid bjudits fördelas efter fastigheternas taxeringsvärden eller, om särskild värdering skett i ärendet, efter de värden som därvid åsatts fastigheterna. Fastighets andel

i den gemensamma köpeskillingen utgör dock minst vad som bjudits för den fastigheten vid särskilt utrop. Har någon av fastigheterna utropats med tillbehör som ej ingick i det värde efter vilket dess andel i köpeskillingen skall beräknas eller utropats utan tillbehör som omfattades därav, skall den fastighetens värde vid tillämpningen av det sagda jämkas efter vad som finnes påkallat av nämnda förhållande.

Finnes beträffande någon av fastigheterna att dess andel i köpeskillingen och andra tillgängliga medel icke uppgår till skyddsbeloppet och skall därför frågan om den fastighetens försäljning förfalla, skall de övriga fastigheterna utropas gemensamt.

4. Om det ej uppnås bud som förslår till betalning av någon del av exekutionsfordringen, får ej någon av fastigheterna säljas.

5. Vid tillämpning av 39 § första stycket skall prövningen, huruvida avsevärt högre köpeskilling kan uppnås, avse den sammanlagda köpeskillingen för samtliga fastigheter som inropats vid auktionen.

Fortsatt inteckningsansvar

52 §.

Efter försäljning av fast egendom äger överexekutor på begäran av köparen förordna, att inteckning, som annars enligt 6 kap. 11 § första stycket jordabalken blir utan verkan i fastigheten, skall alltjämt gälla.

I fall, då gemensamt intecknade fastigheter sålts i enlighet med gemensam sakägarförteckning och försäljningen omfattade alla fastigheter vari inteckningen gällde, har första stycket motsvarande tillämpning i fråga om inteckningen, om den annars enligt 6 kap. 19 § första stycket jordabalken blir utan verkan.

När gemensamt intecknad fastighet, som enligt 6 kap. 18 § jordabalken svarar för hela inteckningen i förhållande till de andra fastigheterna, har sålts enligt särskild sakägarförteckning och fordringen har blivit täckt, äger överexekutor på begäran av köparen förordna, att inteckningen, om den annars enligt 6 kap. 19 § andra stycket blir utan verkan i fastigheten, skall alltjämt gälla i denna och att de andra fastigheterna skall vara fria.

Begäran skall framställas senast vid sammanträdet för köpeskillingens fördelning. Därvid skall pantbrevet inges, om det ej förut är tillgängligt för överexekutor.

Överexekutor skall anmäla förordnande enligt denna paragraf till inskrivningsmyndigheten och översända pantbrevet för utfärdande av nytt pantbrev, när sådan åtgärd behövs.

Försäljning under hand

53 §.

Utmätt fastighet får säljas under hand, om det är tillförlitligt utrett vilka fordringar och rättigheter som belastar fastigheten och försäljning i sådan ordning finnes mera ändamålsenlig än försäljning på auktion.

Innan egendomen utbjuds till försäljning under hand skall ägaren och sökanden få tillfälle att yttra sig.

54 §.

Beträffande villkoren för försäljning under hand gäller följande:

1. Köparen skall åläggas att svara för alla fordringar som på grund av panträtt, utmätning eller eljest är förenade med förmånsrätt i fastigheten, om ej borgenär får betalt ur särskilt tillgängliga medel eller avstår från betalning ur fastigheten.

Förfallna belopp skall betalas kontant, om ej köparen visar att han avtalat annat med den betalningsberättigade. Vad som behövs för att täcka kostnad som uppkommit under förfarandet skall också betalas kontant, om ej sökanden medger att försäljning ändå får ske.

2. Före försäljningen upplåtna rättigheter som grundas på skriftlig handling skall förbehållas. Härvid har 45 § motsvarande tillämpning.

3. Köparen skall lämna handpenning enligt vad som i 34 § 4 föreskrivs för inropare på exekutiv auktion.

Återstoden av den kontanta köpeskillingen skall betalas senast fyra veckor efter att köpehandling upprättats. Försummas det, är köpet ogiltigt.

Beträffande handpenningen har 42 § motsvarande tillämpning, om köpet blir ogiltigt. Vad i 42 § första stycket sägs om auktion skall även gälla försäljning under hand.

4. I övrigt bestämmer överexekutor köpevillkoren.

55 §.

Försäljningsvillkoren skall godkännas av ägaren. Har auktion föregått utan att därvid godtagbart inrop skett, behövs dock ej godkännande, om försäljningen sker på gynnsammare villkor.

Ägaren ådrager sig icke genom att godkänna försäljningsvillkoren någon förpliktelse som annars förutsätter frivillig överlåtelse.

Om ägaren ej godkänt försäljningsvillkoren, skall han genast underrättas om skedd försäljning.

56 §.

Om köpeskillingen betalts i rätt tid och försäljningen vunnit laga kraft, utfärdar överexekutor köpebrev.

Överklagas försäljningen, har 46 § motsvarande tillämpning.

57 §.

Säljs egendomen ej under hand, skall den utbjudas till försäljning på auktion, om ej sökanden avstår därifrån.

Försäljning av villkorlig rätt till fastighet eller av andel i fastighet

58 §.

Bestämmelserna i 4—57 §§ gäller i tillämpliga delar även när fast egendom tagits i mät medan gäldenärens rätt därtill är villkorlig eller när andel i fastighet blivit utmätt, om ej annat följer av 59—66 §§ här nedan.

59 §.

Om fastighet enligt 82 § 2 mom. utsökningslagen tagits i mät hos gäldenär som överlåtit fastigheten eller visst område därav under villkor som alltjämt gäller, skall avvaktas, huruvida villkoret uppfylls eller ej.

När endast visst område överlåtits till annan och det icke utan betydande tidsutdräkt kan avvaktas huruvida villkoret uppfylls eller ej, får dock fastigheten säljas för överlåtarens gäld med förbehåll för den rätt till området som tillkommer den andre. Försäljningen omfattar i sådant fall även den rätt mot förvärvaren av området som utmätts enligt 82 § 2 mom. utsökningslagen. Den som förvärvar gäldenärens rätt skall också svara för dennes skyldigheter mot förvärvaren av området enligt fångeshandlingen.

60 §.

Om fastighet eller visst område därav enligt 82 § 3 mom. utsökningslagen tagits i mät hos den som förvärvat egendomen under villkor som alltjämt gäller, skall överexekutor utbjuda gäldenärens rätt enligt hans fångeshandling till försäljning i den ordning som gäller för exekutiv försäljning av utmätt rättighet, om ej anstånd medges. Den som förvärvar gäldenärens rätt svarar för dennes skyldigheter i enlighet med nämnda fångeshandling. Ansökan om inteckning, som gjorts samma dag som utmätningen eller senare, förfaller genom försäljningen, om ej överexekutor på begäran av köparen förordnar annat.

Anstånd kan medges, om det utan betydande tidsutdräkt kan avvaktas huruvida villkoret uppfylls eller ej. Om villkoret uppfylls, sker försäljning i den ordning som i allmänhet gäller om försäljning av fastighet.

61 §.

Om fastighet i fall som avses i 59 eller 60 § har tagits i mät för fordran som var förenad med särskild förmånsrätt i fastigheten, får denna säljas i vanlig ordning utan hinder av vad som sägs i nämnda lagrum.

62 §.

Om villkoret uppfylls i fall som avses i 59 § första stycket eller förvärvet går åter i fall som avses i 60 § andra stycket, skall överexekutor låta indriva eller utbjuda till försäljning vad som därefter tillkommer gäldenären och omfattas av utmätningen. Härvid tillämpas den ordning som gäller beträffande utmätt fordran eller rättighet.

63 §.

Om andel i fastighet blivit utmätt, äger sökanden, andelens ägare eller annan delägare yrka, att överexekutor skall sälja hela fastigheten för delägarnas gemensamma räkning. Yrkande som någon av nämnda sakägare framställer skall delges de övriga med föreläggande att inkomma med yttrande inom tid som överexekutor bestämmer.

Vid överexekutors prövning av yrkandet skall 6 och 7 §§ lagen om samäganderätt den 30 september 1904 (nr 48 s. 1) ha motsvarande tillämpning.

64 §.

Bifalles yrkande som avses i 63 §, räknas hela fastigheten som utmätt när beslutet meddelas. Fastigheten får ej säljas innan beslutet vunnit laga kraft.

I övrigt skall iakttagas följande:

1. Av sakägarförteckningen skall framgå vilka fordringar och rättigheter som belastar varje särskild andel.

2. Skyddsbeloppet skall utgöra vad som för hela fastigheten svarar mot det belopp som krävs för att täcka skyddade fordringar i den först utmätta andelen jämte kostnaden för förfarandet. Fastigheten får dock ej på grund härav säljas, om köpeskillingen ej förslår till betalning av någon del av exekutionsfordringen.
3. Är någon av delägarna i konkurs, får borgenär utöva anslutningsrätt enligt 15 § även om han har förmånsrätt endast i andel av fastigheten.

65 §.

Framställs ej yrkande som avses i 63 § eller vinner det ej bifall, skall överexekutor låta utbjuda gäldenärens rätt till andelen i den ordning som gäller för exekutiv försäljning av utmätt rättighet. Detsamma gäller, om yrkandet bifalles men någon försäljning av fastigheten ej kommer till stånd.

66 §.

När försäljning som avses i 60 eller 65 § vunnit laga kraft och köpeskillingen betalts, skall överexekutor utfärda köpebrev, även om försäljningen skett i den ordning som gäller för exekutiv försäljning av utmätt rättighet.

Särskilda bestämmelser

67 §.

När fast egendom ingår i konkursbo, företräds ägaren av förvaltaren.

Om förvaltarens åligganden finns bestämmelser i 69 och 70 §§ konkurslagen.

68 §.

När ägaren skall underrättas enligt denna lag, skall underrättelse sändas till den som har lagfart på egendomen. Är det känt att annan förvärvat eller gör anspråk på egendomen, skall även denne underrättas.

När överlåtelse beror av villkor, skall såväl överlåtare som förvärvare underrättas.

69 §.

Beträffande överexekutors behörighet i ärende som avses i denna lag har 10 kap. 10 § rättegångsbalken motsvarande tillämpning. Finner överexekutor att han ej äger upptaga ärendet, skall det överlämnas till behörig överexekutor.

70 §.

När överexekutor har upptagit ärende enligt denna lag, får talan om att överexekutor ej var behörig enligt 69 § icke föras.

Talan mot beslut i fråga som avses i 48 eller 63 § skall föras särskilt. Överexekutor skall ge tappande part del av beslutet på sätt som i rättegångsbalken föreskrivs om delgivning, om beslutet ej meddelats i hans närvaro.

Beträffande talan mot överexekutors beslut enligt denna lag gäller i övrigt vad som sägs i utsökningslagen.

71 §.

När fast egendom eller tillbehör sålts enligt denna lag, äger köparen vid behov få handräckning av kronofogdemyndigheten för att komma i besittning av vad han förvärvat.

Beträffande handräckning mot den förra ägaren har 193 § utsökningslagen motsvarande tillämpning.

Övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den .....

2. Nya lagens bestämmelser om förberedande åtgärder och utmätt egendoms förvaltning samt kungörande av auktion och vad som har samband därmed skall tillämpas före lagens ikraftträdande, om försäljning skall äga rum först efter ikraftträdandet.

När yrkande som avses i 35 § eller 37 § 3 mom. andra stycket förordningen den 16 juni 1875 (nr 42 s. 12) angående inteckning i fast egendom har före nya lagens ikraftträdande framställts hos rätten i den ordning som sägs i nämnda lagrum, äger borgenären få det prövat av rätten. Borgenären skall, om bevakningssammanträde hålls efter nya lagens ikraftträdande, anmäla yrkandet senast vid sammanträdet.

3. När utmätning skett eller konkursansökan gjorts före nya lagens ikraftträdande, skall i fråga om förmånsrätt tillämpas vad som följer av övergångsbestämmelserna till den nya förmånsrättsordningen.

4. Vad i nya lagen sägs om tillägg enligt 6 kap. 3 § nya jordabalken skall, när enligt övergångsbestämmelserna till balken skall i stället för sådant tillägg beräknas ränta på kapitalbeloppet av inteckning enligt äldre lag, gälla sådan ränta.

5. Fordran, för vilken fast egendom enligt 11 kap. 2 § äldre jordabalken utan inteckning häftar vid tiden för bevakningssammanträdet, räknas som fordran vilken är förenad med panträtt. Den skall betalas kontant. Bestämmelsen under 4 har motsvarande tillämpning.

6. Enligt äldre lag intecknad ränta eller annan dylik fordran som ej är bestämd till kapitalet skall upptagas enligt samma regler som gäller annan fordran med panträtt och beräknas i sakägarförteckning till det belopp som efter en räntefot av fem procent om året utgör fordringens värde på tillträdesdagen. Är fråga om livränta, skall uppskattningen ske med ledning av 3 § lagen den 9 juni 1967 (nr 531) om tryggande av pensionsutfästelse m.m.

7. När ersättning skall utgå till innehavare av rätt till avkomst eller annan förmån som enligt äldre lag besvärar fast egendom och ej bibehålles vid försäljning därav, skall utdelning beräknas för det kapitalvärde vartill förmånen i penningar eller varor efter ortens pris beräknas uppgå på tillträdesdagen. I fråga om kapitalvärdets beräkning har punkt 6 motsvarande tillämpning.

8. Vad i nya lagen sägs om tomträtt gäller även vattenfallsrätt som upplåtits enligt äldre lag.

9. I fall då lag eller författning hänvisar till utsökningslagen skall det, i de hänseenden som avhandlas i nya lagen, i stället gälla nya lagen.

(Lagberedningens förslag)

Förslag

till

Lag

om ändring i utsökningslagen

Härigenom förordnas, att 39, 40, 48, 49, 51, 52, 56 a, 57, 60 a, 62, 63, 71, 74, 75, 77, 78—80, 81—86, 89, 91, 95, 97, 139, 142—145, 150, 151, 154, 156—161, 166, 181, 184, 198, 199, 201, 209—211, 213, 215 och 218 §§ utsökningslagen skall ha ändrad lydelse så som anges i det följande och att 77 a, 80 a, 87—88 c, 98—135, 148, 149, 167 och 168 §§, 7 kap. samt 186 § samma lag skall upphöra att gälla.

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
39 §.	
Är betalningsskyldighet, *någon ålagd,* äge utmätningsman, utan särskilt bemyndigande, hos *den tappande* verkställa utmätning, *ändå att ändring i domen sökes.* Ej må dock utmätning å underrätts dom ske förr än den vunnit laga kraft, där *den, som tappat,* ställer pant eller borgen *för vad honom ålagt är,* så ock för skada, som genom uppehållet vållas kan, eller ock styrker, att han, *till fullgörande av domen,* hos Konungens befallningshavande nedsatt *penningar, svarande mot vad döml blivit;* ej heller å hovrätts dom, innan den vunnit laga kraft, där gäldenären styrker att nedsättning skett, efter ty nu är sagt. Visar efter utmätning gäldenären, att nedsättning skett, och gäldar han tillika kostnaden för utmätningen och godsets vård *ävensom, där tvångsförvaltning kommit till stånd, förvaltningskostnaden i den mån densamma ej guldits av fastighetens avkastning,* gånge utmätningen åter, där så ske kan.	När betalningsskyldighet *ålagts,* äger utmätningsmannen utan särskilt bemyndigande verkställa utmätning hos *gäldenären utan hinder av att domen ej vunnit laga kraft.* Utmätning på grund av underrätts dom får dock ej ske förrän den vunnit laga kraft, om *gäldenären* ställer pant eller borgen *för sin skuld* och för skada som kan vållas genom uppehållet eller styrker att han hos Konungens befallningshavande nedsatt det belopp *han förpliktats att betala.* Utmätning får ej heller ske på grund av hovrätts dom, förrän den vunnit laga kraft, om gäldenären styrker att nedsättning ägt rum enligt vad som nu sagts. Visar gäldenären efter utmätning att nedsättning skett och betalar han även kostnaden för utmätningen och godsets vård, går utmätningen åter när det kan ske.
Vad nedsatt — — — — — — — — — — — är föreskrivet.	

(Nuvarande lydelse)	(Föreslagen lydelse)
40 §.	
Vad efter — — — — — — — — — — — egendomens försäljning.	
Utmätt lös — — — — — — — — — — — — 6 kap. stadgas.	
Fast egendom, som efter 39 § är utmätt, må sättas under tvångsförvaltning ändå att domen ej vunnit laga kraft, där ej domstol, hos vilken talan mot domen är anhängig, annorlunda förordnar; dock äge borgenär ej lyfta något av behållningen annorledes än mot pant eller borgen.	
48 §.	
Skall någon för verkställighet av dom eller *eljest enligt denna lag* ställa *pant eller borgen,* och är ej säkerheten av *vederparten* godkänd, varde den prövad av myndighet, hos vilken säkerheten ställes. *Löftesmän skola borga en för alla och alla för en; för menighet eller för utländsk man, så ock i fall, varom i 95 och 125 §§ sägs, skall borgas såsom för egen skuld. Den pant bjuder, vare, där myndighet, som den pröva skall, det föreskriver, pliktig att sätta panten i förvar hos vederhäftig man, som åtager sig att den vårda; löftesskrift må omhändertagas av den, till vars säkerhet den gäller.*	Om någon för verkställighet av dom eller *av annan anledning i utsökningsmål* skall *hos myndighet* ställa *säkerhet* som ej godkänts av *den till vars förmån den gäller,* skall säkerheten prövas av myndigheten. *Borgen får ej godkännas av myndigheten, om ej borgensman svarar som för egen skuld och, om två eller flera tecknat borgen, de tillika svara solidariskt.*
Den, som Konungens och kronans talan förer, vare från säkerhets ställande fri.	*Staten eller kommun behöver ej ställa säkerhet.*
49 §.	
Tredskodom, varigenom betalningsskyldighet blivit den uteblivne parten ålagd, må, utan hinder av att återvinning sökts, verkställas såsom lagakraftvunnen, så vitt ej rätten, där talan om återvinning är anhängig, annorledes förordnar.	Tredskodom, varigenom betalningsskyldighet ålagts den uteblivne parten, får, utan hinder av att återvinning sökts, verkställas som lagakraftvunnen, om ej rätten, där talan om återvinning är anhängig, förordnar annat. *Fast egendom får dock ej utan ägarens samtycke säljas innan domen vunnit laga kraft.*
Har talan — — — — — — — — — — målets återupptagande.	
Ej må — — — — — — — — — — — annorledes förordnas.	

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
51 §.	
I fråga om verkställighet av utslag i lagsökningsmål, varigenom betalningsskyldighet blivit *någon* ålagd, gälle vad om tredskodom är i 49 § första stycket stadgat.	I fråga om verkställighet av utslag i lagsökningsmål, varigenom betalningsskyldighet ålagts, gäller vad som i 49 § 1 mom. föreskrivs om tredskodom.
Har intecknad fordran fastställts till betalning ur fast egendom, må försäljning ej äga rum förr än laga kraft å utslaget kommit. Har jämlikt 169 § äskats, att egendomen skall sättas under tvångsförvaltning, må sådan verkställighet ske utan hinder av att ändring i utslaget sökes, så vitt ej den domstol, där talan är anhängig, annorlunda förordnar; dock gälle om borgenärs rätt att lyfta behållningen vad i 40 § tredje stycket för där omförmält fall sägs.	
Har i — — — — — — — — — — — — äga rum.	
Om verkställighet — — — — — — — — — — — — — — ty fall.	
52 §.	
Har i — — — — — — — — — — — — — — — — eller vite.	
Huru beslut angående fördelning av köpeskilling för utmätt egendom *och av medel, som influtit under tvångsförvaltning,* går i verkställighet, därom skils i 6 *och 7 kap.*	Om verkställighet av beslut angående fördelning av köpeskilling för utmätt egendom meddelas bestämmelser i 6 kap.
56 a §.	
Om utmätningsmannen i gäldenärens hemvist tager fast egendom på annan ort i mät, skall målet därefter överlämnas till utmätningsmannen i den orten för att i fortsättningen, i vad på utmätningsman ankommer, handläggas av denne.	
Tages viss — — — — — — — — — — — — — — hemvist bestämmer.	
Innan utmätningsman enligt 1 eller 2 mom. skiljer sig från målet, skall han vidtaga i 85 § föreskrivna åtgärder. Anmälan enligt 85 § 1 mom. sker till överexekutor där egendomen är.	
57 §.	
Då för utmätnings vinnande fordringsbevis till utmätningsmannen avlämnas, skall han därom göra anteckning å handlingen och meddela borgenären bevis.	

(*Nuvarande lydelse*)	(*Föreslagen lydelse*)
88 c § 1 mom.	*57 §.*
I mål om utmätning skall utmätningsmannen skyndsamt vidtaga vad på honom ankommer för att utmätningen skall verkställas. Såvitt möjligt skall utmätningsförrättning hållas inom fyra veckor från det utmätningsmannen mottog de i 54, 54 a eller 55 § nämnda handlingarna. Lämnar borgenären anstånd med utmätningen och fortfar anståndet utöver sex månader från *nämnda tidpunkt,* är ansökningen förfallen.	Utmätningsförrättning skall såvitt möjligt hållas inom fyra veckor från att utmätningsmannen mottog de handlingar som anges i 54, 54 a eller 55 §. Lämnar borgenären anstånd med utmätningen och fortfar anståndet över sex månader från *mottagandet av handlingarna,* är ansökningen förfallen.
60 a §.	
Kan utmätning av lös egendom ej genast verkställas, må utmätningsmannen, om det finnes erforderligt, säkerställa utmätningen genom att taga vård om egendomen eller meddela sådant förbud, som stadgas i 74 § eller 75 § 2 mom. för där avsedda fall. Gäldenären må därefter ej till *men* för borgenären förfoga över egendomen. Utmätningsmannen skall, om gäldenären ej är närvarande, skyndsamt underrätta honom om åtgärden.	Kan utmätning av lös egendom ej genast verkställas, får utmätningsmannen, om det behövs, säkerställa utmätningen genom att taga vård om egendomen eller meddela sådant förbud som i 74 §, 75 § 2 mom. *eller 78 §* föreskrivs för där avsedda fall. Gäldenären får därefter ej till *skada* för borgenären förfoga över egendomen. Utmätningsmannen skall, om gäldenären ej är närvarande, skyndsamt underrätta honom om åtgärden.
Åtgärden må — — —

(Nuvarande lydelse)	(Föreslagen lydelse)
Endast om borgenären begär det får utmätning av fast egendom eller luftfartyg eller intecknade reservdelar till sådant fartyg ske för annan fordran än sådan, *för vilken egendomen på grund av inteckning häftar eller som, när fråga är om luftfartyg, är förenad med luftpanträtt i fartyget.*	Endast om borgenären begär det får utmätning av fast egendom eller luftfartyg eller intecknade reservdelar till sådant fartyg ske för annan fordran än sådan *som är förenad med särskild förmånsrätt i egendomen.*
78 §.	*63 §.*
Vid utmätning av hus, tomt, jord eller vattenverk må ej ett från annat så söndras, att det som över är, varder för ägaren onyttigt. Ej heller må växande gröda, växande skog eller annat, som till fast egendom hörer, tagas i mät annorledes än genom utmätning av egendomen eller nyttjanderätt till jorden.	*Tillbehör till fastighet får ej tagas i mät annat än genom utmätning av fastigheten. Rätt till växande gröda eller annan ännu icke fallen avkastning som tillkommer nyttjanderättshavare till fast egendom får ej tagas i mät för dennes skuld annat än genom utmätning av nyttjanderätten.*
63 §.	
Vad som — — — — — — — — — — — — — — eller luftfartyget.	
Omfattar inteckning — — — — — — — — — — — — samtycker därtill.	
71 §.	
Har någon — — — — — — — — — — — — — — betalning förfallen.	
Har inteckning i fast egendom eller i luftfartyg eller reservdelar till sådant fartyg blivit av ägaren till den intecknade egendomen lämnad såsom pant, skall inteckningen icke utmätas utan i stället den rätt till andel i inteckningen, som, *efter ty särskilt är stadgat,* må tillkomma gäldenären, tagas i mät i den ordning 74 § stadgar.	*Om ägaren av luftfartyg eller reservdelar till sådant fartyg lämnat inteckning i egendomen såsom pant,* får inteckningen ej utmätas utan endast den rätt till andel däri som kan tillkomma ägaren. Härvid tillämpas den ordning som anges i 74 §.
	Om utmätning av ägarhypotek i fast egendom meddelas bestämmelser i 78 §.
74 §.	
Utmätas penningar, skola de av utmätningsmannen omhändertagas. Lösören, som utmätas, skola, där de ej, *efter ty* nedan sägs, föras från stället, därstädes sättas i förvar under utmätningsmannens försegling eller, om han finner det i brist av tjänliga förvaringsrum eller av an-	Utmätas penningar, skola de omhändertagas av utmätningsmannen. Lösören som utmätas skola, om de ej *enligt vad* nedan sägs föras från stället, sättas i förvar där under utmätningsmannens försegling. Om utmätningsmannen finner att detta ej kan ske på grund av brist på lämp-

(*Nuvarande lydelse*)	(*Föreslagen lydelse*)
nan orsak ej lämpligen kunna ske, med hans insegel eller skriftligt anslag eller på annat sätt så utmärkas, att uppenbart synes att godset blivit utmätt. Anses det utmätta ej kunna med säkerhet lämnas på stället under gäldenärens tillsyn, låte utmätningsmannen det av annan där vårdas eller till annat ställe föras, om det så ske kan *och borgenär den för godsets vård eller flyttning nödiga kostnad förskjuter.*	liga förvaringsrum eller av annan orsak, skall godset utmärkas med hans sigill eller med skriftligt anslag eller på annat sätt, så att det klart framgår att det blivit utmätt. Anses det utmätta ej kunna med säkerhet lämnas på stället under gäldenärens tillsyn, äger utmätningsmannen ombesörja att det vårdas där av annan eller föres till annat ställe, om det kan ske.
Utmätes gäldenärs — — — — — — — — — — att övergå.	
Skall utmätning ske av den rätt till andel i inteckning, som, *efter ty särskilt är stadgat,* tillkommer gäldenären såsom ägare av *intecknade egendomen,* varde förbud inteckningshavaren meddelat att *till förfång för den, till vilken i följd av utmätningen gäldenärens rätt kan komma att övergå,* utlämna inteckningshandlingen *eller att på begäran av annan än denne eller utmätningsmannen uppvisa handlingen vid domstol för sådant ändamål, som i 26 § förordningen angående inteckning i fast egendom eller 29 § lagen om inskrivning av rätt till luftfartyg sägs.* Förbud, som nu sagts, skall tecknas å inteckningshandlingen, där icke denna av inteckningshavaren överlämnas till utmätningsmannen *för att av honom uppvisas. Kostnaden för sådant uppvisande ävensom för anskaffande av särskild inteckningshandling å den utmätta andelen i inteckningen vare borgenären pliktig att förskjuta, där utmätningsmannen det äskar.*	Skall utmätning ske av den rätt till andel i inteckning som tillkommer gäldenären såsom ägare av *intecknat luftfartyg eller intecknade reservdelar till sådant fartyg,* skall förbud meddelas inteckningshavaren att utlämna inteckningshandlingen *utan tillstånd av utmätningsmannen.* Förbudet skall tecknas på inteckningshandlingen, om inteckningshavaren ej överlämnar den till utmätningsmannen för *det ändamål som anges i 30 § lagen om inskrivning av rätt till luftfartyg.*
75 §.	
Skall fordran — — — — — — — — — — i förvar.	
Utmätes annan fordran eller rättighet, tage ock utmätningsmannen i förvar handling, som tjänar till bevis om fordringen eller rättigheten, där sådan handling finnes att tillgå, och *teckne i protokollet* förbud för den, från vilken fordringen eller rät-	Utmätes annan fordran eller rättighet, skall utmätningsmannen taga i förvar handling som tjänar till bevis om fordringen eller rättigheten, om sådan handling finnes att tillgå. Han skall även *meddela* förbud för den, från vilken fordringen eller rät-

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
tigheten skall utgå, att giva något därav ut till annan än utmätningsmannen eller den, till vilken i följd av utmätningen gäldenärens rätt kan komma att övergå; och varde sedan protokollet genom utmätningsmannen tillställt den, vilken förbudet meddelas skall; *vare dock borgenären pliktig att, där utmätningsmannen det äskar, kostnaden för förbudets delgivande förskjuta.*	tigheten skall utgå, att utge något därav till annan än utmätningsmannen eller den, till vilken gäldenärens rätt kan komma att övergå till följd av utmätningen. Förbudet skall sedan genom utmätningsmannens försorg delgivas den som avses därmed.
77 §.	
Då utmätning av lös egendom är verkställd så som i 73 § samt 74, 75 eller 76 § sägs, njuter borgenären förmånsrätt i det utmätta efter vad som stadgas i *17 kap. 8 § handelsbalken, såvitt ej utmätningen enligt vad nedan sägs eller eljest går åter eller undanröjes.*	Utmätning av lös egendom medför förmånsrätt enligt vad som sägs i *förmånsrättsordningen,* när den är verkställd så som föreskrivs i 73 § och 74, 75 eller 76 §.
Finner utmätningsmannen — — — — — — — — — — — — ägde rum.	
Om åtgärd — — — — — — — — — — — — över utmätningen.	
	78 §.
	Utmätes rätt till ägarhypotek som avses i 6 kap. 9 § jordabalken, skall pantbrevet tagas i förvar eller, om annan än fastighetens ägare innehar pantbrevet, förbud meddelas innehavaren att utlämna det utan tillstånd av utmätningsmannen. När detta skett, har 77 § motsvarande tillämpning.
	Ägarhypoteket får ej säljas. I stället skall den fasta egendom vari ägarhypoteket gäller tagas i anspråk, om borgenären yrkar det inom en månad från att beslut om utmätning av ägarhypoteket meddelades. När utmätningsmannen meddelat beslut om att den fasta egendomen tages i anspråk, anses egendomen utmätt. Om borgenären ej inom nämnda tid yrkat att den fasta egendomen tages i anspråk eller yrkande därom återkallas, skall det utmätta ägarhypoteket pantförskrivas till honom enligt 79 §.

(*Nuvarande lydelse*)

(*Föreslagen lydelse*)

Råder tvist huruvida gäldenären har ägarhypotek, äger utmätningsmannen förelägga borgenären att inom en månad efter att föreläggandet delgivits honom hos den rätt som i 10 kap. 10 § rättegångsbalken anges för där avsedda fall väcka talan mot fastighetens ägare och den som bestrider dennes rätt. Beslut att fastighet skall tagas i anspråk får ej meddelas innan tvisten blivit avgjord genom dom som vunnit laga kraft, om ej rätten förordnar annat.

Försummar borgenären att iaktta vad som nu sagts och är talan i saken ej väckt av annan part, går utmätningen åter.

79 §.

Pantförskrivning av ägarhypotek sker genom att utmätningsmannen till borgenären utfärdar bevis att pantbrevet utgör pant för dennes fordran och överlämnar pantbrevet till honom eller, om annan än fastighetens ägare innehar detta, underrättar innehavaren om pantförskrivningen. I underrättelsen skall anges, att innehavaren ej får utlämna handlingen till skada för borgenären. Ägarhypotek som tillkommer ägare av andel i fastighet får ej pantförskrivas för sig.

80 §.

Fast egendom, som blivit utmätt, skall utbjudas till försäljning i den ordning 5 kap. stadgar, där ej borgenären begär tvångsförvaltning av densamma på sätt i 7 kap. sägs.

88 b §.

Har fordran i penningar utmätts, skall utmätningsmannen anmoda den från vilken fordringen skall utgå att erlägga betalning till honom; dock att sådan anmodan ej skall ske, där enligt vad förut är stadgat hinder för det utmättas försäljning möter

80 §.

Har fordran i penningar utmätts, skall utmätningsmannen anmoda den från vilken fordringen skall utgå att betala till honom. Sådan anmodan skall dock ej ske, när enligt vad förut är stadgat hinder för det utmättas försäljning möter eller eljest särskil-

(*Nuvarande lydelse*)

eller eljest särskilda skäl däremot äro. Sker betalning, skall utmätningsmannen göra anteckning därom på handling, som enligt 75 § tagits i förvar, samt skyndsamt underrätta gäldenären. Beträffande influtet belopp äga föreskrifterna om köpeskilling för utmätningsvis såld lös egendom motsvarande tillämpning.

Har fordran eller rättighet tagits i mät och var, då utmätningen skedde, fråga om fordringens eller rättighetens bestånd beroende på särskild prövning eller avgjord genom beslut som ej vunnit laga kraft, må det utmätta ej utan gäldenärens samtycke säljas förrän tvisten blivit slutligen avgjord eller borgenären ställt pant eller borgen för den skada som kan tillskyndas gäldenären genom försäljningen.

82 §.

Överlåter någon sin fasta egendom till annan, må, innan nye ägaren sökt lagfart, överlåtelsen ej utgöra hinder för egendomens utmätande för förre ägarens gäld.

Sökes å överlåtelse, som före utmätningen skett, lagfart samma dag, då utmätningen verkställes, eller sist å den allmänna rättegångsdag för lagfartsärenden, som näst efter fjorton dagar från utmätningen infaller; då vare ej utmätningen gällande emot nye ägaren, med mindre egendomen på grund av inteckning häftar för fordran, som utsökes, eller fordringen eljest är sådan att, efter ty i lag i övrigt stadgas, egendomen därför häftar, ändå att den kommit ur gäldenärens hand. Har auktion till egendomens försäljning blivit kungjord att hållas innan den rättegångsdag, som nämnd är, inträffar, eller å samma dag, åligge dock nye ägaren att före auktionen överlåtelsen anmäla och sin åtkomsthandling i huvudskrift eller besannad av-

(*Föreslagen lydelse*)

da skäl föreligga däremot. Sker betalning, skall utmätningsmannen göra anteckning därom på handling som tagits i förvar enligt 75 § och skyndsamt underrätta gäldenären. Beträffande influtet belopp ha föreskrifterna om köpeskilling för utmätningsvis såld lös egendom motsvarande tillämpning.

Har fordran eller rättighet tagits i mät och var, när utmätningen skedde, fråga om fordringens eller rättighetens bestånd beroende på särskild prövning eller avgjord genom beslut som ej vunnit laga kraft, får det utmätta ej säljas utan gäldenärens samtycke förrän tvisten blivit slutligt avgjord eller borgenären ställt pant eller borgen för den skada som kan tillskyndas gäldenären genom försäljningen.

81 §.

Den som har lagfart på fast egendom antages vara ägare därtill, om det ej styrkes att den tillhör annan.

Tvist om äganderätten till fast egendom, varå gäldenären har lagfart eller vartill han har fångeshandling, utgör ej hinder mot utmätning.

82 §.

Överlåtelse av fast egendom utgör ej hinder mot utmätning, om rätten fastställt att förfallen fordran skall utgå med särskild förmånsrätt i egendomen och ansökan om utmätning därav görs inom tre månader från beslutets dag.

Överlåtelse av fast egendom utgör ej heller hinder mot utmätning i annat fall för fordran hos överlåtaren, om överlåtelsen beror av villkor som ännu ej är uppfyllt. Utmätningen omfattar i sådant fall även överlåtarens rätt mot den som förvärvat egendomen. Uppfylles villkoret, gäller utmätningen därefter endast överlåtarens rätt mot den andre.

(Nuvarande lydelse)	(Föreslagen lydelse)
skrift för auktionsförrättaren uppvisa. Sker ej sådan anmälan, vare utmätningen emot nye ägaren gällande, ändå att lagfart sökes å tid, som förut är sagd.	*Utmätning av fast egendom kan även äga rum för fordran hos den som förvärvat egendomen, ehuru hans förvärv beror av villkor. Går gäldenärens förvärv åter, omfattar utmätningen därefter endast den rätt som han i sådant fall har mot den som överlät egendomen.*
Göres av nye ägaren anmälan, på sätt nu stadgat är, eller har överlåtelsen blivit för auktionsförrättaren kunnig innan han utsatt dag för egendomens försäljning, skall, därest överlåtelsens verkan mot utmätningen är beroende därpå, att lagfart kommer att sökas å tid, som ovan är sagd, auktionsförrättaren låta med försäljningen anstå till dess sig visat, om lagfarten sökes.	
Har överlåtelsen omfattat rätt till andel i inteckning, som tillkom överlåtaren såsom ägare av intecknade egendomen, åligger det nye ägaren, där han vill freda andelen från utmätning för förre ägarens gäld, att söka lagfart å överlåtelsen och göra anmälan såsom i 2 mom. sägs, och skall vad i 3 mom. stadgas äga motsvarande tillämpning.	
Föres enligt lagen om återköpsrätt till fast egendom talan om återköp, må, där egendomen utmätts, försäljning ej ske, såvitt före auktionen hos auktionsförrättaren företes bevis om stämningen i återköpsmålet och tillika styrkes, att, sedan återköp kommit till stånd, egendomen icke vidare skall häfta för den fordran, som utsökes. Visas, att återköpet fullbordats och att egendomen därigenom befriats från fordringen, vare frågan om egendomens försäljning förfallen. Styrkes, att frågan om återköp på den ågångna stämningen förfallit, utgöre ej sedan stämningen hinder för egendomens försäljning.	
83 §.	
Om den förmånsrätt utmätning av fast egendom medför skils i 17 kap. 9 § handelsbalken.	*Utmätning av fast egendom är fullbordad när beslut därom meddelats och medför därefter förmånsrätt enligt vad som sägs i förmånsrättsordningen.*

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

I fall som avses i 82 § 2 eller 3 mom. skall den andra parten underrättas och förbud meddelas honom att betala eller återbetala köpeskilling eller utge annat som omfattas av utmätningen till annan än utmätningsmannen eller överexekutor, om målet är anhängigt där. När förbudet delgivits den som avses därmed, har 77 § motsvarande tillämpning.

88 c § 2—6 mom.

Sedan utmätning skett, åligger det utmätningsmannen eller, om målet är anhängigt hos överexekutor, denne att utan onödigt uppehåll vidtaga erforderliga åtgärder för att försäljning skall komma till stånd. Om ej hinder möter eller uppskov meddelas enligt vad nedan stadgas, skall försäljning ske inom två månader från utmätningen; dock skall beträffande fast egendom, fartyg som sägs i 94 §, luftfartyg och intecknade reservdelar till luftfartyg i stället gälla en tid av fyra månader från utmätningen eller, när intecknad fordran fastställts till betalning ur fast egendom, från det försäljning av egendomen begärdes.

Kan av särskild anledning antagas att utmätt egendom kommer att säljas till underpris eller finnes, att gäldenären av särskild orsak huvudsakligen utan egen skuld råkat i betalningssvårigheter som kunna antagas vara av tillfällig natur, eller äro eljest synnerliga skäl till uppskov, äger utmätningsmannen eller överexekutor, hos vilken målet är anhängigt, medgiva uppskov med försäljningen på viss tid, såframt icke borgenärens rätt till betalning äventyras eller hans rätt eljest otillbörligt åsidosättes. Uppskov som nu sagts må ej utsträckas utöver sex månader från den tidpunkt som angivits i 2 mom. Medgivandet må förenas med

84 §.

Utmätt lös egendom bör säljas inom två månader från utmätningen, om ej hinder möter eller utmätningsmannen eller, om målet är anhängigt hos överexekutor, denne på begäran ger anstånd. Beträffande fartyg som avses i 94 § skall i stället gälla en tid av fyra månader från utmätningen.

Om gäldenären begär anstånd, skall borgenären få tillfälle att yttra sig. Anstånd får beviljas, om denne medger det eller särskilda skäl föreligga. Utan synnerliga skäl får dock anstånd ej beviljas utöver sex månader eller, beträffande fartyg som avses i 94 §, ett år från utmätningen.

Beträffande tid för försäljning av luftfartyg och intecknade reservdelar till sådant fartyg eller av fast egendom finnas särskilda bestämmelser.

(Nuvarande lydelse)

särskilda villkor och, om anledning förekommer därtill, återkallas.

Överexekutor äger, därest föreliggande omständigheter påkalla det, förordna om ytterligare uppskov med försäljningen. Det åligger utmätningsman att, om skäl till sådant uppskov förekommer i ett av honom handlagt mål, göra anmälan därom hos överexekutor.

Lämnar borgenären anstånd med försäljningen och fortfar anståndet utöver sex månader från den tidpunkt som angivits i 2 mom., skall utmätningen gå åter eller, när fordran fastställts till betalning ur fast egendom, den verkan varom i 77 a § sägs förfalla.

Sedan tid för anstånd eller uppskov gått till ända, skall utmätningsman eller överexekutor, hos vilken målet är anhängigt, självmant företaga detta.

(Föreslagen lydelse)

88 a §.

Är utmätning i död mans bo verkställd och hade borgenären ej panträtt i den utmätta egendomen eller rätt att den till säkerhet för sin fordran kvarhålla, må, innan en månad förflutit efter det bouppteckning förrättades eller tiden därför tilländagick eller, där boet står under förvaltning av boutredningsman, innan uppgörelse träffats angående borgenärernas förnöjande, egendomen ej försäljas, med mindre samtycke därtill lämnas av *dem, som företräda dödsboet,* eller ock egendomen är av beskaffenhet, som angives i 40 § första stycket.

85 §.

Har utmätning skett hos dödsbo och hade borgenären ej panträtt i den utmätta egendomen eller rätt att kvarhålla den till säkerhet för sin fordran, får egendomen ej säljas, innan en månad förflutit efter att bouppteckning förrättades eller tiden härför gick till ända eller, om boet står under förvaltning av boutredningsman, innan uppgörelse träffats angående borgenärernas förnöjande. Försäljning får dock ske, om samtycke därtill lämnas av *dödsboet* eller om egendomen är sådan som angives i 40 § 1 mom.

86 §.

Har borgenären, när intecknad fordran fastställts till betalning ur fast egendom, icke sist två månader efter det beslutet vann laga kraft begärt försäljning eller tvångsförvaltning av egendomen, förfaller den

Om sökandens fordran och den kostnad för vilken denne svarar betalas innan den utmätta egendomen sålts, förfaller frågan om egendomens försäljning.

Medel som gäldenären i målet be-

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
verkan som beslutet enligt 77 a § medfört.	*talar till utmätningsmannen anses utmätta i målet, om ej betalningen skett med villkor som strider häremot.*
Borgenär, som begär försäljning, är pliktig att förete lagakraftbevis samt i huvudskrift den handling på grund varav betalning blivit sökt. Efterkommer han ej föreläggande härom, avskrives framställningen.	*Om målet är anhängigt hos överexekutor, gäller detsamma i fråga om medel som betalas till denne. Medel som i sådant fall betalas till utmätningsmannen skall tillställas överexekutor.*

89 §.

Försäljning av utmätt egendom skall ske på offentlig auktion *utom i fall som avses i 96 a §.*	Utmätt *lös* egendom säljes på offentlig auktion, *om ej annan ordning är särskilt föreskriven.*

Om försäljning — — — — — — — — — — — — — — särskild lag.

91 §.

Kungörelse om — — — — — — — — — — — — — — — är sagd.

Har gäldenären tillkommande rätt till andel i inteckning *i hans fasta egendom eller* i hans luftfartyg eller därtill hörande reservdelar blivit utmätt, låte utmätningsmannen anskaffa särskild inteckningshandling å det gäldenären tillkommande beloppet, där laga hinder däremot icke möter; skall sådan handling anskaffas, må ej förr än det skett kungörelse om auktionen utfärdas. Skall försäljning ske av inteckningshandling, vilken tagits i mät hos någon, som enligt handlingen är personligen ansvarig för det däri *förskrivna* beloppet, åligger det utmätningsmannen, där ej med gäldenärens samtycke handlingen säljes med bibehållande av hans ansvarighet, att, innan handlingen utlämnas till köparen, förse densamma med påskrift, varigenom gäldenären frikallas från ansvarighet.	Har gäldenären tillkommande rätt till andel i inteckning i hans luftfartyg eller därtill hörande reservdelar blivit utmätt, skall utmätningsmannen anskaffa särskild inteckningshandling på det gäldenären tillkommande beloppet, om laga hinder däremot icke möter. Kungörelse om auktionen får icke utfärdas innan handlingen anskaffats. Skall försäljning ske av inteckningshandling, vilken tagits i mät hos någon som enligt handlingen är personligen ansvarig för det däri *angivna* beloppet, och har gäldenären ej samtyckt till att hans ansvarighet kvarstår, skall utmätningsmannen, innan handlingen utlämnas till köparen, förse den med påskrift varigenom gäldenären befrias från ansvarighet.

Skall fartyg — — — — — — — — — — — — — — ske kan.
Vid försäljning — — — — — — — — — — — — — — med flygpost.
Om egendom — — — — — — — — — — — — — — genast sändas.
Är fråga — — — — — — — — — — — — — — angående verksamheten.

95 §.

Den, som — — — — — — — — — — — — — — ånyo utropat.
Vad av — — — — — — — — — — — — — — till godo.

(Nuvarande lydelse)

Varder ej sist å det sammanträde, varom förut är sagt, köpeskillingen till fullo gulden eller anstånd lämnat efter ty nyss är sagt, vare köpet ogillt och besörje genast auktionsförrättaren, att fartyget varder till försäljning ånyo utlyst, som i 90 och 91 §§ sägs. Går fartyget vid nya utropet till mindre än den förra köpeskillingen med laga ränta därå från den dag, då betalning sist bort ske, ersätte förre köparen skillnaden; går fartyget till mera, have förre köparen ej rätt till överskottet. Kostnaden för senare försäljningen skall ock av förre köparen gäldas, där den ej kan genom överskott å köpeskillingen gottgöras. *Är pant eller borgen ställd för köpeskillingen, låte auktionsförrättaren, där sådant erfordras till gäldande av vad förre köparen utgiva bör, ofördröjligen försälja panten i den ordning, som om utmätta lösören stadgas, eller utsöka borgensförbindelsen hos löftesmannen.*

Varder köpeskillingen — — — — — — — — — — — — gälden övertagit.

(Föreslagen lydelse)

Betalas ej sist å det sammanträde, varom förut är sagt, köpeskillingen till fullo eller lämnas ej anstånd enligt vad nyss sagts, skall köpet vara ogillt och auktionsförrättaren genast ombesörja, att fartyget ånyo utlyses till försäljning enligt vad som sägs i 90 och 91 §§. Går fartyget vid nya utropet till mindre än den förra köpeskillingen med laga ränta därå från den dag, då betalning sist bort ske, skall förre köparen ersätta skillnaden; går fartyget till mera, har förre köparen ej rätt till överskottet. Kostnaden för den senare försäljningen skall också gäldas av förre köparen, om den ej kan gottgöras genom överskott å köpeskillingen.

Om försäljning av fast egendom meddelas bestämmelser i särskild lag.

139 §.

Borgenär som, när lös egendom utmättes för annans fordran, hade panträtt i egendomen utan att ha den under panträtt i handom eller som ägde rätt att kvarhålla egendomen till säkerhet för sin fordran, är berättigad att få betalning ur köpeskillingen enligt vad som anges nedan, såvida han framställt yrkande därom före auktionen eller, om egendomen sålts under hand, före köpeskillingsfördelningen. Svarar utmätt egendom för företagsinteckning, äger inteckningshavaren erhålla betalning ur köpeskillingen, om han framställt yrkande därom inom tid som nyss

Borgenär som, när lös egendom utmättes för annans fordran, hade panträtt i egendomen utan att ha den under panträtt i handom eller som ägde rätt att kvarhålla egendomen till säkerhet för sin fordran, är berättigad att få betalning ur köpeskillingen enligt vad som anges nedan, såvida han framställt yrkande därom före auktionen eller, om egendomen sålts under hand, före köpeskillingsfördelningen. Svarar utmätt egendom för företagsinteckning, äger inteckningshavaren erhålla betalning ur köpeskillingen, om han framställt yrkande därom inom tid som nyss

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
angivits. Vad sist sagts gäller dock ej i den mån sådan betalning måste anses obehövlig för att trygga inteckningshavarens och efterföljande inteckningshavares rätt. Vid prövningen härav skall hänsyn tagas även till sådan egendom som gäldenären på annat sätt än genom företagsinteckningen ställt som säkerhet för inteckningshavarens fordran. Skall under konkurs fartyg eller gods i fartyg eller i luftfartyg säljas utmätningsvis, äger även borgenär som för sin fordran har förmånsrätt enligt *17 kap. 4 § handelsbalken* rätt att erhålla betalning ur köpeskillingen, om han framställer yrkande därom före auktionen.	angivits. Vad sist sagts gäller dock ej i den mån sådan betalning måste anses obehövlig för att trygga inteckningshavarens och efterföljande inteckningshavares rätt. Vid prövningen härav skall hänsyn tagas även till sådan egendom, som gäldenären på annat sätt än genom företagsinteckningen ställt som säkerhet för inteckningshavarens fordran. Skall under konkurs fartyg eller gods i fartyg eller i luftfartyg säljas utmätningsvis, äger även borgenär som för sin fordran har förmånsrätt enligt *12 eller 13 § förmånsrättsordningen* rätt att få betalning ur köpeskillingen, om yrkande därom framställes före auktionen.
Har fartyg — tid innestår.	

142 §.

Sedan fast egendom blivit utmätningsvis såld, skall för fördelning av den del av köpeskillingen, som köparen har att i reda penningar gälda, sammanträde inför auktionsförrättaren hållas i Norrbottens, Västerbottens, Jämtlands och Västernorrlands län å femtiosjätte dagen, men i övriga delar av riket å fyrtioandra dagen efter auktionen.	*Har fartyg sålts efter nytt utrop i fall som avses i 95 § och är förre inroparen ersättningsskyldig, skall ersättningsbeloppet fördelas tillika med köpeskillingen, om det betalats av inroparen eller indrivits.*
Har högre myndighet förordnat om inställande av vidare åtgärd i målet och kan sammanträde på grund härav ej hållas på därför bestämd tid, skall det om möjligt kungöras på sätt som anges i 105 §. Upphör hindret, skall auktionsförrättaren ofördröjligen utsätta ny tid för sammanträdet och låta kungörelse därom införas i allmänna tidningarna och tidning inom orten minst tio dagar före sammanträdet samt intagas i länskungörelserna.	

143 §.

Ha medel influtit genom särskild försäljning av tillbehör eller såsom avkastning av fast egendom, skall sådan tillgång fördelas samtidigt med köpeskillingen för fastigheten. Har i	*När fastighet sålts på auktion, fördelas köpeskillingen, behållen avkastning och andra influtna medel i enlighet med sakägarförteckningen, om det ej framgår att fordran un-*

(*Nuvarande lydelse*)

fall, som avses i 95 eller 130 §, fartyg eller fast egendom försålts efter nytt utrop och är förre inroparen skyldig att utgiva ersättning, skall ersättningsbeloppet, såvitt detsamma guldits av honom eller influtit genom försäljning av pant eller utsökande av borgen, fördelas tillika med köpeskillingen.

Har försäljning av fastighet icke kommit till stånd, skall sammanträde för fördelning av tillgång som nu angivits hållas på tid som föreskrives i 142 § eller, om auktion icke hållits, så snart som möjligt. Behållen avkastning skall fördelas enligt de grunder som i 7 kap. föreskrivas för fördelning av medel vilka influtit under tvångsförvaltning. Ersättningsbelopp som avses i 1 mom. andra punkten skall, sedan kostnaderna för förfarandet betalats, användas till betalning av utmätningssökandens fordran. Uppstår överskott, skall det fördelas på samma sätt som nyss angivits om avkastning.

Sammanträde enligt 2 mom. skall, när auktion ej hållits, kungöras på sätt föreskrives i 142 § 2 mom. andra punkten.

148 §.

Har fordran, som, där den anmälts inom den i 106 § stadgade tid, bort upptagas i borgenärsförteckningen, blivit senare anmäld, varde utdel-

(*Föreslagen lydelse*)

derstiger vad som upptagits i förteckningen. Om fordran eller kostnad, som bort upptagas i förteckningen om den blivit anmäld i tid, har anmälts senare, får betalning utgå av återstoden.

Har utmätt fastighet sålts under hand, skall köpeskillingen och andra tillgängliga medel fördelas i första hand enligt köpevillkoren och i övrigt enligt de grunder som gälla för upprättande av sakägarförteckning.

Avbrytes förfarandet innan utmätt fastighet sålts, har annan borgenär än sökanden endast rätt att få betalning för ränta och kostnader, om han har panträtt på grund av inteckning och den ej skall upphöra på grund av försäljning av tillbehör. I övrigt fördelas tillgängliga medel enligt vad som sägs i 1 mom., om bevakningssammanträde hållits och fördelning äger rum på den dag som kungjorts tidigare, och i annat fall enligt de grunder som gälla för upprättande av sakägarförteckning.

I fall som avses i 2 mom. skall fördelningssammanträde hållas så snart som möjligt och minst två veckor i förväg utlysas på lämpligt sätt, med uppmaning till sakägarna, när skäl föreligga därtill, att anmäla sina anspråk senast vid sammanträdet. Detsamma gäller i fall som avses i 3 mom., om ej bevakningssammanträde hållits och fördelningssammanträde äger rum på den tid som kungjorts tidigare.

Möter hinder att verkställa fördelning på utsatt sammanträde, skall nytt sammanträde hållas så snart som möjligt och, om dagen ej genast bestämmes, kungöras minst två veckor i förväg på lämpligt sätt.

(*Nuvarande lydelse*)

ning, i den mån tillgång finnes, borgenären tillagd efter de i förteckningen upptagna belopp.

(*Föreslagen lydelse*)

144 §.

Om säkerhet för handpenning ställts hos överexekutor och ogulden del av köpeskillingen ej betalas senast på bestämd dag, skall överexekutor göra bruk av säkerheten, om det behövs för betalning av vad förre köparen skall utge. Säkerheten skall tagas i anspråk på det sätt som finnes ändamålsenligt. Pant får säljas i den ordning som gäller för utmätt lös egendom. Borgen får utsökas. Överexekutors beslut får omedelbart verkställas.

Bestämmelserna i 1 mom. ha motsvarande tillämpning, när sakägare har lämnat säkerhet för belopp som skall fördelas samtidigt med ogulden köpeskilling.

144 §.

Vid sammanträde, varom förut är sagt, avgive förrättningsmannen redogörelse dels för den tillgång, som skall fördelas, dels ock för de fordringar, för vilka anspråk på betalning ur köpeskillingen blivit anmält eller utdelning ändock må beräknas; skolande, där fråga är om fast egendom, borgenärsförteckningen därvid lända till efterrättelse. Därefter äge tillstädesvarande borgenärer samt gäldenären, där han när är, att andraga vad de till bevakande av sin rätt akta nödigt.

145 §.

Vid fördelningssammanträde skall förrättningsmannen redogöra för vad som skall fördelas och de fordringar som anmälts eller ändå skall beaktas.

145 §.

Varda alla *borgenärer, vilkas rätt är av fördelningen beroende,* så ock gäldenären ense huru fördelningen må ske; uppgöre förrättningsmannen i överensstämmelse därmed fördelningslängd; och varde därefter utdelning genast verkställd, där ej enligt 156 eller 157 § hinder möter.

Äro alla *sakägare* ense om fördelningen, skall fördelningslängd upprättas i enlighet därmed och utdelning genast verkställas, om hinder ej möter enligt 156 eller 157 §.

(Nuvarande lydelse)	(Föreslagen lydelse)
150 §.	
Skall ur köpeskillingen för utmätningsvis såld lös egendom utdelning ske för fordran, som icke är förfallen och därå ränta icke skall gäldas före förfallodagen, *eller ock allenast för ränta eller annan dylik fordran, som ej är till kapitalet bestämd,* varde fordringen beräknad *efter de i 110 § stadgade grunder.*	Om utdelning för fordran, som ej är förfallen och icke löper med ränta före förfallodagen, skall utgå ur köpeskillingen för lös egendom, beräknas fordringen *till det belopp som efter fem procent årlig ränta utgör dess värde vid fördelningen. Motsvarande gäller, om utfäst ränta är lägre än fem procent.*
Till vilka — — — — — — — — — — — — i sjölagen.	
151 §.	
Är fråga om fordrans eller *för fordran beviljad* inteckningsgiltighet beroende på särskild prövning eller avgjord genom beslut, som ej vunnit laga kraft, eller är inteckning *för fordran* sökt men ej beviljad, varde vad å fordringen enligt förmånsrättsordningen belöpa kan vid fördelningen avsatt, intill dess frågan om borgenärs rätt blivit slutligen avgjord.	Är fråga om fordrans eller inteckningsgiltighet beroende på särskild prövning eller avgjord genom beslut som ej vunnit laga kraft eller är inteckning sökt men ej beviljad, skall vad som enligt förmånsrättsordningen kan belöpa på fordringen *eller inteckningen* avsättas intill dess frågan om borgenärens rätt blivit slutligt avgjord.
Finnes eljest — — — — — — — — — — honom fritt.	
Är fordran — — — — — — — — — — — eller förfallit.	
154 §.	
Klander mot utmätningsmannens fördelningsförslag eller överexekutors beslut i fördelningsfråga gälle *ej för annan än den, som klandret väckt.*	*Bifalles talan* mot utmätningsmans fördelningsförslag eller överexekutors beslut i fördelningsfråga, gäller *det till förmån även för dem som ej själva väckt sådan talan.*
156 §.	
Är auktion på utmätt fast egendom överklagad, får ej utan köparens medgivande utdelning ur köpeskillingen lyftas annat än mot pant eller borgen. När tillbehör till fastighet sålts för sig, skall vad som nu sagts äga motsvarande tillämpning beträffande utdelning ur köpeskillingen för tillbehöret *intill dess tiden för klagan över försäljningen utgått eller förd klagan blivit prövad.*	*När utmätt fast egendom sålts,* får utdelning ur köpeskillingen ej utan köparens medgivande lyftas annat än mot pant eller borgen *innan försäljningen vunnit laga kraft.* När tillbehör till fastighet sålts för sig, skall vad som nu sagts ha motsvarande tillämpning beträffande utdelning ur köpeskillingen för tillbehöret.

(Nuvarande lydelse)	(Föreslagen lydelse)
157 §.	
Är utmätning i död mans bo verkställd, må inom tid, som i *88 a §* sägs, betalning ej utan samtycke av dem, som företräda dödsboet, verkställas till borgenär, som ej hade panträtt i den utmätta egendomen eller rätt att den till säkerhet för sin fordran kvarhålla.	Har utmätning skett hos dödsbo, får betalning till borgenär ej ske inom tid som sägs i *85 §* annat än om borgenären hade panträtt i den utmätta egendomen eller rätt att kvarhålla den till säkerhet för sin fordran eller dödsboet samtycker till betalning.
158 §.	
Belopp, som jämlikt 151 § blivit vid fördelningen avsatt för någon borgenärs fordran, skall ofördröjligen i riksbanken nedsättas på sätt särskilt är stadgat. Har borgenärens anspråk blivit godkänt genom dom eller utslag, som ej vunnit laga kraft, vare han dock berättigad att beloppet mot pant eller borgen lyfta. I annat fall må på överexekutors prövning ankomma, huruvida beloppet, innan fråga om rätt därtill blivit avgjord, må mot pant eller borgen lyftas, vare sig av den borgenär, för vilken det blivit avsatt, eller av annan, vilken på grund av bestämmelse, varom i 152 § sägs, medlen kunna tillfalla.	*Belopp, som blivit avsatt enligt 151 §, får lyftas mot pant eller borgen, om borgenärens anspråk godkännes av domstol, utan hinder av att avgörandet ej vunnit laga kraft. I annat fall kan överexekutor tillåta borgenär, för vilken beloppet blivit avsatt, att lyfta det mot pant eller borgen eller, om borgenären ej vill lyfta, ge sådant tillstånd för den som medlen skall tillfalla i andra hand.*
159 §.	
Medel, som vid köpeskillings fördelning blivit borgenär tillagda, men icke av honom lyftas, skola i riksbanken nedsättas på sätt särskilt är stadgat.	
Är utdelning beräknad, utan att fordringsbeviset blivit företett, och anmäler sig ej fordringsägaren inom *natt och år* efter det fördelningen vunnit laga kraft, må medlen, mot pant eller borgen, lyftas av *annan, som de enligt 152 § kunna tillfalla.*	Har utdelning beräknats för borgenär utan att fordringsbeviset företetts och anmäler sig ej borgenären *inom ett år* från den dag då fördelningen vunnit laga kraft, får den som medlen skall tillfalla *i andra hand* lyfta dem mot pant eller borgen.
160 §.	
Medel, som jämlikt 158 och 159 §§ skola i riksbanken nedsättas, må, där någon rättsägare det äskar, insättas i bankinrättning, som av överexekutor godkännes, för att där mot ränta	*Medel som influtit i utsökningsmål skola utan dröjsmål insättas i bank mot ränta. Räntan på belopp som innestår för borgenärs räkning tillkommer borgenären.*

(Nuvarande lydelse)	(Föreslagen lydelse)
innestå, under den tid överexekutor bestämmer; och komme räntan den borgenär till godo, som finnes till medlen berättigad.	

161 §.

När betalning utfallit på fordran, för vilken egendomen häftar på grund av inteckning, skall anteckning därom göras på inteckningshandlingen, när denna företes för lyftning av inteckningshavaren tillkommande belopp.	*När betalning skall lyftas i utsökningsmål, skall iakttagas vad som i allmänhet gäller om skyldighet för borgenär att förete eller återställa fordringsbevis eller säkerhet som lämnats för fordringen.* *Pantbrev i fast egendom som utgör säkerhet för fordran varå betalning utfallit skall företes även om borgenären icke är skyldig att återställa panten, såvida ej undantag medgives. Detsamma gäller skuldebrev som är intecknat i annan egendom, när skyldighet att förete eller återställa skuldebrevet ej följer av 1 mom.*
131 § 2 mom. *Har köparen, efter ty nu sagts, fått avräkna fordran, varför egendomen på grund av inteckning häftar, åligger det auktionsförrättaren att därom göra anteckning å inteckningshandlingen, där denna är för honom tillgänglig.*	*När den som förvärvat fast egendom åberopar överenskommelse med borgenär om avräkning på köpeskillingen, har 1 och 2 mom. motsvarande tillämpning vid överexekutors prövning av överenskommelsen.*

166 §.

Medel, som till utmätningsman influtit och borgenär tillkomma, skola, utom i fall, som i 159 § sägs, hos utmätningsmannen hållas borgenären till handa under två veckor från den dag borgenären äger rätt att medlen utfå. Varda medlen ej under denna tid av borgenären lyftade, skola de ofördröjligen av utmätningsmannen i riksbanken nedsättas på sätt särskilt är stadgat; och äge utmätningsmannen sedermera att med beviset om nedsättningen till borgenären redovisa. Där fordringsbevis, som för utmätnings vinnande blivit av borgenär avlämnat, bör efter målets handläggning till honom återställas, skall	

(Nuvarande lydelse)	(Föreslagen lydelse)
handlingen hos utmätningsmannen hållas borgenären till handa under den tid, som ovan sagts; och gälle i övrigt om sådan handling vad nyss är om influtna medel stadgat.	
Försummar borgenär att ur utmätt egendom taga betalning, have ej rätt till ränta från den tid det av honom berott att betalning njuta, där ej på grund av stadgandet i 160 § sådan ränta må honom tillkomma.	
Har någon fått lyfta köpeskillingsmedel, innan frågan om bättre rätt därtill blivit slutligen prövad, och finnes han sedan pliktig att det lyftade eller någon del därav återbära, gälde ränta efter sex för hundra om året.	Om någon *i annat fall än som avses i 159 §* fått lyfta medel innan frågan om bättre rätt därtill blivit slutligt avgjord och han blir skyldig att helt eller delvis återbära medlen, skall han betala sex procent årlig ränta till den betalningsberättigade. *I fall som avses i 159 § är den som lyft medlen ej skyldig att, om borgenären anmäler sig, betala ränta för längre tid än från att utmätningsmannen eller överexekutor krävt återbäring av beloppet.*
181 §.	
Överexekutor äge makt att, när skäl därtill äro, sätta fast egendom och vad därtill hörer under förbud att säljas eller skingras. Är synnerlig fara, att det, som under sådant förbud satt är, genom vanvård eller annorledes i större mån försämras, *vare lag, som i 81 § andra stycket sägs.*	När skäl föreligga, äger överexekutor sätta fast egendom och vad som hör därtill under förbud att säljas eller skingras. Föreligger synnerlig fara att egendomen i större mån försämras genom vanvård eller på annat sätt, *kan överexekutor förordna syssloman att förvalta den.*
184 §.	
Finner överexekutor skäl att i kvarstad sätta *avrad, hyra eller ränta,* som av fast egendom faller, varde, *på sätt i 81 § första stycket sägs,* syssloman tillsatt att medlen uppbära och förbud den betalningsskyldige kungjort. Den som blivit satt till syssloman skall tillse, att utskyld eller avgift, som bör för egendomen gäldas och under kvarstadstiden till betalning förfaller, gulden varder.	Finner överexekutor skäl att lägga kvarstad på *arrende, hyra eller annan avkastning* av fast egendom, skall syssloman tillsättas. Överexekutor skall meddela den betalningsskyldige förbud *att utge avkastningen till annan än sysslomannen.* Denne skall av influtna medel betala utskyld eller avgift, som bör utgå för egendomen och förfaller till betalning under kvarstadstiden.

(Nuvarande lydelse)	(Föreslagen lydelse)
198 §.	
All nödig kostnad för utmätning *samt utmätt egendoms vård och försäljning, så ock för köpeskillingens fördelning* skall ur köpeskillingen för den utmätta egendomen gäldas. Kostnad, som ej sålunda gulden varder, skall av sökanden betalas, *och må beloppet, där det ej är förskjutet eller vid anfordran gäldas, hos honom utmätas. Skall av flera gemensamt intecknade egendomar någon särskilt säljas för gäldande av fordran, som äger sämre rätt än den gemensamma inteckningen, och har i anledning därav inteckningshavaren yrkat försäljning av de andra egendomarna, skall, där försäljning ej kommer till stånd, den, som påkallat den särskilda försäljningen, vidkännas hela kostnaden.*	Kostnaden för utmätning och *det fortsatta förfarandet* skall utgå ur köpeskillingen för den utmätta egendomen, *behållen avkastning eller andra tillgängliga medel.* Kan kostnaden ej utlagas på detta sätt, skall den betalas av utmätningssökanden *eller, om den avser åtgärd som annan begärt, av denne och får omedelbart utmätas. När fråga är om försäljning av gemensamt intecknad fastighet och annan fastighet indragits i förfarandet men försäljning ej kommer till stånd, skall dock den som inlett förfarandet svara för hela kostnaden, om han har sämre rätt än den som indragit den andra fastigheten.*
Sökes utmätning — — — — — —	underrätta utmätningsmannen.
Ej vare utmätningsman pliktig att verkställa utmätning å dom eller utslag, som ej vunnit laga kraft, med mindre kostnaden för förrättningen förskjutes av sökanden. Den, som begär utmätning av fast egendom eller luftfartyg eller intecknade reservdelar till sådant fartyg eller ock verkställighet av dom eller utslag, varigenom intecknad fordran fastställts till betalning ur fast egendom, vare, ändå att domen eller utslaget äger laga kraft, pliktig att på anfordran förskjuta erforderligt belopp till bestridande av förrättningskostnaden. Äskas jämlikt 70 eller 71 § konkurslagen, att i konkursboet ingående egendom, som nu är sagd, utmätningsvis säljes, skall ock kostnaden på anfordran förskjutas.	*Den som begär utmätning är skyldig att förskjuta kostnaden därför. Kostnaden för annan åtgärd i målet skall förskjutas, om utmätningsmannen eller överexekutor begär det.*
	Betalas ej förskott inom förelagd tid, får verkställigheten inställas. Om försäljning av utmätt egendom inställes av sådan anledning, äger utmätningsmannen eller överexekutor besluta, att utmätningen skall gå åter.

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
All nödig kostnad för försäljning av lös egendom, å vilken lagts kvarstad eller vilken ställts under skingringsförbud, skall, där det äskas, av sökanden förskjutas, och skall i övrigt beträffande sådan kostnad vad enligt första stycket gäller om kostnad för utmätt lös egendoms försäljning äga motsvarande tillämpning.	

199 §.

Kostnad för annan förrättning, än i 198 § omförmäles, skall, där utmätningsmannen det äskar, förskjutas av den som åtgärden sökt.	*Om beslut som skall verkställas på annat sätt än genom utmätning innehåller föreskrift att verkställigheten skall ske på den tappande partens bekostnad, skall utmätningsmannen utmäta kostnaden hos honom. Kostnad för försäljning av lös egendom som tagits i kvarstad eller ställts under skingringsförbud skall utgå ur behållningen.*
Är i dom eller utslag, som skall verkställas annorledes än genom utmätning, föreskrift given, att verkställigheten skall ske på den tappande partens kostnad; då skall ock bevislig och nödig kostnad hos honom av utmätningsmannen uttagas.	*Kostnad som ej kunnat uttagas enligt 1 mom. skall betalas av sökanden och får omedelbart utmätas hos honom.*
	Sökanden är skyldig att förskottera kostnaden, om utmätningsmannen begär det. Om förskott ej betalas inom förelagd tid, får verkställigheten inställas.

201 §.

Vill gäldenär eller borgenär klaga över utmätning, skall han inkomma till överexekutor med klagoskrift inom tre veckor från den dag, då han erhöll del av *protokoll eller bevis* om utmätningen.	Vill gäldenär eller borgenär klaga hos överexekutor *över beslut* om utmätning, skall han göra det inom tre veckor från den dag då han erhöll del av *beslutet. Detsamma gäller beslut om att fastighet tages i anspråk enligt 78 §.*
Vidtages rättelse — — — — — — — — om åtgärden.	
	Om annan än gäldenär eller borgenär vill klaga över beslut som avses i 1 mom., gäller ej särskild tid för talan mot beslutet. Den som före utmätning av fast egendom förvärvat egendomen från gäldenären äger dock ej hos överexekutor klaga över utmätningen sedan egendomen sålts men är oförhindrad att klaga över ut-

(Nuvarande lydelse)	(Föreslagen lydelse)
	mätningen i samband med klagan över försäljningen i den ordning som anges i 213 §.
	209 §.
I mål, varom i 201, *202* eller 203 § förmäles, skall överexekutors slutliga utslag *givas å dag, som genom anslag sist dagen förut kungjord blivit. Underrättelse om tiden, då utslaget kommer att meddelas, varde införd i en därtill inrättad bok, som skall utan särskild begäran vara tillgänglig för allmänheten.*	I mål som avses i 201 eller 203 § skall överexekutors utslag *genast sändas till part, som ej var närvarande vid utslagets meddelande.*
	210 §.
Ej må klagan över utmätning hindra förrättningens fullbordan eller egendomens försäljning *eller ställande under tvångsförvaltning,* eller klagan över annan av utmätningsman vidtagen åtgärd verka uppehåll däri, med mindre överexekutor annorledes förordnar.	Klagan över utmätning eller annan åtgärd av utmätningsman hindrar ej att förfarandet fortgår annat än om överexekutor förordnar att det skall avbrytas.
Utslag, varigenom — — — — — — — — förordnat därom.	
	211 §.
Nöjes ej part åt överexekutors beslut i utsökningsmål, äger han besvära sig däröver i hovrätten. Har beslutet meddelats av Konungens befallningshavande i län, som hör under skilda hovrätter, skall fullföljd ske i den hovrätt till vilken målet kan hänföras på grund av belägenheten inom dess domkrets av utmätningsmans tjänstgöringsområde, av fast egendom, som målet berör *eller vars köpeskilling eller avkastning är i fråga,* eller av ort för verkställighets- eller handräckningsåtgärd. Kan hovrätts behörighet ej sålunda bestämmas, skall fullföljd ske, om den mot vilken åtgärd sökts har att svara i tvistemål i allmänhet vid domstol inom länet, i den hovrätt under vilken domstolen hör och eljest i den hovrätt under vilken den stad hör, där Konungens befallningshavande har sitt säte. Det åligger	Vill part klaga över överexekutors beslut i utsökningsmål, äger han besvära sig i hovrätten. Har beslutet meddelats av Konungens befallningshavande i län som hör under skilda hovrätter, skall fullföljd ske i den hovrätt till vilken målet kan hänföras på grund av belägenheten inom dess domkrets av utmätningsmans tjänstgöringsområde, av fast egendom som målet rör eller av ort för verkställighets- eller handräckningsåtgärd. Kan hovrätts behörighet ej bestämmas på det sättet, skall fullföljd ske, om den mot vilken åtgärd sökts har att svara i tvistemål i allmänhet vid domstol inom länet, i den hovrätt under vilken domstolen hör och eljest i den hovrätt under vilken den stad hör, där Konungens befallningshavande har sitt säte. När slutligt utslag gives eller auktion hållits eller försäljning skett i annan ord-

(*Nuvarande lydelse*)	(*Föreslagen lydelse*)
överexekutor, då slutligt utslag gives eller då auktion hållits av honom eller då i annan ordning *särskild försäljning av fastighetstillbehör* skett, att meddela underrättelse om vad som är att iakttaga vid ändrings sökande samt äventyret, om det försummas. Vad Konungens befallningshavande i fall då länet hör under skilda hovrätter angivit om behörig hovrätt skall lända till efterrättelse.	ning, skall överexekutor meddela underrättelse om vad som skall iakttagas när ändring sökes samt äventyret, om det försummas. Vad Konungens befallningshavande i fall då länet hör under skilda hovrätter angivit om behörig hovrätt skall lända till efterrättelse.
Över utslag — — — — — — — — — talan däremot.	
Ej må — — — — — — — — — — utmätningsman behörig.	

213 §.

Vill någon överklaga överexekutors slutliga utslag *i fråga om fördelning av köpeskilling för fast egendom eller av medel, som avses i 143 § 2 mom. eller i 7 kap., eller på klagan över utmätning eller förslag till fördelning av köpeskilling,* skall han inkomma till överexekutor med besvärsinlaga inom tre veckor från den dag då utslaget meddelades.	Den som vill överklaga överexekutors slutliga utslag *i mål som avses i 201 eller 203 §* skall inkomma till överexekutor med sin besvärsinlaga inom tre veckor från den dag då utslaget meddelades.
Den som vill klaga över auktion, som överexekutor hållit, eller över *särskild* försäljning *av fastighetstillbehör* i annan ordning skall inkomma till överexekutor med sin besvärsinlaga inom tre veckor från försäljningsdagen. Besvär över *borgenärsförteckningen* skola dock, när de ej avse *bestämmande av lägsta budet eller andra villkor för försäljningen,* anföras i den ordning som är föreskriven för klagan över överexekutors utslag i fråga om köpeskillings fördelning.	Den som vill överklaga auktion som överexekutor hållit eller försäljning som överexekutor verkställt i annan ordning skall inkomma till överexekutor med sin besvärsinlaga inom tre veckor från försäljningsdagen. Besvär över *sakägarförteckning som ej avse upphävande av auktion* få dock ej anföras annat än i sammanhang med klagan över fördelning av influtna medel.
	Den som vill överklaga överexekutors utslag i fråga om fördelning av medel som avses i 140, 142 eller 143 § skall inkomma till överexekutor med sin besvärsinlaga inom tre veckor från den dag då utslaget meddelades.

215 §.

Skall besvärstid räknas från erhållen del av beslutet, skall genom den	Skall besvärstid *enligt 214 §* räknas från erhållen del av beslutet,

(*Nuvarande lydelse*)	(*Föreslagen lydelse*)
vinnandes försorg beslutet delgivas vederparten på sätt i rättegångsbalken är om delgivning stadgat. Skall delgivning ske enligt 33 kap. 12 § nämnda balk, ankomme på överexekutor att på begäran förordna därom; och skall vad i sagda paragraf stadgas om rätten gälla överexekutor.	skall genom den vinnande partens försorg beslutet delgivas motparten på det sätt som i rättegångsbalken är stadgat om delgivning. Skall delgivning ske enligt 33 kap. 12 § nämnda balk, ankommer det på överexekutor att på begäran förordna därom. Vad i sagda paragraf stadgas om rätten gäller därvid överexekutor.

218 §.

Sedan besvär — — — — — — — — — — — — 1 mom. sägs.
Vad i — — — — — — — — — — — — — — eller beslut.

Om besvär anförts över försäljning som överexekutor verkställt, äger hovrätten, i den mån det finnes påkallat, förordna att fortsatt verkställighet tills vidare ej får äga rum innan slutligt utslag meddelas.

Övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den .....

Genom nya lagen upphävs 12 § förordningen den 10 augusti 1877 (nr 31 s. 51) om nya utsökningslagens införande och vad i avseende däråiakttagas skall.

2. När utmätning av ägarhypotek i fast egendom beslutats men försäljning ej ägt rum före nya lagens ikraftträdande, skall nya lagen tillämpas, om ej annat följer av punkt 4. Tid som anges i 78 § 2 mom. nya lagen skall då räknas från ikraftträdandet.

3. När utmätningsman enligt 79 § nya lagen pantförskriver skuldebrev som intecknats enligt äldre lag, skall den som är personligen betalningsansvarig enligt skuldebrevet befrias från sådant ansvar.

4. Om fast egendom eller andel i inteckning tagits i mät före nya lagens ikraftträdande, skall 82 § i dess äldre lydelse alltjämt tillämpas.

5. Om intecknad fordran fastställts till betalning före nya lagens ikraftträdande, skall 86 § i dess äldre lydelse alltjämt tillämpas. Tvångsförvaltning får dock ej begäras efter nya lagens ikraftträdande.

6. Ärende som rör utmätt fast egendom och alltjämt är anhängigt hos utmätningsman vid nya lagens ikraftträdande skall överlämnas till överexekutor, sedan utmätningsmannen fullgjort vad som åligger honom enligt äldre lag.

7. Om auktion på fast egendom hållits före nya lagens ikraftträdande, skall äldre lag tillämpas i fråga om inropares förpliktelser samt köpeskillingens fördelning och vad som har samband därmed.

8. När konkursansökan ingivits före nya lagens ikraftträdande, skall äldre lydelsen av 139 § gälla.

9. När fördelningsförslag framlagts eller beslut meddelats före nya lagens ikraftträdande, skall äldre lydelsen av 154 § gälla.

10. Har tvångsförvaltning begärts före nya lagens ikraftträdande, skall vad äldre lag innehåller därom alltjämt gälla.

11. Vad som i 184 § i dess nya lydelse sägs om kvarstad på avkastning skall jämväl gälla ränta som på grund av äldre utfästelse faller av fast egendom.

12. Bestämmelsen i 201 § 3 mom. nya lagen om tid för klagan över utmätning av fast egendom har ej tillämpning, när egendomen utmätts före ikraftträdandet.

Bestämmelserna i 209, 211, 213, 215 och 218 §§ nya lagen har ej tillämpning, när överexekutor meddelat utslag eller verkställt försäljning före ikraftträdandet.

13. I fall då lag eller författning hänvisar till bestämmelse i utsökningslagen som blivit ersatt av bestämmelse i nya lagen skall det i stället gälla nya lagen.

(Lagberedningens förslag)

Förslag
till
Lag
om ändring i lagsökningslagen den 20 december 1946 (nr 808)

Härigenom förordnas, att 1, 3, 13 och 17 §§ lagsökningslagen den 20 december 1946 skall ha ändrad lydelse på sätt anges nedan.

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
	1 §.
För fordran — — — — — — — — — — — — — — — — nedan sägs.	
Borgenär som för sin fordran har inteckning äger också genom lagsökning söka betalning ur den egendom vari inteckningen gäller.	*Genom lagsökning får även, om borgenären har skriftliga bevis, prövas huruvida förfallen fordran skall på grund av inteckning utgå med förmånsrätt i viss egendom.* *Vad i denna lag sägs om gäldenären skall vid lagsökning enligt andra stycket tillämpas på ägaren av den intecknade egendomen.*
	3 §.
Finnes den åberopade handlingen icke innefatta bevis om fordran eller prövar rätten eljest hinder möta för upptagande av *ansökningen,* skall den avvisas; bevis därom skall tecknas å ena exemplaret av ansökningen.	Finnas *åberopade handlingar* icke innefatta bevis om fordran *eller om åberopad förmånsrätt* eller prövar rätten eljest hinder möta att upptaga *ansökan enligt 1 § första eller andra stycket,* skall den avvisas. Bevis därom skall tecknas på ena exemplaret av ansökningen.

(*Nuvarande lydelse*)	(*Föreslagen lydelse*)
13 §.	
Äro ej sådana skäl för handen att målet bör hänskjutas till rättegång, skall betalningsskyldighet åläggas gäldenären; *avser lagsökningen betalning ur egendom vari inteckning gäller, skall rätten fastställa fordringen till betalning ur egendomen.*	Äro ej sådana skäl för handen att målet bör hänskjutas till rättegång, skall *med anledning av ansökan enligt 1 § första stycket* betalningsskyldighet åläggas gäldenären *och, när ansökan gjorts enligt 1 § andra stycket, fastställas att fordringen skall på grund av inteckningen utgå med förmånsrätt i egendomen i den omfattning som gäller enligt lag.*
17 §.	
I lagsökningsmål — — — — — — — — — — — — — — omedelbart därefter. *Har i lagsökningsmål borgenärs talan bifallits, skall om delgivning av utslaget gälla vad i rättegångsbalken är stadgat om delgivning av tredskodom.*	

Denna lag träder i kraft den ...

Om inteckningshandling som rör fast egendom vid nya lagens ikraftträdande utgör pant för fordran, får lagsökning äga rum enligt 1 § andra stycket nya lagen, även om fordringen eller pantförskrivningen ej grundas på skriftligt bevis. Målet skall hänskjutas till rättegång, om det görs invändning som hänför sig till fordringen eller pantförskrivningen och borgenärens rätt finnes stridig.

(Lagberedningens förslag)

Förslag

till

Lag

om ändrad lydelse av 33 kap. 4 § rättegångsbalken

Härigenom förordnas, att 33 kap. 4 § rättegångsbalken skall ha ändrad lydelse på sätt anges nedan.

(*Nuvarande lydelse*)	(*Föreslagen lydelse*)
33 KAP.	
4 §.	
Delgivning i rättegång skall ske genom rättens försorg. Begär part att få ombesörja delgivning, må det an-	Delgivning i rättegång skall ske genom rättens försorg. Begär part att få ombesörja delgivning, må det an-

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
förtros honom, om rätten finner det kunna ske utan olägenhet. Delgivning av tredskodom, *som ej innebär fastställande av intecknad fordran till betalning ur fast egendom, tomträtt eller vattenfallsrätt,* skall ske genom rättens försorg, allenast om parten begär det.	förtros honom, om rätten finner det kunna ske utan olägenhet. Delgivning av tredskodom skall ske genom rättens försorg, allenast om parten begär det.

Har åklagare — — — — — — — — — — — — — av honom.
Under förundersökning — — — — — — — — meddelat beslutet.

Denna lag träder i kraft den ...
Nya lagen har ej tillämpning, när tredskodom meddelats före ikraftträdandet.

(Lagberedningens förslag)

Förslag
till
Lag
angående ändrad lydelse av 2 kap. 32 § och 3 kap. 30 § lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom

Härigenom förordnas, att 2 kap. 32 § och 3 kap. 30 § lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom skall ha ändrad lydelse på sätt anges nedan.

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
2 KAP.	
32 §.	
Varder, innan tid för tillträde är inne, fastigheten utmätt *eller intecknad fordran fastställd till betalning ur fastigheten,* äge arrendatorn frånträda avtalet och bekomma ersättning för skada; uppsäge dock avtalet inom en månad efter det han erhöll kunskap om utmätningen *eller fastställandet till betalning, eller vare sin rätt därtill förlustig.* Varder utmätningen upphävd, eller kommer eljest frågan om fastighetens försäljning att förfalla, må ej därefter uppsägning ske.	Blir fastigheten utmätt innan tid för tillträde är inne, äger arrendatorn frånträda avtalet och få ersättning för skada. Han skall dock uppsäga avtalet inom en månad efter att han fick kunskap om utmätningen, *om han ej skall förlora sin rätt därtill.* Blir utmätningen upphävd eller kommer eljest frågan om fastighetens försäljning att förfalla, får uppsägning ej ske därefter.

Vad sålunda — — — — — — — — — — — — — i konkurs.
Föres, innan — — — — — — — — — — — — — uppsägning ske.

(Nuvarande lydelse)	(Föreslagen lydelse)
3 KAP.	
30 §.	
Bestämmelserna i 2 kap. 32 § om verkan av att före tillträdesdagen fastighet utmätes, *intecknad fordran fastställes till betalning ur fastigheten,* jordägaren försättes i konkurs eller talan väckes om återköp av fastigheten äger motsvarande tillämpning i fråga om hyra.	Bestämmelserna i 2 kap. 32 § om verkan av att före tillträdesdagen fastighet utmätes, jordägaren försättes i konkurs eller talan väckes om återköp av fastigheten äger motsvarande tillämpning i fråga om hyra.

Denna lag träder i kraft den ...

Nya lagen har ej tillämpning, när intecknad fordran har före ikraftträdandet fastställts till betalning.

(Lagberedningens förslag)

Förslag
till
Lag
om ändring i konkurslagen

Härigenom förordnas, att 24, 29, 31, 33, 39, 70, 71, 76, 78, 138, 143, 195 och 216 §§ konkurslagen skall ha ändrad lydelse på sätt anges i det följande samt att 4 och 68 §§ samma lag skall upphöra att gälla.

(Nuvarande lydelse)	(Föreslagen lydelse)
24 §.	
Har innan beslut om egendomsavträde meddelats egendom blivit utmätt till gäldande av fordran, för vilken borgenären hade panträtt i egendomen, skall verkställigheten fortgå utan hinder av konkursen.	*Har utmätning skett innan beslut om egendomsavträde meddelats, skall verkställigheten på begäran av förvaltaren uppskjutas, om det behövs för att borgenärers rätt skall kunna tillvaratas eller eljest synnerliga skäl föreligga. Begäran om uppskov får även göras av borgenär, vars rätt kan bero därav. Om auktion är utsatt, skall konkursboet betala kostnad som blir onyttig genom uppskovet.*
Där i andra fall utmätning skett å fast egendom eller å fartyg eller luftfartyg eller å gods i fartyg eller luftfartyg eller å intecknade reservdelar till luftfartyg, skall verkställigheten fortgå, så vida ej efter ty i 68 § sägs framställning om dess inställande göres innan försäljning av egendomen ägt rum.	*Om utmätningssökanden ej hade panträtt och den förmånsrätt som han vunnit genom utmätningen skall gå åter, skall belopp, som enligt bestämmelserna i utsökningslagen sko-*
Har eljest utmätning skett å lös egendom, upphöre utmätningsmans	

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
befattning med egendomen, utan så är att denna blivit försåld före ovannämnda besluts meddelande.	*lat utgivas till utmätningssökanden eller annan borgenär som ej hade panträtt, i stället redovisas till förvaltaren.* *I fall som avses i andra stycket skall utmätningen gå åter, om förvaltaren yrkar det innan egendomen blivit såld.*

29 §.

Har gäldenären — — — — — — — — — — — — — — — — konkursboet åter.

Har borgenär under ovan angiven tid sökt inteckning *i gäldenärens egendom för fordran,* vid vars tillkomst sådan säkerhet ej betingats, *och är ej fråga om inteckning, som inom den i 11 kap. 2 § jordabalken stadgade tid sökts för fordran, som där avses,* är borgenären pliktig att på talan av konkursboet antingen återställa inteckningshandlingen till boet eller också tillhandahålla inteckningshandling angående *fast egendom eller* luftfartyg för verkställande av utbyte enligt vad som är föreskrivet därom samt handling, på grund varav inteckning i fartyg eller företagsinteckning sökts, för inteckningens dödande.	Om borgenär under ovan angiven tid sökt inteckning av *skuldebrev* och sådan säkerhet ej betingats vid fordringens tillkomst, är borgenären pliktig att på talan av konkursboet antingen återställa inteckningshandlingen till boet eller också tillhandahålla inteckningshandling angående luftfartyg för utbyte enligt vad som är föreskrivet därom samt handling, på grund varav inteckning i fartyg eller företagsinteckning sökts, för inteckningens dödande.

Vad sålunda — — — — — — — — — — — — — — om konkursansökningen.

Vad i — — — — — — — — — — — — — — — — till pensionsstiftelse.

31 §.

Har inom trettio dagar innan konkursansökningen gjordes eller under tiden därefter till dess beslutet om egendomsavträde meddelades egendom blivit för någon borgenärs fordran i mät tagen *och har borgenären genom utmätningen erhållit betalning, gånge den betalning på talan av konkursboet åter.*	Har inom trettio dagar innan konkursansökningen gjordes eller under tiden därefter till dess beslutet om egendomsavträde meddelades egendom tagits i mät för borgenärs fordran, *skall den förmånsrätt eller betalning som vunnits genom utmätningen gå åter.*

33 §.

Har vid — — — — — — — — — — konkursansökningen gjordes.

Där dödsbos egendom blivit avträdd till konkurs på ansökning, som gjorts inom en månad från det bouppteckning förrättades eller tiden därför tilländagick eller, om efter an-	När dödsbos egendom blivit avträdd till konkurs på ansökning, som gjorts inom en månad från det bouppteckning förrättades eller tiden därför tilländagick eller, om ef-

(*Nuvarande lydelse*)

sökning inom sålunda stadgad tid egendomen blivit avträdd till förvaltning av boutredningsman, inom en månad från det boutredningsman förordnades, skall, ändå att rätt till återvinning ej föreligger enligt vad förut i detta kapitel är sagt, avtal som för dödsboet slutits till skada för borgenärerna, på talan av konkursboet återgå, om den, med vilken avtalet ingicks, hade skälig anledning till antagande, att dödsboet var på obestånd. Har, efter dödsfallet, borgenär till skada för övriga borgenärer erhållit betalning eller fått utfäst pant till sig överlämnad, skall i konkursen vad nyss är sagt om återgång av avtal äga tillämpning. Är inteckning sökt i dödsbocts egendom på grund av medgivande, som lämnats efter dödsfallet eller som av den döde givits för fordran, vid vars tillkomst sådan säkerhet ej betingats, *och är ej fråga om inteckning, som inom den i 11 kap. 2 § jordabalken stadgade tid sökts för fordran, som där avses,* skall, där konkurs inträffar såsom nyss sagts, städse gälla vad i 29 § är stadgat om inteckning.

(*Föreslagen lydelse*)

ter ansökning inom sålunda stadgad tid egendomen blivit avträdd till förvaltning av boutredningsman, inom en månad från det boutredningsman förordnades, skall, ändå att rätt till återvinning ej förcligger enligt vad förut i detta kapitel är sagt, avtal, som för dödsboet slutits till skada för borgenärerna, på talan av konkursboet återgå, om den, med vilken avtalet ingicks, hade skälig anledning till antagande, att dödsboet var på obestånd. Har, efter dödsfallet, borgenär till skada för övriga borgenärer erhållit betalning eller fått utfäst pant till sig överlämnad, skall i konkursen vad nyss är sagt om återgång av avtal äga tillämpning. Är inteckning av *skuldebrev* sökt i dödsboets egendom på grund av medgivande, som lämnats efter dödsfallet eller som av den döde givits för fordran, vid vars tillkomst sådan säkerhet ej betingats, skall, om konkurs inträffar såsom nyss sagts, bestämmelserna om inteckning i 29 § alltid gälla.

39 §.

Den återvinningsrätt — — — — — — — — — — — till prövning.
Återvinningstalan enligt — — — — — — — — bodelningshandlingen ingavs.
Är talan — — — — — — — — — — — — — — — — — — till godo.

När den rätt som vunnits genom utmätning skall gå åter och borgenären ej fått betalning, behöver särskild talan ej väckas.

70 §.

Finnes i boet fast egendom, äge förvaltaren hos vederbörande myndighet äska försäljning därav i den ordning *utsökningslagen bestämmer.* Egendomen må jämväl säljas i annan ordning, så framt förvaltaren finner det för boet fördelaktigare och rättens ombudsman till försäljningen lämnar bifall; vägrar han bifall, begäre förvaltaren borgenärernas sam-

Finnes i boet fast egendom, äger förvaltaren begära försäljning därav i den ordning som *gäller för utmätt sådan egendom.* Egendomen får även säljas i annan ordning, om förvaltaren finner det fördelaktigare för boet och rättens ombudsman eller, *om han vägrar,* borgenärerna samtycka till försäljningen. *Beträffande försäljning av fast egendom skall för-*

(*Nuvarande lydelse*)

tycke. *Ej må i något fall försäljning av fast egendom ske annorledes än å auktion, med mindre gäldenären det medgiver.*

Har auktion å fast egendom, som hör till boet, hållits i den ordning *utsökningslagen bestämmer* utan att försäljning kommit till stånd, må förvaltaren underlåta att vidtaga ytterligare åtgärder för egendomens försäljning. Har auktion i nyssnämnda ordning ej ägt rum, men föreligger anledning till antagande, att sådan auktion ej kommer att leda till försäljning, äge förvaltaren med samtycke av ombudsmannen underlåta att föranstalta om egendomens avyttrande, där de borgenärer, som i konkursen bevakat fordringar, *för vilka egendomen häftar enligt 17 kap. 9 § handelsbalken eller 11 kap. 2 § jordabalken eller som skola ur egendomen utgå med förmånsrätt framför intecknad fordran, det tillstädja.*

Varder auktion å boets fasta egendom utsatt att hållas i den ordning *utsökningslagen stadgar,* åligge det förvaltaren att före *auktionen eller, där jämlikt 102 § samma lag särskilt sammanträde skall hållas, före det sammanträde till auktionsförrättaren* avlämna behållning, som under konkursen av egendomen uppkommit, så ock före konkursen uppkommen behållning, som på grund därav att verkställighet, varom i 24 § *andra stycket* förmäles, inställts blivit till förvaltaren överlämnad. **Behållning,** som ej *sålunda avlämnas, skall, där egendomen försålts vid auktion, som nyss sagts, tillhandahållas auktionsförrättaren före det sammanträde, då fördelning av köpeskillingen skall äga rum, men eljest innan slutlig utdelning sker överlämnas till överexekutor att på sätt och i den ordning utsökningslagen bestämmer i fråga om medel, som influtit under tvångsförvaltning, emellan rättsägarne fördelas.*

(*Föreslagen lydelse*)

valtaren höra gäldenären, när det lämpligen kan ske.

Har auktion på fast egendom hållits i den ordning *som gäller för utmätt sådan egendom* utan att försäljning kommit till stånd, kan förvaltaren underlåta att vidtaga ytterligare åtgärder för egendomens försäljning. Har auktion i nämnda ordning ej ägt rum men föreligger anledning till antagande att sådan auktion ej leder till försäljning, kan förvaltaren med samtycke av ombudsmannen underlåta att föranstalta om försäljning, om de borgenärer som i konkursen bevakat fordringar *vilka skola utgå med särskild förmånsrätt eller bättre rätt ur egendomen samtycka därtill.*

Om auktion på fast egendom har blivit utsatt att hållas i den ordning *som gäller för utmätt sådan egendom,* åligger det förvaltaren att före *bevakningssammanträdet* avlämna behållning som uppkommit under konkursen. Behållning som ej *avlämnas före bevakningssammanträdet skall, om egendomen säljes, avlämnas före tillträdesdagen och i annat fall innan slutlig utdelning sker enligt vad som är föreskrivet därom.*

(Nuvarande lydelse)	(Föreslagen lydelse)
	Förvaltaren skall även senast vid bevakningssammanträde för auktion på fast egendom anmäla arvode, annan kostnad och i konkursen bevakade fordringar som böra beaktas vid egendomens försäljning. I den mån det finnes påkallat skall han också i ärendet föra talan för borgenärer som ha förmånsrätt enligt 12 eller 13 § förmånsrättsordningen. Förvaltaren skall genom brev underrätta borgenär om anmälan som han gör eller yrkande som han framställer på dennes vägnar.

71 §.

Vill förvaltaren — — — — — — — — — — — — — kan ske.
Lös egendom — — — — — — — — — — — försäljningen beroende.
Samtycke som — — — — — — — — — — — — — gäldenärens rörelse.

Skall helt fartyg eller gods i fartyg säljas, äge förvaltaren, där fartyget finnes å ort inom riket, *hos vederbörande utmätningsman äska försäljning i den ordning, som om dylik egendom, den där blivit utmätt, särskilt är stadgad.* Är fartyg, som skall säljas, intecknat för gäld, må det ej säljas annorledes än utmätningsvis, med mindre inteckningshavare, vilkens fordran ej kan till fullo gäldas, likväl samtycker till försäljningen samt, om fartyget inköpts av annan, för inteckningens dödande avlämnar inteckningshandlingen till den, som utses av honom och köparen.	Skall helt fartyg eller gods i fartyg säljas, äger förvaltaren, om fartyget finnes på ort inom riket, *begära försäljning i den ordning som gäller för utmätt sådan egendom.* Är fartyg, som skall säljas, intecknat för gäld, får det ej säljas annorledes än utmätningsvis, om ej inteckningshavare, vilkens fordran ej kan betalas till fullo, likväl samtycker till försäljningen samt, om fartyget inköpts av annan, för inteckningens dödande avlämnar inteckningshandlingen till den som utses av honom och köparen.
Är fråga om försäljning av luftfartyg eller av intecknade reservdelar till sådant fartyg och finnes egendomen inom riket, skall vad i 70 § första och andra styckena sägs äga motsvarande tillämpning. Vill förvaltaren, ehuru auktion ej ägt rum i den ordning som för utmätt sådan egendom är stadgad, med ombudsmannens samtycke underlåta att föranstalta om egendomens avyttrande, skall dock därtill lämnas tillstånd av de borgenärer, som i konkursen bevakat fordran, för vilken egendomen på grund av inteckning häftar eller	Är fråga om försäljning av luftfartyg eller av intecknade reservdelar till sådant fartyg och finnes egendomen inom riket, skall vad i 70 § första och andra styckena sägs äga motsvarande tillämpning. Vill förvaltaren, ehuru auktion ej ägt rum i den ordning som för utmätt sådan egendom är stadgad, med ombudsmannens samtycke underlåta att föranstalta om egendomens avyttrande, skall dock därtill lämnas tillstånd av de borgenärer, som i konkursen bevakat fordran, för vilken egendomen på grund av inteckning häftar eller

(Nuvarande lydelse)

med vilken är förenad luftpanträtt i egendomen eller varmed följer rätt att såsom säkerhet kvarhålla egendomen eller *förmånsrätt som i 17 kap. 4 § handelsbalken sägs.* Gods i luftfartyg skall säljas i samma ordning som gods i sjögående fartyg.

Skall gäldenären tillkommande rätt till andel i inteckning *som belastar hans fasta egendom eller* luftfartyg eller till sådant fartyg hörande reservdelar säljas, låte förvaltaren innan försäljning sker anskaffa särskild inteckningshandling å det gäldenären tillkommande beloppet, där laga hinder däremot icke möter. Skall försäljning ske av inteckningshandling, som innehaves av gäldenären och för vilken han är personligen ansvarig, vare förvaltaren pliktig att, där ej gäldenären medgiver, att handlingen må försäljas med bibehållande av hans ansvarighet, förse handlingen med påskrift, varigenom gäldenären frikallas från ansvarighet.

(Föreslagen lydelse)

med vilken är förenad luftpanträtt i egendomen eller varmed följer rätt att såsom säkerhet kvarhålla egendomen eller förmånsrätt *enligt 12 eller 13 § förmånsrättsordningen.* Gods i luftfartyg skall säljas i samma ordning som gods i sjögående fartyg.

Skall gäldenären tillkommande rätt till andel i inteckning i hans luftfartyg eller därtill hörande reservdelar säljas, skall förvaltaren anskaffa särskild inteckningshandling på det gäldenären tillkommande beloppet, om laga hinder icke möter däremot. Skall försäljning ske av inteckningshandling, som innehaves av gäldenären och för vilken han är personligen ansvarig, och har gäldenären ej samtyckt till att hans ansvarighet kvarstår, skall förvaltaren, *innan handlingen utlämnas till köparen,* förse den med påskrift, varigenom gäldenären frikallas från ansvarighet.

Bestämmelserna i 70 § sista stycket ha motsvarande tillämpning, när gäldenären tillhörig lös egendom skall under konkursen säljas i den ordning som gäller för utmätt sådan egendom. Vad där sägs om talan för borgenärer skall gälla även borgenärer som ha förmånsrätt enligt 14 § förmånsrättsordningen.

76 §.

Finner förvaltaren det i 74 § föreskrivna kungörelsesätt icke vara ägnat att bereda kungörelsen nödig offentlighet, ankomme på honom att vidtaga de ytterligare åtgärder, som må anses erforderliga. Skulle han i något fall anse tillfyllest, att auktionen kungöres i mindre utsträckning än i nämnda paragraf stadgas, begäre samtycke därtill av rättens ombudsman. Inskränkning i fråga om kungörande av auktion å fast egen-

Finner förvaltaren det i 74 § föreskrivna kungörelsesättet icke vara ägnat att bereda kungörelsen nödig offentlighet, ankommer det på honom att vidtaga de ytterligare åtgärder, som kan anses erforderliga. Skulle han i något fall anse tillfyllest, att auktionen kungöres i mindre utsträckning än i nämnda paragraf stadgas, skall han begära samtycke därtill av rättens ombudsman. Inskränkning i fråga om kungörande

(*Nuvarande lydelse*)	(*Föreslagen lydelse*)
dom eller luftfartyg eller intecknade reservdelar till sådant fartyg må dock icke äga rum utan gäldenärens samtycke; ej heller må sådan inskränkning ske beträffande kungörande av auktion å annan lös egendom, vari borgenär har panträtt eller annan särskild förmånsrätt, som i *17 kap. handelsbalken* sägs, med mindre den borgenär samtycker därtill.	av auktion å fast egendom eller luftfartyg eller intecknade reservdelar till sådant fartyg får dock icke äga rum utan gäldenärens samtycke. Ej heller får sådan inskränkning ske beträffande kungörande av auktion å annan lös egendom, vari borgenär har panträtt eller annan särskild förmånsrätt, som sägs i *förmånsrättsordningen*, med mindre borgenären samtycker därtill.
78 §.	
Har förlikningsanbud angående osäker eller tvistig tillgång blivit gjort och finner förvaltaren fördelaktigt för konkursboet, att det anbud antages, begäre samtycke därtill, då tillgången utgöres av fast egendom, av borgenärerna men eljest av rättens ombudsman; godkänner han ej anbudet, äge förvaltaren hänskjuta frågan till borgenärerna. *Ej må dock förlikning avslutas innan gäldenären fått tillfälle att yttra sig däröver. Vägrar gäldenären sitt samtycke till förlikning, som avser äganderätt till fast egendom, vare frågan därom förfallen. Motsätter han sig förlikning angående annan egendom, vare det ej hinder för förlikningen; dock äge han själv utföra tvisten, där han ställer säkerhet för vad i förlikning bjudes.*	Har förlikningsanbud gjorts angående osäker eller tvistig tillgång och finner förvaltaren fördelaktigt för konkursboet att anbudet antages, skall han inhämta samtycke av borgenärerna, när tillgången utgöres av fast egendom, och annars av rättens ombudsman. Godkänner denne ej anbudet, kan förvaltaren hänskjuta frågan till borgenärerna. *Innan förlikning ingås skall förvaltaren höra gäldenären, när det lämpligen kan ske. Motsätter sig gäldenären förlikningen och ställer han säkerhet för vad som bjudes därigenom, har han rätt att själv utföra tvisten.*
138 §.	
För fodringar, som ej utgå med förmånsrätt, skall, om ränta är utfäst eller eljest lagligen äger rum, ränteberäkning emellan borgenärerna inbördes upphöra från den dag, då beslutet om egendomsavträde meddelades; dock skall ränta beräknas till den dag, från vilken tiden för klander mot utdelningsförslag, vari sådan fordran upptagits, är att räkna, där boet förslår till gäldande av mer än kapitalbeloppet av alla bevakade fordringar utom *böter*, och skall i sådant fall å fordran, för	För fordringar, som ej utgå med förmånsrätt, skall, om ränta är utfäst eller eljest lagligen äger rum, ränteberäkning mellan borgenärerna inbördes upphöra från den dag, då beslutet om egendomsavträde meddelades. Ränta skall dock beräknas till den dag, från vilken tiden för klander mot utdelningsförslag, vari sådan fordran upptagits, är att räkna, om boet förslår till gäldande av mer än kapitalbeloppet av alla bevakade fordringar utom *dem som avses i 20 § förmånsrättsordningen*, och

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
vilken ränta ej är utfäst eller eljest lagligen äger rum, ränta beräknas efter fem för hundra om året från den dag, då nämnda beslut meddelades, till den dag, från vilken klandertid såsom nyss är sagt skall räknas.	skall i sådant fall på fordran, för vilken ränta ej är utfäst eller eljest lagligen äger rum, ränta beräknas efter fem för hundra om året från den dag, då nämnda beslut meddelades, till den dag, från vilken klandertid såsom nyss är sagt skall räknas.
Å fordran — — — — — — — — — — — —	egendomsavträde meddelades.
Utgår fordran — — — — — — — — — — — —	å betalningsdagen.

143 §.

Har borgenär förmånsrätt enligt *17 kap. 4 § handelsbalken*, må honom medgivas att innan utdelning enligt vad ovan är stadgat äger rum lyfta betalning för sin fordran, i den mån tillgängliga medel därtill finnas.	Har borgenär förmånsrätt enligt *12 eller 13 § förmånsrättsordningen*, kan medgivas honom att, innan utdelning äger rum enligt vad ovan är stadgat, lyfta betalning för sin fordran i den mån tillgängliga medel finnas därtill.
Har borgenär — — — — — — — — — —	den egendom.
Övriga förmånsberättigade — — — — — —	tillgång därtill.
Ändå att — — — — — — — — — — — —	meddelade bestämmelser.

195 §.

	Med panträtt i fast egendom likställes i denna lag särskild förmånsrätt som på annan grund gäller i egendomen.
Vad i denna lag är stadgat beträffande borgenär, som har lös egendom såsom pant eller eljest under panträtt i handom, skall äga motsvarande tillämpning i fråga om borgenär, som innehar lös egendom med rätt att den till säkerhet för sin fordran kvarhålla; *dock gälle vad nu är sagt icke i avseende å hyresvärds eller jordägares rätt att kvarhålla egendom till säkerhet för fordran hos hyresgäst eller arrendator.*	Vad i denna lag är stadgat beträffande borgenär, som har lös egendom såsom pant eller eljest under panträtt i handom, skall äga motsvarande tillämpning i fråga om borgenär, som innehar lös egendom med rätt att kvarhålla den till säkerhet för sin fordran.

216 §.

Varder konkursansökning, som gjorts av borgenär, ej bifallen och befinnes borgenären hava, då han ingav ansökningen, saknat skälig anledning till antagande, att gäldenären var på obestånd eller i fall, varom i 3 *och 4 §§* stadgas, att omständighet, som där sägs, förelåg, vare borgenären pliktig att, om gäldenä-	Blir konkursansökning, som gjorts av borgenär, ej bifallen och befinnes borgenären hava, då han ingav ansökningen, saknat skälig anledning till antagande, att gäldenären var på obestånd eller i fall, varom stadgas i 3 §, att omständighet som där sägs förelåg, vare borgenären pliktig att, om gäldenären det yrkar, ersätta den

(*Nuvarande lydelse*)	(*Föreslagen lydelse*)
ren det yrkar, ersätta den skada, som skäligen må anses hava tillskyndats gäldenären genom ansökningen och dess handläggning.	skada, som skäligen kan anses hava tillskyndats gäldenären genom ansökningen och dess handläggning.

Denna lag träder i kraft den ...

24, 70, 71 och 78 §§ nya lagen skall tillämpas, när fråga är om försäljning eller förlikning efter nya lagens ikraftträdande. Därvid skall hänvisningarna till 12, 13 eller 14 § förmånsrättsordningen gälla motsvarande bestämmelser i 17 kap. handelsbalken, i den mån det föranleds av övergångsbestämmelserna till förmånsrättsordningen.

Vad i 195 § äldre lagen sägs om hyresvärds eller jordägares rätt att kvarhålla egendom till säkerhet för fordran hos hyresgäst eller arrendator skall fortfarande gälla, om sådan rätt består enligt övergångsbestämmelserna till lagen den (nr) angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom.

I övrigt skall äldre lag tillämpas, när konkursansökningen gjorts före nya lagens ikraftträdande. Äldre lydelsen av 29 och 33 §§ skall också tillämpas, när inteckning i fast egendom sökts före nya lagens ikraftträdande.

(Lagberedningens förslag)

Förslag
till
Lag

om ändring i förordningen den 15 oktober 1880 (nr 36 s. 1), innefattande särskilda föreskrifter angående lagfart, inteckning och utmätning av järnväg, så ock i fråga om förvaltning av järnväg under konkurs

Härigenom förordnas, att 17 och 21 §§ förordningen den 15 oktober 1880, innefattande särskilda föreskrifter angående lagfart, inteckning och utmätning av järnväg, så ock i fråga om förvaltning av järnväg under konkurs skall ha ändrad lydelse på sätt anges nedan och att 18 § samma förordning skall upphöra att gälla.

(*Nuvarande lydelse*)	(*Föreslagen lydelse*)
	17 §.
Har järnväg, som begagnas för allmän trafik, blivit utmätt, *eller har intecknad fordran fastställts till betalning ur sådan järnväg*, skall överexekutor, så snart *anmälan om utmätningen eller utslaget inkommit, evad borgenär gör yrkande som i*	Har järnväg som begagnas för allmän trafik blivit utmätt, skall överexekutor så snart *ärendet inkommit, oavsett om borgenär begärt att syssloman skall förordnas enligt 11 § lagen den (nr) om exekutiv försäljning av fast egendom*, för-

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
81 § utsökningslagen omförmäles, eller icke, förordna en eller, där så nödigt anses, flera erfarna och sakkunniga män att i egenskap av sådana sysslomän, som i nämnda paragraf avses, järnvägen omhändertaga och förvalta samt om trafikens uppehållande i det omfång, som förut varit vanligt eller eljest finnes lämpligt, besörja, intill dess järnvägen blivit i laga ordning såld eller utmätningen eljest avslutats.	ordna en eller, när det behövs, flera erfarna och sakkunniga män att i egenskap av sådana sysslomän som avses i nämnda paragraf omhändertaga järnvägen och förvalta den samt sörja för trafikens uppehållande i det omfång som förut varit vanligt eller eljest finnes lämpligt, intill dess järnvägen blivit såld i laga ordning eller utmätningen eljest avslutats.
I fråga — — — — — — — — — utsökningslagen sägs.	

21 §.

Är järnväg — — — — — — — — — egendomen utgå.	
Skall under konkurs försäljning av järnväg ske *i den ordning utsökningslagen bestämmer,* skall därvid så förfaras som om försäljningen ägde rum till gäldande av fordran, som i järnvägen äger bästa förmånsrätt, och försäljning ske, ändå att innehavaren av den fordran sådant bestrider.	Om järnväg under konkurs skall säljas *exekutivt,* skall därvid så förfaras som om försäljningen ägde rum till betalning av fordran som äger bästa förmånsrätt i järnvägen och försäljning ske även om innehavaren av fordringen bestrider det.
Vad i — — — — — — — — — om järnväg.	

Denna lag träder i kraft den . . .

Nya lagen har ej tillämpning, när intecknad fordran har före ikraftträdandet fastställts till betalning.

(Lagberedningens förslag)

Förslag
till
Lag
om exekutiv försäljning av luftfartyg m. m.

Härigenom förordnas som följer.

1 §.

Utmätt luftfartyg och utmätta intecknade reservdelar till sådant fartyg säljs av överexekutor.

I fråga om vissa främmande luftfartyg eller intecknade reservdelar till sådana luftfartyg skall jämte denna lag tillämpas lagen den 12 maj 1955 (nr 229) i anledning av Sveriges tillträde till 1948 års konvention rörande internationellt erkännande av rätt till luftfartyg.

2 §.

Vad i denna lag sägs om utmätt luftfartyg eller utmätta intecknade reservdelar till sådant fartyg gäller i tillämpliga delar även när sådan egendom skall säljas exekutivt under konkurs.

3 §.

Utmätt luftfartyg eller utmätta intecknade reservdelar bör säljas inom fyra månader från utmätningen, om ej hinder möter eller överexekutor på begäran ger anstånd.

Om ägaren begär anstånd, skall utmätningssökanden få tillfälle att yttra sig. Anstånd får beviljas, om denne medger det eller särskilda skäl föreligger.

Försäljning skall ske på offentlig auktion.

4 §.

Borgenär eller annan vars rätt kan vara beroende av egendomens försäljning äger utlösa sökanden. Han träder därigenom i sökandens ställe.

Den som vill utlösa sökanden skall, innan egendomen sålts, till överexekutor betala sökandens fordran och kostnad för vilken denne svarar.

5 §.

Om egendomen ingår i konkursbo och skall säljas exekutivt, äger borgenär, som i konkursen bevakat fordran varmed är förenad luftpanträtt eller för vilken egendomen svarar på grund av inteckning eller varmed är förenad retentionsrätt eller förmånsrätt enligt 12, 13 eller 14 § förmånsrättsordningen, begära att egendomen säljs för hans fordran, om hans rätt till betalning ur egendomen är ostridig eller styrks.

I fråga om rätt att utlösa honom har 4 § motsvarande tillämpning.

6 §.

Auktion skall kungöras på lämpligt sätt minst sex veckor i förväg. Kungörelsen skall även innehålla uppgift om sammanträde för fördelning av köpeskillingen.

Innehavare av fordran som bör iakttagas vid auktionen skall i kungörelsen uppmanas att anmäla sin rätt till överexekutor senast vid auktionen.

7 §.

Minst en månad före auktionen skall underrättelser om försäljningen i rekommenderade brev sändas till sökanden och ägaren samt till kända borgenärer som har luftpanträtt, inteckning eller retentionsrätt. Blir sådan borgenär känd senare, skall underrättelse genast sändas till honom. Innehåller inskrivningsboken uppgift om adress, skall den användas. Underrättelse till utrikes ort skall om möjligt sändas med flygpost.

8 §.

Har auktion ej blivit utlyst så som angivits i 6 och 7 §§, skall förfarandet avbrytas, om bristen är väsentlig och ej kan avhjälpas på annat sätt, och ny tid utlysas.

Sakägare som avses i 7 § skall såvitt möjligt i god tid före den först utsatta tiden underrättas om avbrottet.

9 §.

Överexekutor skall vid början av auktionen lämna en kortfattad redogörelse för innehållet i handlingarna och för vidtagna åtgärder. Därefter skall innehavare av fordran som bör iakttagas vid auktionen uppmanas att anmäla den. Om anmälan skett hos överexekutor före auktionen, skall det uppges.

Närvarande sakägare skall få tillfälle att yttra sig om anmälda anspråk och de villkor som skall gälla för försäljningen.

När förhandlingen avslutats, upprättas sakägarförteckning i enlighet med 10—15 §§, om ej avvikelse föranleds av 16 §.

10 §.

I förteckningen upptages fordringar för vilka egendomen svarar på grund av luftpanträtt, inteckning eller retentionsrätt samt, om egendomen ingår i konkursbo, jämväl arvode och annan kostnad för egendomens förvaltning under konkursen och fordringar som i konkursen har förmånsrätt enligt 12, 13 eller 14 § förmånsrättsordningen, om egendomen tillika är utmätt. Härtill kommer utmätningssökandes fordran, om den ej ingår bland förut nämnda fordringar, och kostnaden för förfarandet.

Med fordran avses även ägarhypotek.

11 §.

Fordringarna upptages efter det företräde som gäller enligt lag. Kostnaden för förfarandet upptages närmast före sökandens fordran.

Fordran upptages i förteckningen även om den är beroende av villkor eller om inteckning är sökt men ännu ej beviljad eller om tvist föreligger.

När försäljning begärts av förvaltaren i konkurs, upptages, om ej annat följer av 5 §, konkursboet som sökande utan förmånsrätt.

12 §.

Fordran upptages med dess belopp den dag då sammanträde för köpeskillingens fördelning skall äga rum. Fordran, som ej är förfallen och icke löper med ränta, upptages med det belopp som efter fem procent årlig

ränta utgör fordringens värde nämnda dag. Motsvarande gäller, om utfäst ränta är lägre än fem procent.

Ränta på intecknad fordran beräknas för ett år, om det ej visas att den står inne för annan tid. På ägarhypotek beräknas ej ränta, om det icke är utmätt.

13 §.

I förteckningen upptagna fordringar med bättre rätt än den för vilken försäljning skall äga rum är skyddade vid försäljningen. Sammanlagda beloppet av sålunda skyddade fordringar och kostnaden för förfarandet (*skyddsbeloppet*) skall täckas av köpeskillingen och andra medel som finns att tillgå.

I förteckningen anges vilka fordringar som är skyddade. Vidare anges det minsta belopp som måste bjudas för att skyddade fordringar och kostnaden för förfarandet skall täckas.

Om reservdelar skall säljas på begäran av borgenär som ej har inteckning för sin fordran, får skyddsbeloppet ej i något fall bestämmas högre än till två tredjedelar av det värde som åsatts reservdelarna enligt 73 § utsökningslagen.

14 §.

Vid försäljning av flera luftfartyg skall varje fartyg utropas för sig. Luftfartyg som är i samma ägares hand och svarar för samma fordringar skall dock utropas gemensamt, om ägaren eller borgenär ej begär särskild försäljning av visst eller vissa fartyg. Särskild sakägarförteckning skall upprättas för egendom som utropas för sig. Beträffande fordran för vilken flera luftfartyg svarar skall i förteckningen anmärkas, att mindre belopp än förteckningen anger kan komma att falla på egendomen till följd av att köpeskillingen för annan egendom lämnar tillgång till betalning av fordringen eller del därav.

Första stycket har motsvarande tillämpning vid försäljning av luftfartyg jämte intecknat lager av reservdelar. Luftfartyg och reservdelslager får dock ej utropas gemensamt, om fordran bevakats av borgenär som ej har inteckning i reservdelarna.

Lager av reservdelar som ej utropas gemensamt med luftfartyg kan på begäran av lagrets ägare eller borgenär utropas i skilda poster, med förbehåll att försäljning av sådan post sker endast om försäljningen med hänsyn även till de bud som avges för andra poster kan godkännas enligt 18 §.

15 §.

I förteckningen anges även betalningsvillkoren. Härom gäller följande:

1. Köpeskillingen skall betalas kontant. Efter medgivande av inteckningshavare får dock kapitalbeloppet av intecknad fordran som faller inom köpeskillingen innestå i avräkning på denna, om det ej är fråga om sådan fordran som avses i 11 § andra stycket. Omfattar inteckningen två eller flera luftfartyg eller luftfartyg jämte reservdelar, får fordringen innestå endast om all den intecknade egendomen blivit utmätt och säljs vid gemensamt utrop.

I förteckningen skall anmärkas, om fordran ej får innestå.

2. Den som inropar egendomen är skyldig att efter inropet lämna handpenning som motsvarar en sjättedel av köpeskillingen, dock ej mindre än den kostnad som skall utgå enligt 198 § utsökningslagen. Handpenning

skall betalas kontant, om ej inroparen ställer säkerhet för beloppet. Vad som i det följande sägs om handpenning gäller även säkerhet för handpenning intill det belopp som säkerheten gäller.

Staten eller kommun behöver ej lämna handpenning eller ställa säkerhet men blir i fall som avses i 21 § ersättningsskyldig intill motsvarande belopp.

Ogulden del av den kontanta köpeskillingen skall betalas senast vid sammanträdet för köpeskillingens fördelning, i den mån den som enligt förteckningen är betalningsberättigad ej medgivit avräkning.

3. När köpeskillingen till fullo betalts, får köparen komma i besittning av egendomen.

Egendomen svarar därefter ej för annan skuld än som köparen övertagit enligt 1.

16 §.

Sakägare vars rätt beror därav äger fordra att försäljningen skall ske på andra villkor än som angivits ovan, om avvikelsen ej gör intrång i annans rätt. Den som ej själv begär försäljning får icke motsätta sig att skyddsbeloppet höjs.

17 §.

Innan egendomen utropas skall överexekutor föredraga sakägarförteckningen.

Det skall meddelas, att egendomen utropas under förbehåll att inrop skall prövas enligt 18 §.

18 §.

Innan inrop godtages skall överexekutor pröva, att skyddsbeloppet blivit uppnått.

Om samtliga berörda sakägare medger det, får inrop godtagas utan hinder av första stycket. Sökanden kan medge, att inrop godtages ehuru kostnaden för förfarandet ej blivit täckt.

Inrop får ej godtagas, om sökandens fordran ej täcks och han motsätter sig.

19 §.

Om inropare ej utan dröjsmål lämnar föreskriven handpenning, skall egendomen utropas på nytt. Överexekutor äger på begäran göra ett kort uppehåll i handläggningen för att bereda inroparen tillfälle att anskaffa handpenning, om uppehållet ej kan antagas medföra beaktansvärd olägenhet.

Betalar inroparen ej ogulden del av den kontanta köpeskillingen senast vid fördelningssammanträdet, är inropet ogiltigt.

20 §.

Har inrop blivit ogiltigt enligt 19 § andra stycket, skall nytt försäljningsförsök göras, om sökanden ej avstår därifrån.

Om ny auktion skall hållas, har 6—19 §§ motsvarande tilämpning. Anmälan som skett för en auktion gäller även för senare auktion.

När nytt försäljningsförsök ej skall göras, går utmätningen åter. Detta gäller dock ej medel som influtit eller inflyter med anledning av redan vidtagna åtgärder.

21 §.

När ny auktion hålls sedan inrop blivit ogiltigt enligt 19 § andra stycket, skall handpenningen tagas i anspråk i den mån det behövs för att sammanlagt samma belopp skall uppnås som vid den förra auktionen jämte sex procent årlig ränta därå från utsatt dag för köpeskillingens fördelning till och med den nya dagen för ändamålet och kostnaden för den nya auktionen. Detta gäller även om ändrade förhållanden inträtt. Vad som ej behöver tagas i anspråk skall återlämnas, när den nya inroparen fullgjort sin betalningsskyldighet.

Blir egendomen ej såld vid den nya auktionen, är handpenningen förverkad.

Hålls ej ny auktion, skall handpenningen användas till betalning av kostnader för förfarandet som blivit onyttiga. Återstoden tillkommer inroparen.

Angående rätt för inroparen att i visst fall frånträda köpet och återfå handpenning stadgas i 23 §.

22 §.

I fråga om fördelning av köpeskilling och andra tillgängliga medel skall vad som enligt 143—166 §§ utsökningslagen gäller beträffande fast egendom ha motsvarande tillämpning. I fall som avses i 13 § tredje stycket får dock den som har inteckning i reservdelarna ej till skada för borgenär som icke har inteckning göra sin rätt gällande till högre belopp än som svarar mot två tredjedelar av köpeskillingen för reservdelarna minskad med kostnaden för förfarandet. Därvid skall i fall som avses i 21 § handpenning för reservdelarna läggas till köpeskillingen, i den mån den ej skall tillkomma inroparen.

Angående klagan över överexekutors åtgärd vid auktion och verkan därav eller i fråga om fördelning som avses i första stycket gäller vad som i utsökningslagen föreskrivs för motsvarande ärenden som rör fast egendom.

23 §.

Överklagas exekutiv auktion, skall inroparen utan hinder därav fullgöra sin betalningsskyldighet senast vid fördelningssammanträdet. Han äger också komma i besittning av den sålda egendomen, om ej, innan han blivit berättigad därtill, annat förordnats enligt 218 § utsökningslagen.

Får inroparen enligt meddelat förordnande ej komma i besittning av den sålda egendomen och är hindret ej hävt inom tre månader från dagen för köpeskillingens fördelning, äger han frånträda köpet och återfå vad han betalt jämte därå upplupen ränta, såvida han gör anmälan därom hos överexekutor medan hindret alltjämt består.

24 §.

När egendom som avses i denna lag ingår i konkursbo, företräds ägaren av förvaltaren.

Om förvaltarens åligganden finns bestämmelser i 71 § konkurslagen.

Övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den ..... Genom lagen upphävs lagen den 12 maj 1955 (nr 235) med särskilda bestämmelser om försäljning av utmätt luftfartyg m. m.

2. Nya lagens bestämmelser om kungörande av auktion och vad som har samband härmed skall tillämpas före lagens ikraftträdande, om auktion skall hållas efter ikraftträdandet.

3. När utmätning skett eller konkursansökan gjorts före nya lagens ikraftträdande, skall i fråga om förmånsrätt tillämpas vad som följer av övergångsbestämmelserna till nya förmånsrättsordningen.

4. Om auktion hållits före nya lagens ikraftträdande, skall äldre lag tillämpas i fråga om inropares förpliktelser samt köpeskillingens fördelning och vad som har samband därmed.

5. Övergångsbestämmelserna till lagen den 12 maj 1967 (nr 143) angående ändrad lydelse av 4 och 7 §§ lagen den 12 maj 1955 (nr 235) med särskilda bestämmelser om försäljning av utmätt luftfartyg m. m. skall ha motsvarande tillämpning med avseende på nya lagen.

6. I fall då lag eller författning hänvisar till den äldre lagen skall det i stället gälla nya lagen.

(Lagberedningens förslag)

Förslag
till
Lag
om ändrad lydelse av 6 § lagen den 12 maj 1955 (nr 229) i anledning av Sveriges tillträde till 1948 års konvention rörande internationellt erkännande av rätt till luftfartyg

Härigenom förordnas, att 6 § lagen den 12 maj 1955 i anledning av Sveriges tillträde till 1948 års konvention rörande internationellt erkännande av rätt till luftfartyg skall ha ändrad lydelse på sätt anges nedan.

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
6 §.	
Där försäljning av luftfartyg eller i 4 § omnämnda reservdelar till sådant fartyg skall äga rum *i den ordning, som stadgas i lagen med särskilda bestämmelser om försäljning av utmätt luftfartyg m. m.*, åligge den som påkallat försäljningen att till auktionsförrättaren ingiva ett av vederbörande myndighet i den stat där fartyget är registrerat utfärdat gravationsbevis angående egendomen jämte styrkt översättning av beviset ävensom att, då fråga är om luftfartyg, senast en månad före auktionen låta kungöra försäljningen å re-	När *exekutiv* försäljning av luftfartyg eller i 4 § omnämnda reservdelar till sådant fartyg skall äga rum, åligger det den som påkallat försäljningen att ingiva ett av vederbörande myndighet i den stat där fartyget är registrerat utfärdat gravationsbevis angående egendomen jämte styrkt översättning av beviset ävensom att, när fråga är om luftfartyg, senast en månad före auktionen låta kungöra försäljningen på registreringsorten enligt där gällande lag. Inom samma tid skall underrättelse *i föreskriven ordning* sändas till innehavaren av

(*Nuvarande lydelse*)	(*Föreslagen lydelse*)
gistreringsorten enligt där gällande lag. Inom samma tid skall underrättelse *varom stadgas i 3 § lagen med särskilda bestämmelser om försäljning av utmätt luftfartyg m. m.* sändas till innehavaren av varje i fartyget inskriven rättighet, som skall erkännas enligt denna lag.	varje i fartyget inskriven rättighet som skall erkännas enligt denna lag.
I *borgenärsförteckningen* skall upptagas, utöver de *i 4 § lagen med särskilda bestämmelser om försäljning av utmätt luftfartyg m. m. avsedda fordringarna och kostnaderna,* annan rättighet som skall erkännas enligt denna lag. *Försäljningen skall ske under förbehåll om beståndet av sådan rättighet, därest den enligt förteckningen faller inom lägsta budet. Faller rättigheten utom lägsta budet, äge vad i 123 § utsökningslagen sägs motsvarande tillämpning.*	Utöver *de fordringar och kostnader som annars skall upptagas i sakägarförteckning vid exekutiv försäljning av luftfartyg eller reservdelar* skall i förteckningen upptagas annan rättighet som skall erkännas enligt denna lag. *Beträffande sådan rättighets ställning vid exekutiv försäljning skall vad som gäller beträffande förbehåll för rättigheter i fast egendom som säljs exekutivt ha motsvarande tillämpning.*

Denna lag träder i kraft den ...

Bilaga 2

(De remitterade förslagen)

1) Förslag

till

Lag

om exekutiv försäljning av fast egendom

Härigenom förordnas som följer.

Inledande bestämmelser

1 §

Utmätt fast egendom säljes av överexekutor. Försäljningen skall ske på offentlig auktion, om ej annat följer av 15 eller 57 §.

2 §

Vad i denna lag sägs om utmätt fast egendom gäller i tillämpliga delar även när fast egendom skall säljas exekutivt under konkurs.

Vad som sägs om fordran som är förenad med panträtt i fast egendom gäller i tillämpliga delar även rätt till betalning på grund av ägarhypotek, om ej annat följer av särskilda bestämmelser i lagen.

Förberedande åtgärder inför exekutiv försäljning

3 §

Överexekutor skall låta beskriva och värdera fastigheten så snart det är lämpligt med hänsyn till det fortsatta förfarandet. Tillbehör skall anges i beskrivningen och värderas för sig i den mån det är påkallat med hänsyn till tillbehörens värde eller av annan orsak.

Om en eller flera gemensamt intecknade fastigheter skall säljas och taxeringsvärde saknas för någon av de gemensamt intecknade fastigheterna, skall alla värderas.

4 §

Fastighetens ägare skall på anmodan tillhandahålla de handlingar som visar hans äganderätt eller tjänar till upplysning om rättigheter som besvärar fastigheten eller om tillbehör till den och uppge vilka som har fordran eller rättighet som bör iakttagas vid egendomens försäljning. Överexekutor skall även på annat sätt söka inhämta utredning i dessa hänseenden och om den belastning som rättighet utgör och det vederlag som utgår.

Fastighetens ägare skall på anmodan överlämna pantbrev som han innehar. Därefter får pantbrevet ej pantförskrivas utan överexekutors tillstånd.

5 §

Påstår någon bättre rätt till utmätt fastighet, skall överexekutor, om skäl föreligger därtill, förelägga honom att inom en månad efter det att föreläggandet delgivits honom väcka talan mot utmätningssökanden och den som i ärendet antagits vara ägare till fastigheten. Talan skall väckas vid domstol som anges i 10 kap. 10 § rättegångsbalken.

Första stycket äger motsvarande tillämpning, om annan än fastighetens ägare påstår att han äger byggnad eller annat som framstår som tillbehör till fastigheten.

Efterkommes ej föreläggande enligt första eller andra stycket, är talan mot sökanden förlorad, om ej sökanden inom tid som nyss nämnts själv väckt talan mot den som påstått bättre rätt och den som i ärendet antagits vara ägare.

Är tvisten av väsentlig betydelse, får fastigheten ej säljas förrän tvisten blivit slutligt avgjord eller tiden för väckande av talan utgått.

Förvaltning av utmätt fastighet

6 §

Ägare av utmätt fastighet får ej minska dess värde genom att överlåta tillbehör eller genom att annat än till husbehov avverka skog, bedriva grus- eller stentäkt eller på annat sätt utnyttja naturtillgångarna eller förändra fastigheten. I övrigt får han tillgodogöra sig fastighetens vanliga avkastning till dess den sålts och skall tillträdas av köparen i den mån ej annat följer av 8 eller 9 §. Sådan rätt föreligger dock ej i fråga om växande gröda eller annan avkastning som förklarats ingå i försäljningen.

Ägaren får ej i fastigheten upplåta rättighet som går utöver vad som är medgivet enligt första stycket. Överexekutor får förbjuda honom att upplåta rättighet som kan försvåra fastighetens försäljning.

På begäran av ägaren kan överexekutor medge undantag från förbud enligt första eller andra stycket i den mån det kan ske utan intrång i utmätningssökandens rätt och i övrigt är lämpligt.

7 §

På begäran av borgenär kan överexekutor vid behov förordna, att kronofogdemyndigheten skall taga vård om tillbehör till fastigheten. I brådskande fall kan kronofogdemyndigheten på begäran omedelbart taga vård om sådant tillbehör. Åtgärden skall genast anmälas hos överexekutor, som prövar om den skall bestå.

8 §

Arrendeavgift, hyra eller annan avkastning av fastigheten som förfaller till betalning under förfarandets gång skall, om borgenär begär det och skäl föreligger därtill, uppbäras av överexekutor eller den han förordnar som syssloman. Överexekutor skall i sådant fall utan dröjsmål meddela den betalningsskyldige förbud att betala till annan än överexekutor eller sysslomannen.

9 §

Kan det befaras att ägaren vanvårdar fastigheten eller förfogar över den i strid med 6 § eller att egendomen på annat sätt försämras i större mån, kan överexekutor på begäran av borgenär förordna syssloman att omhändertaga och förvalta fastigheten.

10 §

Arrendeavgift, hyra och annan avkastning av fastigheten som syssloman uppbär skall redovisas till överexekutor vid tidpunkt som denne bestämmer.

Tidsfrist för försäljning

11 §

Utmätt fastighet bör säljas inom fyra månader från utmätningen, om ej hinder möter eller anstånd beviljas enligt andra—fjärde stycket.

Anstånd med försäljningen får beviljas på begäran av sökanden eller fastighetens ägare. På begäran av fastighetens ägare får anstånd beviljas endast om sökanden medger det eller särskilda skäl till anstånd föreligger.

Anstånd får ej utan synnerliga skäl beviljas utöver ett år från utmätningen.

I fall som avses i 77 a § utsökningslagen (1877: 31 s. 1) skall tid som avses i första och tredje styckena räknas från den dag då framställning om försäljningen gjordes.

Utlösningsrätt och anslutningsrätt

12 §

Borgenär eller annan vars rätt kan vara beroende av den utmätta fastighetens försäljning får utlösa sökanden. Han träder därigenom i sökandens ställe.

Den som vill utlösa sökanden skall, innan fastigheten sålts, till överexekutor betala sökandens fordran och kostnad för vilken denne svarar.

13 §

Skall fastighet som hör till konkursbo säljas exekutivt, kan borgenär som i konkursen bevakat fordran med panträtt eller bättre förmånsrätt i fastig-

heten begära att fastigheten säljes för hans fordran, om hans rätt till betalning ur fastigheten är ostridig eller styrkes.

Borgenär som vill ansluta sig enligt första stycket skall anmäla detta hos överexekutor senast två veckor före bevakningssammanträde som avses i 19 §.

Bestämmelserna i 12 § äger motsvarande tillämpning i fråga om rätt att utlösa den som anslutit sig enligt första stycket.

Försäljning av fastighetstillbehör

14 §

Är det sannolikt att tillbehör kan med fördel säljas för sig utan samtidig försäljning av fastigheten i övrigt, skall överexekutor utsätta sammanträde för prövning av frågan. Till sammanträdet skall överexekutor kalla sökanden, fastighetens ägare och envar för överexekutor känd innehavare av panträtt i fastigheten eller av annan rättighet som kan påverkas av försäljningen.

Blir vid sammanträdet närvarande sakägare ense om att tillbehör bör säljas för sig, förordnar överexekutor i enlighet därmed, om ej särskilda skäl föranleder annat. Uppnås ej enighet om särskild försäljning, får överexekutor förordna därom endast om synnerliga skäl föreligger.

Råder tvist om tillbehör som avses i 5 § andra stycket, får särskild försäljning av tillbehöret ej ske förrän tvisten blivit slutligt avgjord eller tiden för väckande av talan utgått.

15 §

Särskild försäljning av tillbehör sker enligt bestämmelserna om försäljning av utmätt lösöre. Överexekutor träder därvid i kronofogdemyndighetens ställe.

Tillbehör som sålts för sig upphör att höra till fastigheten, även om det ej skilts från denna.

16 §

Vad som influtit genom särskild försäljning av tillbehör tillkommer dem som har fordringar med rätt i fastigheten efter det företräde mellan dem som gäller enligt lag. Vill någon avstå från sin rätt till betalning och inverkar avståendet på villkoren vid fastighetens försäljning, skall avståendet ske senast vid bevakningssammanträde enligt 19 § och kan därefter ej återkallas. Den som har fordran med panträtt i fastigheten på grund av gemensam inteckning får avstå från betalning endast om samtycke till avståendet lämnats av såväl ägare till övriga av inteckningen besvärade fastigheter som innehavare av panträtt, vilken gäller i en eller flera av fastigheterna med lika rätt som eller sämre rätt än inteckningen.

17 §

Förslår medel som influtit genom särskild försäljning av tillbehör att förnöja sökanden samt dem som har bättre rätt och ej avstått från betalning, skall förfarandet avbrytas, om ej egendomen är avträdd till konkurs och förvaltaren begär att förfarandet skall fortgå.

Åtgärder före försäljning på auktion

18 §

Tid och plats för auktion på fastighet bestämmes av överexekutor.

Fastighetens ägare och innehavare av nyttjanderätt till fastigheten är skyldiga att låta fastigheten visas på lämplig tid.

19 §

För förhandling om försäljningen skall bevakningssammanträde hållas antingen samma dag som auktionen eller lämplig dag tidigare.

20 §

Auktionen skall kungöras i god tid och på lämpligt sätt. Kungörelsen skall innehålla uppgift om bevakningssammanträde och sammanträde för fördelning av köpeskillingen.

Har överexekutor förordnat om särskild försäljning av tillbehör, får kungörelsen ej utfärdas förrän försäljningen vunnit laga kraft och köpeskillingen betalats eller frågan om sådan försäljning förfallit.

21 §

Sökanden, ägaren samt kända innehavare av fordringar och rättigheter som bör iakttagas vid auktionen skall i god tid särskilt underrättas om denna. Innehavare av fordran med förmånsrätt enligt 10 eller 11 § förmånsrättslagen ( ) behöver dock ej underrättas särskilt.

Har anslutning skett enligt 13 §, skall underrättelse därom ske enligt första stycket.

22 §

Har auktion och sammanträden ej blivit utlysta så som angivits i 20 och 21 §§, skall förfarandet avbrytas och nya tider utlysas, om bristen är väsentlig och icke kan avhjälpas på annat sätt.

Bevakningssammanträde

23 §

Vid bevakningssammanträdet skall lämnas en kortfattad redogörelse för innehållet i handlingarna och för vidtagna åtgärder. Innehavare av fordran eller rättighet som bör iaktlagas vid auktionen skall uppmanas att anmäla den. Har sådan fordran eller rättighet anmälts hos överexekutor före sammanträdet, skall det meddelas.

Närvarande sakägare skall beredas tillfälle att yttra sig om anmälda anspråk och de villkor som skall gälla för försäljningen.

Om tillbehör sålts för sig, behandlas särskilt hur den behållna köpeskillingen för tillbehöret skall användas, i den mån det inverkar på villkoren för fastighetens försäljning.

24 §

När förhandlingen avslutats, upprättas sakägarförteckning enligt 25—31 §§, om ej avvikelse föranledes av 37 §.

Sakägarförteckning

25 §

I sakägarförteckningen upptages

1. om fastigheten ingår i konkursbo,

a) arvode och annan kostnad för fastighetens förvaltning under konkursen,

b) fordran som skall utgå ur fastigheten med förmånsrätt enligt 10 eller 11 § förmånsrättslagen ( ),

2. fordran som skall utgå med förmånsrätt enligt 6 § 1) eller 7 § 1) eller 2) förmånsrättslagen och som förfallit till betalning senast den tillträdesdag som anges i 36 §,

3. fordran som är förenad med panträtt i fastigheten,

4. nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft som besvärar fastigheten och är inskriven eller grundar sig på skriftlig handling som är tillgänglig, dock ej rättighet som består oavsett fastighetens försäljning,

5. sökandens fordran, om den ej upptagits enligt 1—3, samt kostnaden för förfarandet.

26 §

Fordringar samt rättigheter, som avses i 25 § 4, upptages efter det företräde som gäller enligt lag. Inskriven rättighet har företräde framför fordran med förmånsrätt på grund av utmätning, om inskrivning sökts före dagen för utmätningen. Kostnaden för förfarandet upptages närmast före sökandens fordran.

Tillägg som avses i 6 kap. 3 § jordabalken upptages före pantbrevets belopp, om ej borgenären yrkar annat.

Fordran eller rättighet upptages i förteckningen även om den är beroende av villkor, inteckning eller inskrivning är sökt men ännu ej beviljats eller tvist föreligger.

När försäljning begärts av förvaltaren i konkurs, upptages konkursboet som sökande utan förmånsrätt, om ej annat följer av 13 §.

27 §

Fordran upptages med dess belopp på tillträdesdagen. Panträtt får dock ej på grund härav åtnjutas för mer än pantbrevets belopp jämte tillägg enligt 6 kap. 3 § jordabalken. Understiger fordringen pantbrevets belopp, upptages återstoden som ägarhypotek.

Om i fastigheten gäller pantbrev som ej innehaves av ägaren och någon fordran för vilken pantbrevet utgör säkerhet ej blivit anmäld, upptages pantbrevets belopp och det tillägg enligt 6 kap. 3 § jordabalken som med hänsyn till ägarens uppgifter och andra upplysta omständigheter kan antagas böra utgå.

Ägarhypotek upptages utan tillägg, om det ej är utmätt.

28 §

Fordran, som ej är förfallen till betalning och icke löper med ränta före förfallodagen, upptages med det belopp som efter fem procents årlig ränta utgör fordringens värde på tillträdesdagen. Motsvarande gäller, om utfäst ränta är lägre än fem procent.

29 §

Rättighet som avses i 25 § 4 upptages utan att något belopp anges för den.

30 §

I övrigt anges i sakägarförteckningen

1. sammanlagda beloppet av fordringar med bättre rätt än den för vilken fastigheten skall säljas och kostnaden för förfarandet (skyddsbeloppet) samt vilka fordringar som är skyddade,

2. i vad mån behållen köpeskilling för tillbehör skall användas för betalning av fordringar som upptagits i förteckningen,

3. det lägsta bud som måste avges för att fastigheten enligt 32 § skall få säljas,

4. vilka rättigheter som enligt 33 § är skyddade utan förbehåll eller skall förbehållas vid försäljningen,

5. betalningsvillkoren och tillträdesdag.

Köpeskilling för tillbehör får ej tagas i anspråk för betalning av fordran inom skyddsbeloppet annat än i enlighet med vad som angivits i sakägarförteckningen.

31 §

I sakägarförteckningen skall i förekommande fall erinras om

1. rätt till förlängt avtal eller skadestånd som enligt lag tillkommer arrendator eller hyresgäst, om han blir uppsagd med anledning av fastighetens försäljning,

2. rätt att kvarbo som hyresgäst under viss tid som enligt lag tillkommer bostadsrättshavare,

3. rätt att kvarbo på fastigheten som överexekutor enligt 36 § har medgivit ägaren.

Villkor för försäljning på auktion

32 §

Vid försäljningen skall skyddsbeloppet täckas av köpeskillingen för fastigheten, behållen köpeskilling för tillbehör, behållen avkastning och andra medel som finns att tillgå.

Har fordran som endast gäller i andel i fastigheten bättre rätt än exekutionsfordringen, får detta dock ej hindra försäljning, om köpeskillingen förslår till betalning av någon del av sistnämnda fordran.

33 §

Tomträtt som inskrivits är vid försäljningen skyddad utan särskilt förbehåll. Annan nyttjanderätt samt servitut och rätt till elektrisk kraft är skyddade utan särskilt förbehåll, om rättigheten har bättre rätt än exekutionsfordringen.

I andra fall än som avses i första stycket skall annan nyttjanderätt än inskriven tomträtt samt servitut och rätt till elektrisk kraft särskilt förbehållas, om det saknas anledning antaga att de belastar fastigheten till beaktansvärd skada för innehavare av fordran med bättre rätt. Härvid skall rätt till ägarhypotek icke anses som fordran, i den mån ägarhypoteket ej är utmätt.

Talan mot överexekutors beslut varigenom rättighet förbehållits enligt andra stycket får föras endast av den som bestritt att förbehållet göres. Innehavare av rättighet som ej förbehållits enligt andra stycket får ej föra talan mot överexekutors beslut att icke särskilt förbehålla rättigheten.

Rättigheter som ej är skyddade utan särskilt förbehåll och icke heller förbehållits i sakägarförteckningen kan skyddas genom förbehåll vid auktionen enligt 39 §.

34 §

I avräkning på köpeskillingen skall, om ej annat följer av andra stycket, innestå kapitalbeloppet av fordran inom skyddsbeloppet som är förenad med panträtt utom när

1. innehavare av sådan fordran framställt yrkande om betalning och fordringen är förfallen till betalning senast på tillträdesdagen,
2. sådant fall föreligger som avses i 26 § tredje stycket,
3. fordran är förenad med panträtt endast i andel i fastigheten, eller
4. fordran skall betalas med köpeskilling för tillbehör eller köpeskillingen för fastigheten ej täcker skyddade fordringar och andra medel skall användas till det.

Ägarhypotek skall utan särskilt yrkande betalas kontant, även om det faller inom skyddsbeloppet.

Återstoden av köpeskillingen skall betalas kontant, om ej inroparen visar att han avtalat annat med den som enligt sakägarförteckningen är betalningsberättigad. Om det enligt förteckningen är ovisst vem ett belopp tillkommer, får det ej avräknas.

35 §

Den som ropar in fastigheten är skyldig att efter inropet lämna handpenning som motsvarar en tiondel av köpeskillingen, dock ej mer än som enligt 34 § skall betalas kontant eller mindre än den kostnad för förfarandet som skall utgå ur fastigheten.

Handpenningen skall betalas kontant, om ej inroparen ställer säkerhet för beloppet. Som säkerhet får godtagas även fordran som är förenad med panträtt i fastigheten, om den täckes av köpeskillingen och kan anses betryggande.

Staten, kommun, landstingskommun och kommunalförbund behöver ej lämna handpenning eller ställa säkerhet men blir i fall som avses i 43 § ersättningsskyldiga intill motsvarande belopp.

Ogulden del av den kontanta köpeskillingen skall betalas senast vid det sammanträde som enligt 20 § kungjorts för köpeskillingens fördelning.

36 §

Som tillträdesdag räknas den dag då enligt kungörelse fördelningssammanträdet skall äga rum. Överexekutor kan dock medge inroparen att taga vård om egendomen tidigare.

Överexekutor får förordna att ogulden avkastning av fastigheten, som enligt 8 eller 9 § skolat betalas till överexekutor eller syssloman och som har förfallit under tiden till och med tillträdesdagen, skall tillkomma köparen. Om sådan avkastning i annat fall betalas till köparen, skall denne redovisa därför till överexekutor.

Har förre ägaren ej annan bostad, kan överexekutor tillåta honom att bo kvar pa fastigheten högst tre månader efter tillträdesdagen.

37 §

På begäran av sakägare vars rätt beror därav kan försäljningen ske på andra villkor än som angivits ovan, om avvikelsen ej gör intrång i annans rätt. Skyddsbeloppet får höjas, även om borgenär som ej själv begärt försäljning motsätter sig det.

Auktion på fastighet

38 §

Vid auktionen skall, i den mån det är påkallat med hänsyn till värdet av fastighetens tillbehör eller av annan orsak, anges vilken egendom som skall följa fastigheten och i vad mån egendom som framstår som tillbehör ej skall följa den. Vad sålunda angivits är avgörande för vad försäljningen omfattar i den delen. I övrigt ingår i försäljningen vad som enligt lag utgör tillbehör till fastigheten. Råder tvist om tillbehör, skall det anmälas.

Redogörelse skall lämnas för innehållet i sakägarförteckningen. Upplysning skall lämnas, att fastigheten ropas ut under förbehåll att inrop skall prövas enligt 40 §.

39 §

I fråga om rättighet som enligt 33 § fjärde stycket kan förbehållas vid auktionen gäller att fastigheten först utropas utan förbehåll om rättighetens bestånd och därefter med sådant förbehåll. Om vid det senare utropet uppnås bud som täcker fordringar med bättre rätt eller lika högt bud, har det budet företräde. Att ägarhypotek icke täckes utgör ej hinder mot att bud med förbehåll för rättigheten godtages, i den mån ägarhypoteket ej är utmätt.

Upptager sakägarförteckningen två eller flera rättigheter, skall fastigheten först utropas utan förbehåll för någon rättighet och därefter med förbehåll först endast för den rättighet som har bästa rätt och efter hand för ökat antal rättigheter enligt deras inbördes ordning. Bud som skyddar flera rättigheter har företräde, även om det är lägre.

När bud med förbehåll för rättighet ej täcker fordringar med bättre rätt, kan rättighetshavaren skydda sin rättighet genom att betala skillnaden mellan det budet och bud utan förbehåll för rättigheten eller så stor del av skillnaden som behövs för att täcka fordringar med bättre rätt.

Om rättighetshavare i fall som avses i andra stycket är villig att betala skillnad som nyss nämnts men beloppet ej ensamt eller i förening med annat tillskott som bjudes förslår för att fordringar med bättre rätt skall täckas, skall fastigheten utropas med förbehåll för hans rättighet och den eller

de rättigheter som är skyddade genom tidigare bud och annat tillskott som bjudes. Detsamma gäller, om bud med förbehåll för rättigheten ej understiger bud utan sådant förbehåll men fordringar med bättre rätt ej är täckta.

Om borgenär, vars fordran ej blivit täckt genom visst bud, godtager budet, skall fordringen vid tillämpning av första—fjärde styckena anses som täckt.

Om rättighetshavare i stället för betalning ställer säkerhet, skall det gälla.

40 §

Innan inrop godtages, skall överexekutor pröva om de i 32 § angivna villkoren för försäljning är uppfyllda. Även om detta är förhållandet får inropet ej godtagas, om det är sannolikt att avsevärt högre köpeskilling kan uppnås.

Om samtliga berörda sakägare medger det, får inrop godtagas utan hinder av första stycket. Sökanden kan medge, att inrop godtages fastän kostnaden för förfarandet ej blivit täckt.

Inrop får ej godtagas, om sökandens fordran ej täckes och han motsätter sig att försäljning sker.

41 §

Om inropare ej utan dröjsmål lämnar föreskriven handpenning, skall fastigheten ropas ut på nytt. Överexekutor kan på begäran göra ett kort uppehåll i handläggningen för att bereda inroparen tillfälle att anskaffa handpenning, om uppehållet ej kan antagas medföra beaktansvärd olägenhet.

I fall som avses i 39 § skall handpenning lämnas för varje inrop, även om fastigheten skall ropas ut på nytt. Om inrop ej skall bestå, återlämnas handpenningen.

Betalar ej inroparen ogulden del av den kontanta köpeskillingen senast vid fördelningssammanträdet, är inropet ogiltigt.

42 §

Har godtagbart inrop ej skett, skall nytt försäljningsförsök göras, om sökanden begär det inom en vecka från auktionen. Har inrop blivit ogiltigt enligt 41 § tredje stycket, skall nytt försäljningsförsök göras, om ej sökanden avstår därifrån.

Har två auktioner hållits utan att fastigheten blivit såld och saknas anledning till antagande att fastigheten kan säljas inom rimlig tid, får överexekutor avvisa begäran om nytt försäljningsförsök.

Om ny auktion skall hållas, äger 18—41 §§ motsvarande tillämpning. Anmälan av fordran eller rättighet som skett för en auktion gäller även för senare auktion.

Skall nytt försäljningsförsök ej göras, går utmätningen åter. Detta gäller dock ej medel som influtit eller inflyter med anledning av redan vidtagna åtgärder.

43 §

När ny auktion hålles sedan inrop blivit ogiltigt enligt 41 § tredje stycket, skall handpenningen tagas i anspråk i den mån det behövs för att sammanlagt samma belopp skall uppnås som vid den förra auktionen jämte sex procents årlig ränta därå från tillträdesdagen till och med den nya tillträdesdagen och kostnaden för den nya auktionen. Detta gäller även om fastigheten säljes med förbehåll för rättighet som ej förbehållits vid den förra auktionen eller ändrade förhållanden inträtt. Vad som ej behöver tagas i anspråk skall återlämnas, när den nye inroparen fullgjort sin betalningsskyldighet.

Blir fastigheten ej såld när ny auktion hålles, är hela handpenningen förverkad. Hålles ej ny auktion, skall handpenningen användas till betalning av kostnader för förfarandet som blivit onyttiga. Återstoden tillkommer inroparen.

Om rätt för inroparen att i visst fall frånträda köpet och återfå handpenning finns bestämmelser i 48 §.

44 §

Sedan auktionen vunnit laga kraft och köpeskillingen betalats, utfärdar överexekutor köpebrev.

Visar inroparen att han bjudit för annans räkning, skall köpebrev utfärdas till denne. Har inroparen fått avräkna belopp som skolat betalas kontant, är inroparen och köparen solidariskt ansvariga för beloppet.

Verkan av auktion

45 §

Efter fastighetens försäljning svarar denna ej för fordran som avses i 25 § 2.

Borgenär som har pantbrev kan ej efter fastighetens försäljning mot köparen göra gällande panträtt i fastigheten för större fordran än som avräknats på köpeskillingen jämte utfäst ränta därå från tillträdesdagen samt framtida skadestånd och ersättning som avses i 6 kap. 3 § jordabalken.

Inroparen blir personligen betalningsskyldig för vad som enligt överenskommelse har avräknats på den kontanta köpeskillingen, och den förre ägaren blir fri från ansvar härför.

46 §

Inropare, som fullgjort sin betalningsskyldighet, får tillträda fastigheten på den dag som bestämts för köpeskillingens fördelning, även om köpebrev ännu ej utfärdats. Han svarar därefter för ägares skyldigheter i den mån de skall fullgöras efter tillträdesdagen.

Om köparen vill att i sakägarförteckningen upptaget arrende- eller hyresavtal, som ej är skyddat enligt 33 § första stycket eller förbehållits enligt 33 § andra stycket eller vid auktionen, skall upphöra, åligger det honom att inom en månad från tillträdesdagen säga upp avtalet. I annat fall gäller avtalet mot honom. Beträffande den tidpunkt vid vilken arrende- eller hyresavtal skall upphöra med anledning av uppsägning gäller vad som är föreskrivet i fråga om uppsägning efter frivillig överlåtelse av fastighet.

Om arrendators eller hyresgästs rätt att begära förlängning av avtalet eller att erhålla skadestånd finns bestämmelser i 9—12 kap. jordabalken.

47 §

I fråga om rättighet som ej skall upphöra omedelbart efter fastighetens försäljning gäller följande bestämmelser.

På arrendeavgift, hyra eller annat vederlag för rättigheten som förfaller till betalning mer än sex månader eller, i fråga om arrende, mer än ett år efter tillträdesdagen får rättighetshavaren icke avräkna fordran hos den förre ägaren. I fråga om sådant belopp gäller ej heller betalning som rättighetshavaren erlagt till den förre ägaren eller annan uppgörelse med denne.

Fordran som rättighetshavare förvärvat eller förskottsbetalning eller uppgörelse som skett efter det att fastigheten utmätts får ej åberopas mot köparen, om rättighetshavaren ägde eller bort äga kännedom om utmätningen.

Angående verkan av att i upplåtelseavtal skett ändringar eller tillägg som ej var kända vid auktionen äger bestämmelserna i 7 kap. jordabalken om frivillig försäljning motsvarande tillämpning.

Om rättighetshavares rätt till ersättning av tidigare ägare, om rättigheten upphör med anledning av fastighetens försäljning, finns bestämmelser i 7 kap. 19 och 20 §§ jordabalken.

Underlåter köpare att fullgöra tidigare ägares skyldigheter mot rättighetshavare enligt 46 §, äger 7 kap. 20 § första och tredje styckena jordabalken motsvarande tillämpning.

48 §

Överklagas exekutiv auktion, skall inroparen utan hinder därav fullgöra sin betalningsskyldighet senast vid fördelningssammanträdet. Han får tillträda fastigheten efter sammanträdet, om ej annat förordnats enligt 218 § utsökningslagen (1877: 31 s. 1) innan han blivit berättigad därtill.

Får inroparen enligt meddelat förordnande ej tillträda fastigheten på den bestämda dagen och är hindret ej hävt inom tre månader från den dagen, får han frånträda köpet och återfå vad han betalat jämte därå upplupen ränta, om han gör anmälan därom hos överexekutor medan hindret alltjämt består.

Gemensamt intecknade fastigheter

49 §

Bestämmelserna i 11—48 §§ gäller även när någon av två eller flera gemensamt intecknade fastigheter skall säljas.

Av gemensam inteckning, för vilken fastigheten svarar enligt 6 kap. 10 eller 11 § jordabalken, skall i sakägarförteckningen upptagas det belopp för vilket fastigheten svarar i förhållande till de andra fastigheterna. Beloppet skall betalas kontant, om ej annat avtalas mellan köparen och den som enligt sakägarförteckningen är betalningsberättigad.

I fråga om försäljning av två eller flera gemensamt intecknade fastigheter skall även 50—55 §§ iakttagas.

50 §

När gemensamt intecknad fastighet skall säljas, har den som har panträtt på grund av inteckningen rätt att indraga annan intecknad fastighet i försäljningen, om den svarar för det intecknade beloppet eller del av detta före den fastighet som skall säljas. Skall denna säljas för fordran som har lika eller bättre rätt, får han även indraga fastighet som svarar för inteckningen först efter den fastighet som skall säljas.

Yrkande om indragning skall framställas hos överexekutor senast vid bevakningssammanträdet. Det skall delgivas fastighetens ägare med föreläggande för honom att inkomma med yttrande inom tid som överexekutor bestämmer. Bevakningssammanträde och auktion skall inställas, när det behövs för att yrkandet skall hinna prövas. Härvid äger 22 § motsvarande tillämpning.

Bifalles yrkandet, anses den indragna fastigheten utmätt när beslutet meddelas. Den får ej säljas innan beslutet vunnit laga kraft.

51 §

Vid bevakningssammanträdet skall särskilt behandlas hur utrop skall äga rum.

52 §

Gemensamt intecknade fastigheter skall utropas gemensamt. Fastigheterna skall dock utropas var för sig om

1. fastigheterna har olika ägare,
2. fastighet med stöd av 50 § indragits i försäljningen,
3. någon av fastigheterna endast i andra hand svarar för gemensam inteckning,
4. någon av fastigheterna besväras av särskild inteckning eller någon fastighets ansvar för gemensam inteckning ej avser inteckningens hela belopp,

5. det yrkas av innehavare av rättighet i någon av fastigheterna och rättigheten ej skall bestå oavsett om fastigheten säljes, eller

6. det i annat fall yrkas av ägare eller borgenär vars rätt kan bero därav.

Yrkande som avses i första stycket 5 eller 6 skall framställas innan bevakningssammanträdet avslutas.

Sedan i fall som avses i första stycket särskilda utrop har ägt rum, skall fastigheterna utropas gemensamt, om de har samme ägare. Har fastigheterna olika ägare, skall gemensamt utrop äga rum endast om full betalning ej uppnåtts för fordran för vilken samtliga fastigheter svarar eller ägarna är ense om att fastigheterna skall utropas gemensamt. Fastighet som svarar endast i andra hand behöver dock ej utropas gemensamt med fastighet som svarar i första hand i annat fall än då särskilda skäl föreligger.

Om rättighet har förbehållits vid särskilt utrop av fastighet som besväras därav, skall det gälla även om därefter gemensamt utrop äger rum. I annat fall tillämpas 39 § även vid det gemensamma utropet.

Uppnås vid gemensamt utrop enligt tredje stycket högre bud än summan av buden vid de särskilda utropen, skall budet vid det gemensamma utropet gälla, om ej annat följer av 55 § femte stycket.

53 §

Skall gemensamt intecknade fastigheter endast utropas gemensamt, upprättas gemensam sakägarförteckning för fastigheterna. Rättighet som avses i 25 § 4 skall härvid anses upplåten i alla fastigheterna.

Skall gemensamt intecknade fastigheter utropas var för sig, upprättas särskild sakägarförteckning för varje fastighet som skall säljas. Förteckningen upprättas som om försäljningen begärts på grund av den bästa gemensamma inteckningen, om ej exekutionsfordringen har bättre rätt. Kan ansvaret för gemensam inteckning komma att vid försäljningen vidgas utöver vad som anges i 49 § andra stycket, skall det anmärkas. När fastighet indragits enligt 50 §, beräknas tillägg enligt 6 kap. 3 § jordabalken med utgångspunkt från den första utmätningen. Beträffande fastighet som svarar endast i andra hand anges om sådant ansvar kan ifrågakomma.

54 §

Skall gemensamt intecknade fastigheter enligt 52 § utropas var för sig, skall varje fordran som är förenad med panträtt i såld fastighet betalas kontant, om ej inroparen och den som enligt sakägarförteckningen är betalningsberättigad avtalar annat.

Handpenning skall lämnas efter varje inrop, även om inropad fastighet enligt 52 § skall utropas på nytt. Om inropet ej skall bestå, återlämnas handpenningen.

55 §

Om fastighet indragits i försäljningen med stöd av 50 § och den först utmätta fastigheten ej blir såld, skall ej någon av fastigheterna säljas.

Fastighet som endast i andra hand svarar för fordran på grund av gemensam inteckning får ej säljas för den fordringen innan det visat sig att betalning ej kan utgå ur den fastighet som svarar i första hand.

I andra hand ansvarig fastighet får ej heller säljas, om dess ägare eller annan sakägare betalar den brist för vilken fastigheten skall svara eller ställer säkerhet för beloppet.

När gemensamt intecknade fastigheter, efter föregående särskilda utrop, har utropats gemensamt, skall den köpeskilling som därvid bjudits fördelas efter de värden som i ärendet åsatts fastigheterna. Fastighets andel i den gemensamma köpeskillingen utgör dock minst vad som bjudits för den fastigheten vid särskilt utrop. Har någon av fastigheterna utropats med tillbehör som ej ingick i det värde efter vilket dess andel i köpeskillingen skall beräknas eller utropats utan tillbehör som omfattades av nämnda värde, skall den fastighetens värde vid tillämpningen av det sagda jämkas efter vad som finnes påkallat av nämnda förhållande.

Uppgår i fråga om någon av fastigheterna dess andel i köpeskillingen och andra tillgängliga medel icke till skyddsbeloppet och skall därför frågan om den fastighetens försäljning förfalla, skall de övriga fastigheterna utropas gemensamt.

Om det ej uppnås bud som förslår till betalning av någon del av exekutionsfordringen, får ej någon av fastigheterna säljas.

Vid tillämpning av 40 § skall prövningen, huruvida avsevärt högre köpeskilling kan uppnås, avse den sammanlagda köpeskillingen för samtliga fastigheter som inropats vid auktionen.

Fortsatt inteckningsansvar

56 §

Förordnande av överexekutor enligt 6 kap. 12 § jordabalken om fortsatt inteckningsansvar får meddelas på begäran av köparen.

I fall då gemensamt intecknade fastigheter sålts i enlighet med gemensam sakägarförteckning får förordnande som avses i första stycket meddelas endast om försäljningen omfattade alla fastigheter vari inteckningen gällde.

När gemensamt intecknad fastighet har sålts enligt särskild sakägarförteckning får förordnande som avses i första stycket meddelas endast om fastigheten enligt 6 kap. 11 § jordabalken svarar för hela inteckningen i förhållande till de andra fastigheterna och fordringen har blivit täckt. Förordnandet skall därvid innebära att inteckningen alltjämt skall gälla i den sålda fastigheten och att de andra fastigheterna skall vara fria.

Begäran om fortsatt inteckningsansvar skall framställas senast vid sammanträdet för köpeskillingens fördelning. Därvid skall pantbrevet inges, om det ej förut är tillgängligt för överexekutor.

Försäljning under hand av fastighet

57 §

Utmätt fastighet får säljas under hand, om det är tillförlitligt utrett vilka fordringar och rättigheter som belastar fastigheten och försäljning i sådan ordning finnes mera ändamålsenlig än försäljning på auktion.

Innan egendomen utbjudes till försäljning under hand, skall ägaren och sökanden få tillfälle att yttra sig.

58 §

Vid försäljning under hand skall köparen åläggas att svara för alla fordringar som på grund av panträtt, utmätning eller eljest är förenade med förmånsrätt i fastigheten, om ej borgenär får betalt ur särskilt tillgängliga medel eller avstår från betalning ur fastigheten. Vad som sagts nu gäller dock ej ägarens rätt på grund av ägarhypotek, i den mån ägarhypoteket ej är utmätt.

Förfallna belopp skall betalas kontant, om ej köparen visar att han avtalat annat med den betalningsberättigade. Vad som behövs för att täcka kostnad som uppkommit under förfarandet skall också betalas kontant, om ej sökanden medger att försäljning ändå får ske.

Före försäljningen upplåtna rättigheter som grundas på skriftlig handling skall förbehållas. Härvid äger 47 § motsvarande tillämpning.

Köparen skall lämna handpenning enligt vad som i 35 § föreskrives om inropare på exekutiv auktion. Återstoden av den kontanta köpeskillingen skall betalas senast fyra veckor efter det att köpehandling upprättats. Försummas det, är köpet ogiltigt.

Bestämmelserna i 43 § om handpenning äger motsvarande tillämpning, om köpet blir ogiltigt. Vad i 43 § första stycket sägs om auktion gäller även försäljning under hand.

I övrigt bestämmer överexekutor köpevillkoren.

59 §

Försäljningsvillkoren skall godkännas av ägaren. Har försäljningen föregåtts av auktion utan att därvid godtagbart inrop skett, behövs dock ej godkännande, om försäljningen sker på gynnsammare villkor.

Om ägaren ej godkänt försäljningsvillkoren, skall han genast underrättas om skedd försäljning.

60 §

Har köpeskillingen betalats i rätt tid och försäljningen vunnit laga kraft, utfärdar överexekutor köpebrev.

Överklagas försäljningen, äger 48 § motsvarande tillämpning.

61 §

Säljes ej egendomen under hand, skall den utbjudas till försäljning på auktion, om ej sökanden avstår därifrån.

Försäljning av villkorlig rätt till fastighet eller av andel i fastighet

62 §

Bestämmelserna i 3—61 §§ gäller i tillämpliga delar fast egendom som utmätts medan gäldenärens rätt till egendomen är villkorlig och andel i fastighet som blivit utmätt, om ej annat följer av 63—70 §§.

63 §

Om fastighet enligt 82 a § 1 mom. utsökningslagen (1877: 31 s. 1) tagits i mät hos gäldenär som överlåtit fastigheten eller visst område därav under villkor som alltjämt gäller, skall avvaktas om villkoret uppfylles eller ej.

När endast visst område överlåtits till annan och det icke utan betydande tidsutdräkt kan avvaktas om villkoret uppfylles eller ej får fastigheten dock säljas för överlåtarens gäld med förbehåll för den rätt till området som tillkommer förvärvaren. Försäljningen omfattar i sådant fall även den rätt mot förvärvaren som utmätts enligt 82 a § 1 mom. utsökningslagen. Den som förvärvar gäldenärens rätt svarar för dennes skyldigheter mot förvärvaren enligt fångeshandlingen.

64 §

Om fastighet eller visst område därav enligt 82 a § 2 mom. utsökningslagen (1877: 31 s. 1) tagits i mät hos den som förvärvat egendomen under villkor som alltjämt gäller, skall överexekutor utbjuda gäldenärens rätt enligt fångeshandlingen till försäljning i den ordning som gäller för exekutiv försäljning av utmätt rättighet, om ej anstånd medges. Den som förvärvar gäldenärens rätt svarar för dennes skyldigheter enligt nyss nämnda fångeshandling. Ansökan om inteckning som gjorts samma dag som utmätningen eller senare förfaller genom försäljningen, om ej överexekutor på begäran av köparen förordnar annat.

Anstånd kan medges, om det utan betydande tidsutdräkt kan avvaktas om villkoret uppfylles eller ej. Om villkoret uppfylles, sker försäljning i den ordning som i allmänhet gäller för exekutiv försäljning av fast egendom.

65 §

Om fastighet i fall som avses i 63 eller 64 § tagits i mät för fordran som var förenad med särskild förmånsrätt i fastigheten, får fastigheten utan hinder av vad som där sägs säljas i den ordning som i allmänhet gäller för exekutiv försäljning av fast egendom.

66 §

Om villkoret uppfylles i fall som avses i 63 § första stycket eller förvärvet går åter i fall som avses i 64 § andra stycket, skall överexekutor låta driva in eller bjuda ut till försäljning vad som därefter tillkommer gäldenären och omfattas av utmätningen. Härvid tillämpas den ordning som gäller i fråga om utmätt fordran eller rättighet.

67 §

Om andel i fastighet blivit utmätt, kan på yrkande av sökanden, andelens ägare eller annan delägare hela fastigheten säljas för delägarnas gemensamma räkning. Yrkande som någon av dessa sakägare framställer skall delges de övriga med föreläggande att inkomma med yttrande inom tid som överexekutor bestämmer.

Vid överexekutors prövning av yrkandet äger 6 och 7 §§ lagen (1904: 48 s. 1) om samäganderätt motsvarande tillämpning.

68 §

Bifalles yrkande som avses i 67 §, räknas hela fastigheten som utmätt när beslutet meddelas. Fastigheten får ej säljas innan beslutet vunnit laga kraft.

Om hela fastigheten skall säljas, skall av sakägarförteckningen framgå vilka fordringar och rättigheter som belastar varje särskild andel. Skyddsbeloppet skall utgöra vad som för hela fastigheten svarar mot det belopp som krävs för att täcka skyddade fordringar i den först utmätta andelen jämte kostnaden för förfarandet. Fastigheten får dock ej på grund härav säljas, om köpeskillingen ej förslår till betalning av någon del av exekutionsfordringen.

Är någon av delägarna i konkurs, får borgenär utöva anslutningsrätt enligt 13 § även om han har förmånsrätt endast i andel av fastigheten.

69 §

Framställes ej yrkande enligt 67 § eller vinner det ej bifall, skall överexekutor låta utbjuda gäldenärens rätt till andelen i den ordning som gäller för exekutiv försäljning av utmätt rättighet. Detsamma gäller, om yrkandet bifalles men någon försäljning av fastigheten ej kommer till stånd.

70 §

När försäljning som avses i 64 eller 69 § vunnit laga kraft och köpeskillingen betalats, skall överexekutor utfärda köpebrev, även om försäljningen skett i den ordning som gäller för exekutiv försäljning av utmätt rättighet.

Särskilda bestämmelser

71 §

Bestämmelserna i denna lag om pantbrev gäller i tillämpliga delar även vilandebevis.

72 §

I fråga om överexekutors behörighet i ärende som avses i denna lag äger 10 kap. 10 § rättegångsbalken motsvarande tillämpning. Finner överexekutor att han ej får upptaga ärendet, skall det överlämnas till behörig överexekutor.

73 §

Har överexekutor upptagit ärende enligt denna lag, får talan om att överexekutor ej var behörig enligt 72 § icke föras.

Talan mot beslut i fråga som avses i 50 eller 67 § föres särskilt. Överexekutor skall delge tappande part beslutet, om beslutet ej meddelats i hans närvaro.

Beträffande talan mot överexekutors beslut enligt denna lag gäller i övrigt utsökningslagen (1877: 31 s. 1).

74 §

När fast egendom eller tillbehör sålts enligt denna lag, har köparen rätt att få handräckning av kronofogdemyndigheten för att komma i besittning av vad han förvärvat.

I fråga om handräckning mot den förre ägaren äger 193 § utsökningslagen (1877: 31 s. 1) motsvarande tillämpning.

Övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1972.

2. Nya lagens bestämmelser om förberedande åtgärder inför exekutiv försäljning, om förvaltning av utmätt fast egendom, om sakägarförteckning samt om kungörande av auktion och vad som har samband därmed tillämpas före lagens ikraftträdande, om försäljning skall äga rum först efter ikraftträdandet.

Har yrkande som avses i 35 § eller 37 § 3 mom. andra stycket förordningen (1875: 42 s. 12) angående inteckning i fast egendom före nya lagens ikraftträdande framställts hos rätten, äger borgenären få det prövat av rätten. Hålles i sådant fall bevakningssammanträde efter nya lagens ikraftträdande, skall borgenären anmäla yrkandet senast vid sammanträdet.

3. Nya lagens bestämmelser om tillägg enligt 6 kap. 3 § jordabalken tillämpas beträffande ränta, som enligt 24 § lagen ( ) om införande av nya jordabalken i stället för sådant tillägg skall beräknas på kapitalbeloppet av inteckning enligt äldre lag.

4. Vid tillämpning av nya lagens bestämmelser anses fordran, för vilken fast egendom vid tiden för bevakningssammanträdet utan inteckning häftar enligt 11 kap. 2 § äldre jordabalken, såsom fordran som är förenad med panträtt. Därvid gäller att fordringen skall betalas kontant. Punkt 3 äger motsvarande tillämpning på sådan fordran.

5. Enligt äldre bestämmelser intecknad ränta eller annan sådan fordran, som icke är bestämd till kapitalet, upptages i sakägarförteckning enligt nya lagens regler om fordran med panträtt och beräknas därvid till det belopp som efter en räntefot av fem procent om året utgör fordringens värde på tillträdesdagen. Är fråga om livränta, skall dock beräkningen ske med ledning av 3 § lagen (1967: 531) om tryggande av pensionsutfästelse m. m.

6. Nya lagens bestämmelser om nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft gäller också annan sådan särskild rättighet som på grund av upplåtelse enligt äldre bestämmelser besvärar fast egendom.

7. Skall ersättning utgå till innehavare av rätt till avkomst eller annan förmån som enligt äldre bestämmelser besvärar fast egendom och icke bibehålles vid försäljning av egendomen, beräknas utdelning för det kapitalvärde vartill förmånen i pengar eller varor efter ortens pris beräknas uppgå på tillträdesdagen. I fråga om kapitalvärdets beräkning äger därvid punkt 5 motsvarande tillämpning.

8. Bestämmelserna i nya lagen om tomträtt gäller även vattenfallsrätt som upplåtits enligt äldre bestämmelser.

9. Bestämmelserna i 11 § nya lagen äger icke tillämpning i fråga om uttagande av böter, viten eller annan med brott förenad påföljd, som innefattar betalningsskyldighet, och icke heller vid indrivning av vad som i mål eller ärende vid domstol eller i övrigt i samband med rättegång har utgått av allmänna medel och som enligt domstolens beslut skall återgäldas.

10. Förekommer i lag eller annan författning hänvisning till föreskrift som ersatts genom bestämmelse i nya lagen, tillämpas i stället den nya bestämmelsen.

2) Förslag
till
Lag
om ändring i utsökningslagen (1877: 31 s. 1)

Härigenom förordnas i fråga om utsökningslagen (1877: 31 s. 1)[1],

dels att 57, 79, 80 a, 81, 84, 85, 87, 88, 97—135, 142, 148, 149, 167, 168 och 186 §§ samt 7 kap. skall upphöra att gälla,

dels att 39, 40, 48, 49, 51, 52, 56 a, 60 a, 62, 71, 74, 75, 77, 77 a, 78, 80, 82, 83, 86, 88 c, 89, 91, 95, 139, 143, 144, 150, 151, 154, 156, 158—161, 166, 181, 184, 198, 199, 201, 209, 210, 211, 213 och 218 §§ skall ha nedan angivna lydelse,

dels att i lagen skall införas sex nya paragrafer, 82 a, 88 d, 91 a, 91 b, 140 a och 143 a §§, av nedan givna lydelse.

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
39 §.[2]	
Är betalningsskyldighet någon ålagd, äge utmätningsman, utan särskilt bemyndigande, hos den tappande verkställa utmätning, ändå att ändring i domen sökes. Ej må dock utmätning å underrätts dom ske förr än den vunnit laga kraft, där den, som tappat, ställer pant eller borgen för vad honom ålagt är, så ock för skada, som genom uppehållet vållas kan, eller ock styrker, att han, till fullgörande av domen, hos Konungens befallningshavande nedsatt penningar, svarande mot vad dömt blivit; ej heller å hovrätts dom, innan	Är betalningsskyldighet någon ålagd, äge utmätningsman, utan särskilt bemyndigande, hos den tappande verkställa utmätning, ändå att ändring i domen sökes. Ej må dock utmätning å underrätts dom ske förr än den vunnit laga kraft, där den, som tappat, ställer pant eller borgen för vad honom ålagt är, så ock för skada, som genom uppehållet vållas kan, eller ock styrker, att han, till fullgörande av domen, hos Konungens befallningshavande nedsatt penningar, svarande mot vad dömt blivit; ej heller å hovrätts dom, innan

[1] Senaste lydelse av
57 § 1917: 307, 79 § 1968: 693, 80 a § 1967: 140, 81 § 1967: 140, 84 § 1963: 255, 85 § 1967: 843, 87 § 1968: 693, 88 § 1955: 234, 97 § 1964: 446, 98 § 1964: 446, 99 § 1964: 446, 100 § 1967: 140, 100 a § 1967: 140, 100 b § 1967: 140, 100 c § 1967: 140, 101 § 1967: 140, 102 § 1912: 211, 103 § 1939: 127, 104 § 1964: 446, 105 § 1964: 446, 106 § 1967: 140, 107 § 1968: 693, 108 § 1912: 211, 109 § 1912: 211, 110 § 1967: 534, 111 § 1968: 693, 112 § 1912: 211, 113 § 1967: 140, 114 § 1921: 301, 115 § 1912: 211, 116 § 1912: 211, 117 § 1967: 140, 118 § 1912: 211, 119 § 1967: 140, 120 § 1912: 211, 121 § 1967: 140, 122 § 1912: 211, 123 § 1912: 211, 124 § 1967: 140, 125 § 1967: 140, 126 § 1967: 140, 127 § 1964: 446, 128 § 1967: 140, 129 § 1967: 140, 130 § 1912: 211, 131 § 1912: 211, 132 § 1967: 140, 133 § 1930: 118, 134 § 1912: 211, 135 § 1912: 211, 142 § 1967: 140, 148 § 1912: 211, 149 § 1967: 534, 167 § 1912: 211, 168 § 1968: 693, 7 kap. 169 § 1964: 446, 7 kap. 170 § 1921: 301, 7 kap. 171 § 1921: 301, 7 kap. 172 § 1912: 211, 7 kap. 173 § 1964: 446, 7 kap. 174 § 1921: 301, 7 kap. 175 § 1912: 211, 7 kap. 176 § 1946: 814, 7 kap. 177 § 1921: 301, 7 kap. 178 § 1921: 301, 186 § 1924: 131.

[2] Senaste lydelse 1946: 814.

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
den vunnit laga kraft, där gäldenären styrker att nedsättning skett, efter ty nu är sagt. Visar efter utmätning gäldenären, att nedsättning skett, och gäldar han tillika kostnaden för utmätningen och godsets vård *ävensom, där tvångsförvaltning kommit till stånd, förvaltningskostnaden i den mån densamma ej guldits av fastighetens avkastning,* gånge utmätningen åter, där så ske kan.	den vunnit laga kraft, där gäldenären styrker att nedsättning skett, efter ty nu är sagt. Visar efter utmätning gäldenären, att nedsättning skett, och gäldar han tillika kostnaden för utmätningen och godsets vård, gånge utmätningen åter, där så ske kan.
Vad nedsatt — — — — — — — — — — — — är föreskrivet.	

40 §.[1]

Vad efter — — — — — — — — — — — — — — — egendomens försäljning.	
Utmätt lös — — — — — — — — — — — — — — 6 kap. stadgas.	
Fast egendom, som efter 39 § är utmätt, må sättas under tvångsförvaltning ändå att domen ej vunnit laga kraft, där ej domstol, hos vilken talan mot domen är anhängig, annorlunda förordnar; dock äge borgenär ej lyfta något av behållningen annorledes än mot pant eller borgen.	

48 §.[2]

Skall någon för verkställighet av dom eller *eljest enligt denna lag* ställa pant eller borgen, och är ej säkerheten av vederparten godkänd, varde den prövad av myndighet, hos vilken säkerheten ställes. *Löftesmän skola borga en för alla och alla för en; för menighet eller för utländsk man, så ock i fall, varom i 95 och 125 §§ sägs, skall borgas såsom för egen skuld. Den pant bjuder, vare, där myndighet, som den pröva skall, det föreskriver, pliktig att sätta panten i förvar hos vederhäftig man, som åtager*	Skall någon för verkställighet av dom eller *av annan anledning i utsökningsmål* ställa pant eller borgen, och är ej säkerheten av vederparten godkänd, varde den prövad av myndighet, hos vilken säkerheten ställes. *Borgen får ej godkännas av myndigheten, om ej borgensman svarar som för egen skuld och, om två eller flera tecknat borgen, de tillika svara solidariskt.*

[1] Senaste lydelse 1921: 301.
[2] Senaste lydelse 1912: 211.

(Nuvarande lydelse)	(Föreslagen lydelse)
sig att den vårda; löftesskrift må omhändertagas av den, till vars säkerhet den gäller.	
Den, som Konungens och kronans talan förer, vare från säkerhets ställande fri.	*Kronan, kommun, landstingskommun, och kommunalförbund behöva ej ställa säkerhet.*
49 §.[1]	
Tredskodom, varigenom betalningsskyldighet blivit den uteblivne parten ålagd, må, utan hinder av att återvinning sökts, verkställas såsom lagakraftvunnen, så vitt ej rätten, där talan om återvinning är anhängig, annorledes förordnar.	Tredskodom, varigenom betalningsskyldighet blivit den uteblivne parten ålagd, må, utan hinder av att återvinning sökts, verkställas såsom lagakraftvunnen, så vitt ej rätten, där talan om återvinning är anhängig, annorledes förordnar. *Utmätt fast egendom får dock ej säljas utan ägarens samtycke innan domen vunnit laga kraft.*
Har talan — — — — — — — — — — — — — — — — målets återupptagande.	
Ej må — — — — — — — — — — — — — — — — — — annorledes förordnas.	
51 §.[1]	
I fråga om verkställighet av utslag i lagsökningsmål, varigenom betalningsskyldighet blivit någon ålagd, gälle vad om tredskodom är i 49 § *första stycket* stadgat.	I fråga om verkställighet av utslag i lagsökningsmål, varigenom betalningsskyldighet blivit någon ålagd, gälle vad om tredskodom är i 49 § *1 mom.* stadgat.
Har *intecknad fordran fastställts till betalning ur* fast egendom, må försäljning ej äga rum förr än laga kraft å utslaget kommit. *Har jämlikt 169 § åskats, att egendomen skall sättas under tvångsförvaltning, må sådan verkställighet ske utan hinder av att ändring i utslaget sökes, så vitt ej den domstol, där talan är anhängig, annorlunda förordnar; dock gälle om borgenärs rätt att lyfta behållningen vad i 40 § tredje stycket för där omförmält fall sägs.*	Har *rätten fastställt att fordran skall utgå med särskild förmånsrätt i* fast egendom, må försäljning ej *utan ägarens samtycke* äga rum förr än laga kraft å utslaget kommit.
Har i — — — — — — — — — — — — — — — — — äga rum.	
Om verkställighet — — — — — — — — — — — ty fall.	

[1] Senaste lydelse 1946: 814.

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
52 §.[1]	
Har i — — —

(Nuvarande lydelse)	(Föreslagen lydelse)
Kostnaden för åtgärden skall förskjutas av borgenären, om utmätningsmannen begär det.	

62 §.[1]

Vid utmätning — — —

(Nuvarande lydelse)	(Föreslagen lydelse)
skilt är stadgat, må tillkomma gäldenären, tagas i mät i den ordning 74 § stadgar.	tillkomma gäldenären, tagas i mät i den ordning *som* 74 § stadgar.
	Om utmätning av ägarhypotek i fast egendom finnas bestämmelser i 91 a §.
74 §.[1]	
Utmätas penningar, skola de omhändertagas av utmätningsmannen. *Medel som gäldenären i utmätningsmål inbetalar till utmätningsmannen äro att anse som utmätta i målet, om ej betalningen skett med villkor som strider häremot.* Lösören som utmätas skola, när de ej efter vad som nedan sägs föras från stället, sättas i förvar därstädes under utmätningsmannens försegling, eller, om han finner det i brist *av* tjänliga förvaringsrum eller av annan orsak ej lämpligen kunna ske, med hans insegel eller skriftligt anslag eller på annat sätt så utmärkas att det uppenbart synes att godset blivit utmätt. Anses det utmätta ej kunna med säkerhet lämnas på stället under gäldenärens tillsyn, skall utmätningsmannen låta det vårdas där av annan eller föras till annat ställe, om det kan ske *och borgenär förskjuter nödig kostnad för godsets vård eller flyttning.*	Utmätas penningar, skola de omhändertagas av utmätningsmannen. Lösören som utmätas skola, när de ej efter vad som nedan sägs föras från stället, sättas i förvar därstädes under utmätningsmannens försegling eller, om han finner det i brist *på* tjänliga förvaringsrum eller av annan orsak ej lämpligen kunna ske, med hans insegel eller skriftligt anslag eller på annat sätt så utmärkas, att det uppenbart synes att godset blivit utmätt. Anses det utmätta ej kunna med säkerhet lämnas på stället under gäldenärens tillsyn, skall utmätningsmannen låta det vårdas där av annan eller föras till annat ställe, om det kan ske.
Utmätes gäldenärs — — — — — — — — — — att övergå.	
Skall utmätning ske av den rätt till andel i inteckning, som, *efter ty särskilt är stadgat,* tillkommer gäldenären såsom ägare av *intecknade egendomen,* varde förbud inteckningshavaren meddelat att *till förfång för den, till vilken i följd av utmätning-*	Skall utmätning ske av den rätt till andel i inteckning som tillkommer gäldenären såsom ägare av *intecknat luftfartyg eller intecknade reservdelar till sådant fartyg,* varde förbud inteckningshavaren meddelat att *utan tillstånd av utmätningsmannen*

[1] Senaste lydelse 1968: 623.

(Nuvarande lydelse)	(Föreslagen lydelse)
en gäldenärens rätt kan komma att övergå, utlämna inteckningshandlingen *eller att på begäran av annan än denne eller utmätningsmannen uppvisa handlingen vid domstol för sådant ändamål, som i 26 § förordningen angående inteckning i fast egendom eller 29 § lagen om inskrivning av rätt till luftfartyg sägs.* Förbud, som nu sagts, skall tecknas å inteckningshandlingen, där icke denna av inteckningshavaren överlämnas till utmätningsmannen *för att av honom uppvisas. Kostnaden för sådant uppvisande ävensom för anskaffande av särskild inteckningshandling å den utmätta andelen i inteckningen vare borgenären pliktig att förskjuta, där utmätningsmannen det äskar.*	utlämna inteckningshandlingen. Förbud, som nu sagts, skall tecknas å inteckningshandlingen, där icke denna av inteckningshavaren överlämnas till utmätningsmannen *för det ändamål som anges i 30 § lagen (1955: 227) om inskrivning av rätt till luftfartyg.*

75 §.[1]

Skall fordran ——————————————— i förvar.	
Utmätes annan fordran eller rättighet, tage ock utmätningsmannen i förvar handling, som tjänar till bevis om fordringen eller rättigheten, där sådan handling finnes att tillgå, och teckne i protokollet förbud för den, från vilken fordringen eller rättigheten skall utgå, att giva något därav ut till annan än utmätningsmannen eller den, till vilken i följd av utmätningen gäldenärens rätt kan komma att övergå; och varde sedan protokollet genom utmätningsmannen tillställt den, vilken förbudet meddelas skall; *vare dock borgenären pliktig att, där utmätningsmannen det äskar, kostnaden för förbudets delgivande förskjuta.*	Utmätes annan fordran eller rättighet, tage ock utmätningsmannen i förvar handling, som tjänar till bevis om fordringen eller rättigheten, där sådan handling finnes att tillgå, ock teckne i protokollet förbud för den, från vilken fordringen eller rättigheten skall utgå, att giva något därav ut till annan än utmätningsmannen eller den, till vilken i följd av utmätningen gäldenärens rätt kan komma att övergå; och varde sedan protokollet genom utmätningsmannen tillställt den, vilken förbudet meddelas skall.

[1] Senaste lydelse 1936: 89.

(Nuvarande lydelse)	(Föreslagen lydelse)
77 §.[1]	
Då utmätning av lös egendom är fullbordad så som sägs i 67 c § 1 mom. eller 73—76 §§, njuter borgenären förmånsrätt i det utmätta efter vad som stadgas i *17 kap. 8 § handelsbalken, såvitt ej utmätningen enligt vad nedan sägs eller eljest går åter eller undanröjes.*	Då utmätning av lös egendom är fullbordad så som sägs i 67 c § 1 mom. eller 73—76 §§, njuter borgenären förmånsrätt i det utmätta efter vad som stadgas i *förmånsrättslagen ( ).*
Finner utmätningsmannen — — — — — — — — — — ägde rum.	
Om åtgärd — — — — — — — — — — — — — — — — över utmätningen.	
77 a §.[2]	
Har domstol *eller lagsökningsdomare* fastställt *intecknad fordran till betalning ur* fast egendom, *vare så ansett som hade* egendomen *blivit* utmätt.	Har domstol fastställt *att förfallen fordran skall utgå med särskild förmånsrätt i* fast egendom, *skall* egendomen *anses* utmätt.
78 §.	
Vid utmätning av hus, tomt, jord eller vattenverk må ej ett från annat så söndras, att det, som över är, varder för ägaren onyttigt. Ej heller må växande gröda, växande skog eller annat, som till fast egendom hörer, tagas i mät annorledes än genom utmätning av egendomen eller nyttjanderätt till jorden.	*Tillbehör till fastighet får ej tagas i mät annat än genom utmätning av fastigheten. Rätt till växande gröda eller annan ännu icke fallen avkastning som tillkommer nyttjanderättshavare till fast egendom får ej tagas i mät för dennes skuld annat än genom utmätning av nyttjanderätten.*
80 §.[3]	
Fast egendom, som blivit utmätt, skall utbjudas till försäljning i den ordning 5 kap. stadgar, där ej borgenären begär tvångsförvaltning av densamma på sätt i 7 kap. sägs.	*Om försäljning av utmätt fast egendom finnas särskilda bestämmelser.*
82 §.[4]	
Överlåter någon sin fasta egendom till annan, må, innan nye ägaren	*Den som har lagfart på fast egendom antages vara ägare till egendo-*

[1] Senaste lydelse 1968: 623.
[2] Senaste lydelse 1937: 452.
[3] Senaste lydelse 1921: 301.
[4] Senaste lydelse 1968: 693.

(Nuvarande lydelse)

sökt lagfart, överlåtelsen ej utgöra hinder för egendomens utmätande för förre ägarens gäld.

Sökes å överlåtelse, som före utmätningen skett, lagfart samma dag, då utmätningen verkställes, eller sist å den allmänna rättegångsdag för lagfartsärenden, som näst efter fjorton dagar från utmätningen infaller: då vare ej utmätningen gällande emot nye ägaren, med mindre egendomen på grund av inteckning häftar för fordran, som utsökes, eller fordringen eljest är sådan att, efter ty i lag i övrigt stadgas, egendomen därför häftar, ändå att den kommit ur gäldenärens hand. Har auktion till egendomens försäljning blivit kungjord att hållas innan den rättegångsdag, som nämnd är, inträffar, eller å samma dag, åligge dock nye ägaren att före auktionen överlåtelsen anmäla och sin åtkomsthandling i huvudskrift eller besannad avskrift för auktionsförrättaren uppvisa. Sker ej sådan anmälan, vare utmätningen emot nye ägaren gällande, ändå att lagfart sökes å tid, som förut är sagd.

Göres av nye ägaren anmälan, på sätt nu stadgat är, eller har överlåtelsen blivit för auktionsförrättaren kunnig innan han utsatt dag för egendomens försäljning, skall, därest överlåtelsens verkan mot utmätningen är beroende därpå, att lagfart kommer att sökas å tid, som ovan är sagd, auktionsförrättaren låta med försäljningen anstå till dess sig visat, om lagfarten sökes.

Har överlåtelsen omfattat rätt till andel i inteckning, som tillkom övermen, om det ej styrkes att den tillhör annan.

Tvist om äganderätten till fast egendom, varå gäldenären har lagfart eller vartill han har fångeshandling, utgör ej hinder mot utmätning.

(Föreslagen lydelse)

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
låtaren såsom ägare av intecknade egendomen, åligger det nye ägaren, där han vill freda andelen från utmätning för förre ägarens gäld, att söka lagfart å överlåtelsen och göra anmälan såsom i 2 mom. sägs, och skall vad i 3 mom. stadgas äga motsvarande tillämpning.	
	82 a §.
	Beror överlåtelse av fast egendom av villkor som ännu ej är uppfyllt, utgör överlåtelsen ej hinder mot utmätning av egendomen för fordran hos överlåtaren. Utmätningen omfattar i sådant fall även överlåtarens rätt mot den som förvärvat egendomen. Uppfylles villkoret, gäller utmätningen därefter endast överlåtarens rätt mot förvärvaren.
	Utmätning av fast egendom får även äga rum för fordran hos den som förvärvat egendomen, fastän hans förvärv beror av villkor. Går gäldenärens förvärv åter, omfattar utmätningen därefter endast den rätt som han i sådant fall har mot den som överlät egendomen.
	83 §.
Om den förmånsrätt utmätning av fast egendom medför skils i 17 kap. 9 § handelsbalken.	*Utmätning av fast egendom är fullbordad när beslut därom meddelats och medför därefter förmånsrätt enligt förmånsrättslagen ( ).*
	I fall som avses i 82 a § skall den andra parten underrättas och förbud meddelas honom att betala eller återbetala köpeskilling eller utge annat som omfattas av utmätningen till annan än utmätningsmannen eller överexekutor, om målet är anhängigt där. När förbudet sålunda delgivits

(Nuvarande lydelse)	(Föreslagen lydelse)
	den som avses med det, äger 77 § motsvarande tillämpning.
86 §.[1]	
Har *borgenären,* när *intecknad* fordran fastställts *till betalning ur* fast egendom, icke *sist* två månader efter det beslutet vann laga kraft begärt försäljning *eller tvångsförvaltning* av egendomen, förfaller den verkan som beslutet enligt 77 a § medfört.	Har *borgenär,* när fordran fastställts *att utgå med särskild förmånsrätt i* fast egendom, icke *senast* två månader efter det beslutet vann laga kraft begärt försäljning av egendomen, förfaller den verkan som beslutet enligt 77 a § medfört.
Borgenär, som begär försäljning, är pliktig att förete lagakraftbevis samt i huvudskrift den handling på grund varav betalning blivit sökt. Efterkommer han ej föreläggande härom, avskrives framställningen.	Borgenär, som begär försäljning, är pliktig att förete lagakraftbevis samt, i *förekommande fall,* i huvudskrift den handling på grund varav betalning blivit sökt *och pantbrev i fastighet.* Efterkommer han ej föreläggande härom, avskrives framställningen.
88 c §.[1]	
I mål om utmätning skall utmätningsmannen skyndsamt vidtaga vad på honom ankommer för att utmätningen skall verkställas. Såvitt möjligt skall utmätningsförrättning hållas inom fyra veckor från det utmätningsmannen mottog de i 54, 54 a eller 55 § *nämnda handlingarna.* Lämnar borgenären anstånd med utmätningen och fortfar anståndet *utöver* sex månader från *nämnda tidpunkt,* är ansökningen förfallen.	*Utmätningsförrättning skall om möjligt* hållas inom fyra veckor från det *att* utmätningsmannen mottog de *handlingar som anges* i 54, 54 a eller 55 §. Lämnar borgenären anstånd med utmätningen och fortfar anståndet *över* sex månader från *mottagandet av handlingarna,* är ansökningen förfallen.
Sedan utmätning skett, åligger det utmätningsmannen eller, om målet är anhängigt hos överexekutor, denne att utan onödigt uppehåll vidtaga erforderliga åtgärder för att försäljning skall komma till stånd. Om ej hinder möter eller uppskov meddelas enligt vad nedan stadgas, skall	*Utmätt lös egendom bör säljas inom två månader från utmätningen, om ej hinder möter eller utmätningsmannen eller, om målet är anhängigt hos överexekutor, denne på begäran ger anstånd. Beträffande fartyg som avses i 94 § skall dock gälla en tid av fyra månader från utmätningen.*

[1] Senaste lydelse 1963: 255.

(*Nuvarande lydelse*)

försäljning ske inom två månader från utmätningen; dock skall beträffande fast egendom, fartyg som sägs i 94 §, luftfartyg och intecknade reservdelar till luftfartyg i stället gälla en tid av fyra månader från utmätningen eller, när intecknad fordran fastställts till betalning ur fast egendom, från det försäljning av egendomen begärdes.

Kan av särskild anledning antagas att utmätt egendom kommer att säljas till underpris eller finnes, att gäldenären av särskild orsak huvudsakligen utan egen skuld råkat i betalningssvårigheter som kunna antagas vara av tillfällig natur, eller äro eljest synnerliga skäl till uppskov, äger utmätningsmannen eller överexekutor, hos vilken målet är anhängigt, medgiva uppskov med försäljningen på viss tid, såframt icke borgenärens rätt till betalning äventyras eller hans rätt eljest otillbörligt åsidosättes. Uppskov som nu sagts må ej utsträckas utöver sex månader från den tidpunkt som angivits i 2 mom. Medgivandet må förenas med särskilda villkor och, om anledning förekommer därtill, återkallas.

Överexekutor äger, därest föreliggande omständigheter påkalla det, förordna om ytterligare uppskov med försäljningen. Det åligger utmätningsman att, om skäl till sådant uppskov förekommer i ett av honom handlagt mål, göra anmälan därom hos överexekutor.

Lämnar borgenären anstånd med försäljningen och fortfar anståndet utöver sex månader från den tid-

(*Föreslagen lydelse*)

Anstånd med försäljning får beviljas på begäran av borgenären eller gäldenären. På begäran av gäldenären får anstånd beviljas endast om borgenären medger det eller särskilda skäl föreligga. Utan synnerliga skäl får anstånd ej beviljas utöver sex månader eller, beträffande fartyg som avses i 94 §, ett år från utmätningen.

I fråga om tid för försäljning av luftfartyg och intecknade reservdelar till luftfartyg eller av fast egendom finnas särskilda bestämmelser.

(Nuvarande lydelse)	(Föreslagen lydelse)
punkt som angivits i 2 mom., skall utmätningen gå åter eller, när fordran fastställts till betalning ur fast egendom, den verkan varom i 77 a § sägs förfalla.	
Sedan tid för anstånd eller uppskov gått till ända, skall utmätningsman eller överexekutor, hos vilken målet är anhängigt, självmant företaga detta.	

88 d §.

Om sökandens fordran och den kostnad för vilken denne svarar betalas innan den utmätta egendomen sålts, förfaller frågan om egendomens försäljning.

Medel som gäldenären i målet betalar till utmätningsmannen anses utmätta i målet, om ej betalningen skett med villkor som strider häremot. Om målet är anhängigt hos överexekutor, gäller detsamma i fråga om medel som betalas till denne eller till utmätningsmannen.

89 §.[1]

Försäljning av utmätt egendom skall ske på offentlig auktion utom i fall som avses i 96 a §.	Försäljning av utmätt *lös* egendom skall ske på offentlig auktion utom i fall som avses i 96 a §.
Om försäljning — — — — — — — — — — särskild lag.	

91 §.[1]

Kungörelse om — — — — — — — — — — — — — — är sagd.

Har gäldenären tillkommande rätt till andel i inteckning *i hans fasta egendom eller* i hans luftfartyg eller därtill hörande reservdelar blivit utmätt, låte utmätningsmannen anskaffa särskild inteckningshandling	Har gäldenären tillkommande rätt till andel i inteckning i hans luftfartyg eller därtill hörande reservdelar blivit utmätt, låte utmätningsmannen anskaffa särskild inteckningshandling å det gäldenären tillkom-

[1] Senaste lydelse 1967: 140.

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
å det gäldenären tillkommande beloppet, där laga hinder däremot icke möter; skall sådan handling anskaffas, må ej förr än det skett kungörelse om auktionen utfärdas. Skall försäljning ske av inteckningshandling, vilken tagits i mät hos någon, som enligt handlingen är personligen ansvarig för det däri förskrivna beloppet, åligger det utmätningsmannen, där ej med gäldenärens samtycke handlingen säljes med bibehållande av hans ansvarighet, att, innan handlingen utlämnas till köparen, förse densamma med påskrift, varigenom gäldenären frikallas från ansvarighet.	mande beloppet, där laga hinder däremot icke möter; skall sådan handling anskaffas, må ej förr än det skett kungörelse om auktionen utfärdas. Skall försäljning ske av inteckningshandling, vilken tagits i mät hos någon, som enligt handlingen är personligen ansvarig för det däri förskrivna beloppet, åligger det utmätningsmannen, där ej med gäldenärens samtycke handlingen säljes med bibehållande av hans ansvarighet, att, innan handlingen utlämnas till köparen, förse densamma med påskrift, varigenom gäldenären frikallas från ansvarighet.

Skall fartyg — ske kan.
Vid försäljning — — — — — — — — — — — — — — — — — med flygpost.
Om egendom — — — — — — — — — — — — — — — — — — — genast sändas.
Är fråga — — — — — — — — — — — — — — — — angående verksamheten.

91 a §

Utmätes ägarhypotek som avses i 6 kap. 9 § jordabalken, skall pantbrevet tagas i förvar eller, om annan än fastighetens ägare innehar pantbrevet, förbud meddelas innehavaren att utlämna det utan tillstånd av utmätningsmannen. När detta skett, äger 77 § motsvarande tillämpning.

Den fasta egendom vari ägarhypoteket gäller skall tagas i anspråk, om borgenären yrkar det inom en månad från det att beslut om utmätning av ägarhypoteket meddelades. När utmätningsmannen meddelat beslut om att den fasta egendomen tages i anspråk, anses egendomen utmätt. Om borgenären ej inom nämnda tid yr-

(*Nuvarande lydelse*) (*Föreslagen lydelse*)

kat att den fasta egendomen tages i anspråk eller yrkande därom återkallas, skall det utmätta ägarhypoteket pantförskrivas till honom enligt 91 b §.

Råder tvist huruvida gäldenären har ägarhypotek, får utmätningsmannen förelägga borgenären att inom en månad efter det att föreläggandet delgivits honom hos den rätt som anges i 10 kap. 10 § rättegångsbalken för där avsedda fall väcka talan mot fastighetens ägare och den som bestrider dennes rätt. Beslut att fastighet skall tagas i anspråk får ej meddelas innan tvisten blivit avgjord genom dom som vunnit laga kraft, om ej rätten förordnar annat.

Försummar borgenären att iaktta vad som sagts nu och är talan i saken ej väckt av annan part, går utmätningen åter.

91 b §.

Pantförskrivning av ägarhypotek sker genom att utmätningsmannen till borgenären utfärdar bevis att pantbrevet utgör pant för dennes fordran och överlämnar pantbrevet till honom eller, om annan än fastighetens ägare innehar detta, underrättar innehavaren om pantförskrivningen. I underrättelsen skall anges, att innehavaren ej får utlämna handlingen till skada för borgenären. Ägarhypotek som tillkommer ägare av andel i fastighet får ej pantförskrivas för sig.

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
95 §.[1]	
Den, som ——————————— ånyo utropat.	
Vad av ——————————— till godo.	
Varder ej sist å det sammanträde, varom förut är sagt, köpeskillingen till fullo gulden eller anstånd lämnat efter ty nyss är sagt, vare köpet ogillt och besörje genast auktionsförrättaren, att fartyget varder till försäljning ånyo utlyst, som i 90 och 91 §§ sägs. Går fartyget vid nya utropet till mindre än den förra köpeskillingen med laga ränta däråfrån den dag, då betalning sist bort ske, ersätte förre köparen skillnaden; går fartyget till mera, have förre köparen ej rätt till överskottet. Kostnaden för senare försäljningen skall ock av förre köparen gäldas, där den ej kan genom överskott å köpeskillingen gottgöras. *Är pant eller borgen ställd för köpeskillingen, låte auktionsförrättaren, där sådant erfordras till gäldande av vad förre köparen utgiva bör, oförd röjligen försälja panten i den ordning, som om utmätta lösören stadgas, eller utsöka borgensförbindelsen hos löftesmannen.*	Varder ej sist å det sammanträde, varom förut är sagt, köpeskillingen till fullo gulden eller anstånd lämnat efter ty nyss är sagt, vare köpet ogillt och besörje genast auktionsförrättaren, att fartyget varder till försäljning ånyo utlyst, som i 90 och 91 §§ sägs. Går fartyget vid nya utropet till mindre än den förra köpeskillingen med laga ränta däråfrån den dag, då betalning sist bort ske, ersätte förre köparen skillnaden; går fartyget till mera, have förre köparen ej rätt till överskottet. Kostnaden för senare försäljningen skall ock av förre köparen gäldas, där den ej kan genom överskott å köpeskillingen gottgöras.
Varder köpeskillingen ——————— gälden övertagit.	
139 §.[2]	
Borgenär som, när lös egendom utmättes för annans fordran, hade panträtt i egendomen utan att ha den under panträtt i handom eller som ägde rätt att kvarhålla egendomen till säkerhet för sin fordran, är berättigad att få betalning ur köpeskillingen enligt vad som anges nedan,	Borgenär som, när lös egendom utmättes för annans fordran, hade panträtt i egendomen utan att ha den under panträtt i handom eller som ägde rätt att kvarhålla egendomen till säkerhet för sin fordran, är berättigad att få betalning ur köpeskillingen enligt vad som anges nedan,

[1] Senaste lydelse 1917: 307.
[2] Senaste lydelse 1967: 140.

(Nuvarande lydelse)	(Föreslagen lydelse)
såvida han framställt yrkande därom före auktionen eller, om egendomen sålts under hand, före köpeskillingsfördelningen. Svarar utmätt egendom för företagsinteckning, äger inteckningshavaren erhålla betalning ur köpeskillingen, om han framställt yrkande därom inom tid som nyss angivits. Vad sist sagts gäller dock ej i den mån sådan betalning måste anses obehövlig för att trygga inteckningshavarens och efterföljande inteckningshavares rätt. Vid prövningen härav skall hänsyn tagas även till sådan egendom som gäldenären på annat sätt än genom företagsinteckningen ställt som säkerhet för inteckningshavarens fordran. Skall under konkurs fartyg eller gods i fartyg eller i luftfartyg säljas utmätningsvis, äger även borgenär som för sin fordran har förmånsrätt enligt *17 kap. 4 § handelsbalken* rätt att erhålla betalning ur köpeskillingen, om han framställer yrkande därom före auktionen.	såvida han framställt yrkande därom före auktionen eller, om egendomen sålts under hand, före köpeskillingsfördelningen. Svarar utmätt egendom för företagsinteckning, äger inteckningshavaren erhålla betalning ur köpeskillingen, om han framställt yrkande därom inom tid som nyss angivits. Vad sist sagts gäller dock ej i den mån sådan betalning måste anses obehövlig för att trygga inteckningshavarens och efterföljande inteckningshavares rätt. Vid prövningen härav skall hänsyn tagas även till sådan egendom som gäldenären på annat sätt än genom företagsinteckningen ställt som säkerhet för inteckningshavarens fordran. Skall under konkurs fartyg eller gods i fartyg eller i luftfartyg säljas utmätningsvis, äger även borgenär som för sin fordran har förmånsrätt enligt *10 eller 11 § förmånsrättslagen* ( ) rätt att erhålla betalning ur köpeskillingen, om han framställer yrkande därom före auktionen.
Har fartyg — — — — — — — — — — — — tid innestår.	

140 a §.

	Har fartyg sålts efter nytt utrop i fall som avses i 95 § och är förre inroparen ersättningsskyldig, skall ersättningsbeloppet fördelas tillika med köpeskillingen, om det betalats av inroparen eller indrivits.

143 §.[1]

Ha medel influtit genom särskild försäljning av tillbehör eller såsom avkastning av fast egendom, skall så-	*När fastighet sålts på auktion, fördelas köpeskillingen, behållen avkastning och andra influtna medel i en-*

[1] Senaste lydelse 1967: 140.

(Nuvarande lydelse)

dan tillgång fördelas samtidigt med köpeskillingen för fastigheten. Har i fall, som avses i 95 eller 130 §, fartyg eller fast egendom försålts efter nytt utrop och är förre inroparen skyldig att utgiva ersättning, skall ersättningsbeloppet, såvitt detsamma guldits av honom eller influtit genom försäljning av pant eller utsökande av borgen, fördelas tillika med köpeskillingen.

Har försäljning av fastighet icke kommit till stånd, skall sammanträde för fördelning av tillgång som nu angivits hållas på tid som föreskrives i 142 § eller, om auktion icke hållits, så snart som möjligt. Behållen avkastning skall fördelas enligt de grunder som i 7 kap. föreskrivas för fördelning av medel vilka influtit under tvångsförvaltning. Ersättningsbelopp som avses i 1 mom. andra punkten skall, sedan kostnaderna för förfarandet betalats, användas till betalning av utmätningssökandens fordran. Uppstår överskott, skall det fördelas på samma sätt som nyss angivits om avkastning.

Sammanträde enligt 2 mom. skall, när auktion ej hållits, kungöras på sätt föreskrives i 142 § 2 mom. andra punkten.

(Föreslagen lydelse)

lighet med sakägarförteckningen, om det ej framgår att fordran understiger vad som upptagits i förteckningen. Om fordran eller kostnad, som bort upptagas i förteckningen om den blivit anmäld i tid, har anmälts senare, får betalning utgå av återstoden.

Har utmätt fastighet sålts under hand, skall köpeskillingen och andra tillgängliga medel fördelas i första hand enligt köpevillkoren och i övrigt enligt de grunder som gälla för upprättande av sakägarförteckning.

Avbrytes förfarandet innan utmätt fastighet sålts, fördelas tillgängliga medel enligt 1 mom., om bevakningssammanträde hållits och fördelning äger rum på den dag som kungjorts tidigare. I annat fall fördelas medlen enligt de grunder som gälla för upprättande av sakägarförteckning. Vid fördelningen gäller att annan borgenär än sökanden har rätt att få betalning endast för ränta och kostnader, om hans fordran är förenad med panträtt på grund av inteckning och panträtten ej skall upphöra till följd av försäljning av tillbehör.

I fall som avses i 2 mom. skall fördelningssammanträde hållas så snart som möjligt. Det skall utlysas minst två veckor i förväg på lämpligt sätt. Sakägarna skall, när skäl föreligga därtill, uppmanas att anmäla sina anspråk senast vid sammanträdet. Detsamma gäller i fall som avses i 3 mom., om ej bevakningssammanträde hållits och fördelningssammanträde äger rum på den tid som tidigare kungjorts.

(Nuvarande lydelse)	(Föreslagen lydelse)
	Möter hinder att verkställa fördelning på utsatt sammanträde, skall nytt sammanträde hållas så snart som möjligt och, om dagen ej genast bestämmes, på lämpligt sätt kungöras minst två veckor i förväg.
	143 a §.
	Om säkerhet för handpenning ställts hos överexekutor och ogulden del av köpeskillingen ej betalas senast på bestämd dag, skall överexekutor göra bruk av säkerheten, om det behövs för betalning av vad förre köparen skall utge. Säkerheten skall därvid tagas i anspråk på det sätt som finnes ändamålsenligt. Pant får säljas i den ordning som gäller för utmätt lös egendom. Borgen får utsökas. Överexekutors beslut i nämnda hänseenden får omedelbart verkställas.
	Bestämmelserna i 1 mom. äga motsvarande tillämpning, när sakägare har lämnat säkerhet för belopp som skall fördelas samtidigt med köpeskilling.
	144 §.[1]
Vid sammanträde, varom förut är sagt, avgive förrättningsmannen redogörelse dels för den tillgång, som skall fördelas, dels ock för de fordringar, för vilka anspråk på betalning ur köpeskillingen blivit anmält eller utdelning ändock må beräknas; *skolande, där fråga är om fast egendom, borgenärsförteckningen därvid lända till efterrättelse. Därefter äge tillstädesvarande borgenärer samt gäldenären, där han när är, att an-*	Vid sammanträde, varom förut är sagt, avgive förrättningsmannen redogörelse dels för den tillgång, som skall fördelas, dels ock för de fordringar, för vilka anspråk på betalning ur köpeskillingen blivit anmält eller utdelning ändock må beräknas.

[1] Senaste lydelse 1912: 211.

(Nuvarande lydelse)	(Föreslagen lydelse)
draga vad de till bevakande av sin rätt akta nödigt.	

150 §.[1]

Skall ur köpeskillingen för utmätningsvis såld lös egendom utdelning ske för fordran, som icke är förfallen och däråt ränta icke skall gäldas före förfallodagen, *eller ock allenast för ränta eller annan dylik fordran, som ej är till kapitalet bestämd,* varde fordringen beräknad *efter de i 110 § stadgade grunder.*	Skall ur köpeskillingen för utmätningsvis såld lös egendom utdelning ske för fordran, som icke är förfallen och däråt ränta icke skall gäldas före förfallodagen, varde fordringen beräknad *till det belopp som efter fem procents årlig ränta utgör dess värde vid fördelningen. Motsvarande gäller, om utfäst ränta är lägre än fem procent.*
Till vilka — — — — — — — — — — — — i sjölagen.	

151 §.[2]

Är fråga om fordrans eller *för fordran beviljad* intecknings giltighet beroende på särskild prövning eller avgjord genom beslut, som ej vunnit laga kraft, eller är inteckning *för fordran* sökt men ej beviljad, varde vad *å fordringen* enligt *förmånsrättsordningen* belöpa kan vid fördelningen avsatt, intill dess frågan om borgenärs rätt blivit *slutligen* avgjord.	Är fråga om fordrans eller inteckning giltighet beroende på särskild prövning eller avgjord genom beslut, som ej vunnit laga kraft, eller är inteckning sökt men ej beviljad, varde vad *å fordringen* enligt *förmånsrättslagen* ( ) *eller inteckningen* belöpa kan vid fördelningen avsatt, intill dess frågan om borgenärens rätt blivit *slutligt* avgjord.
Finnes eljest — — — — — — — — honom fritt.	
Är fordran — — — — — — — — eller förfallit.	

154 §.[3]

Klander mot *utmätningsmannens* fördelningsförslag eller överexekutors beslut i fördelningsfråga gälle *ej för annan än den, som klandret väckt.*	*Bifalles talan* mot *utmätningsmans* fördelningsförslag eller överexekutors beslut i fördelningsfråga, gälle *det till förmån även för den som ej själv väckt sådan talan.*

[1] Senaste lydelse 1928: 164.
[2] Senaste lydelse 1946: 814.
[3] Senaste lydelse 1912: 211.

(*Nuvarande lydelse*)	(*Föreslagen lydelse*)
156 §.[1]	
Är auktion på utmätt fast egendom överklagad, får ej utan köparens medgivande utdelning ur köpeskillingen lyftas annat än mot pant eller borgen. När tillbehör till fastighet sålts för sig, *skall* vad som nu sagts *äga* motsvarande tillämpning beträffande utdelning ur köpeskillingen för tillbehöret *intill dess tiden för klagan över försäljningen utgått eller förd klagan blivit prövad.*	*När utmätt fast egendom sålts,* får ej utan köparens medgivande utdelning ur köpeskillingen lyftas annat än mot pant eller borgen *innan försäljningen vunnit laga kraft.* När tillbehör till fastighet sålts för sig, *äger* vad som nu sagts motsvarande tillämpning beträffande utdelning ur köpeskillingen för tillbehöret.
158 §.[2]	
Belopp, som jämlikt 151 § blivit vid fördelningen avsatt för någon borgenärs fordran, skall ofördröjligen i riksbanken nedsättas på sätt särskilt är stadgat. Har borgenärens anspråk blivit godkänt genom dom eller utslag, som ej vunnit laga kraft, vare han dock berättigad att beloppet mot pant eller borgen lyfta. I annat fall må på överexekutors prövning ankomma, huruvida beloppet, innan fråga om rätt därtill blivit avgjord, må mot pant eller borgen lyftas, vare sig av den borgenär, för vilken det blivit avsatt, eller av annan, vilken på grund av bestämmelse, varom i 152 § sägs, medlen kunna tillfalla.	*Belopp som blivit avsatt enligt 151 § får lyftas av borgenären mot pant eller borgen, om hans anspråk godkänts av domstol, utan hinder av att avgörandet ej vunnit laga kraft. I annat fall kan överexekutor tillåta borgenär, för vilken beloppet blivit avsatt, att lyfta det mot pant eller borgen eller, om denne ej vill lyfta beloppet, ge sådant tillstånd för annan som medlen enligt 152 § kunna tillfalla.*
159 §.[3]	
Medel, som vid köpeskillings fördelning blivit borgenär tillagda, men icke av honom lyftas, skola i riksbanken nedsättas på sätt särskilt är stadgat.	
Är utdelning — — — — — — — — — kunna tillfalla.	

[1] Senaste lydelse 1967: 140.
[2] Senaste lydelse 1912: 211.
[3] Senaste lydelse 1917: 307.

(Nuvarande lydelse)	(Föreslagen lydelse)
160 §.[1]	
Medel, som jämlikt 158 och 159 §§ skola i riksbanken nedsättas, må, där någon rättsägare det äskar, insättas i bankinrättning, som av överexekutor godkännes, för att där mot ränta innestå, under den tid överexekutor bestämmer; och komme räntan den borgenär till godo, som finnes till medlen berättigad.	*Medel som influtit i utsökningsmål skola utan dröjsmål insättas i bank mot ränta. Föreligger anledning antaga att utbetalning kommer att ske inom två veckor från det medlen influtit, behöver insättning i bank dock ej ske.* *Räntan på belopp som innestår för borgenärs räkning tillkommer borgenären.*
161 §.[2]	
När betalning utfallit på fordran, för vilken egendomen häftar på grund av inteckning, skall anteckning därom göras på inteckningshandlingen, när denna företes för lyftning av inteckningshavaren tillkommande belopp.	*När betalning skall lyftas i utsökningsmål, skall iakttagas vad som i allmänhet gäller om skyldighet för borgenär att förete eller återställa fordringsbevis eller säkerhet som lämnats för fordran.* *Pantbrev i fast egendom som utgör säkerhet för fordran varå betalning utfallit skall företes även om borgenären icke är skyldig att återställa panten, om ej undantag medgives. Detsamma gäller skuldebrev som är intecknat i annan egendom, när skyldighet att förete eller återställa skuldebrevet ej följer av 1 mom.* *När den som förvärvat fast egendom åberopar överenskommelse med borgenär om avräkning på köpeskillingen, äga 1 och 2 mom. motsvarande tillämpning vid överexekutors prövning av överenskommelsen.*
166 §.[3]	
Medel, som till utmätningsman influtit och borgenär tillkomma, skola, utom i fall, som i 159 § sägs, hos ut-	

[1] Senaste lydelse 1912: 211.
[2] Senaste lydelse 1967: 140.
[3] Senaste lydelse 1917: 307.

(*Nuvarande lydelse*)

mätningsmannen hållas borgenären tillhanda under två veckor från den dag borgenären äger rätt att medlen utfå. Varda medlen ej under denna tid av borgenären lyftade, skola de ofördröjligen av utmätningsmannen i riksbanken nedsättas på sätt särskilt är stadgat; och äge utmätningsmannen sedermera att med beviset om nedsättningen till borgenären redovisa. Där fordringsbevis, som för utmätnings vinnande blivit av borgenär avlämnat, bör efter målets handläggning till honom återställas, skall handlingen hos utmätningsmannen hållas borgenären till handa under den tid, som ovan sagts; och gälle i övrigt om sådan handling vad nyss är om influtna medel stadgat.

Försummar borgenär att ur utmätt egendom taga betalning, have ej rätt till ränta från den tid det av honom berott att betalning njuta, där ej på grund av stadgandet i 160 § sådan ränta må honom tillkomma.

Har någon fått lyfta köpeskillingsmedel, innan frågan om bättre rätt därtill blivit *slutligen prövad, och finnes han sedan pliktig att det lyftade eller någon del därav återbära, gälde ränta efter sex för hundra om året.*

(*Föreslagen lydelse*)

Om någon i annat fall än som avses i 159 § fått lyfta *medel* innan frågan om bättre rätt därtill blivit *slutligt avgjord och han blir skyldig att helt eller delvis återbära medlen, skall han betala sex procents årlig ränta till den betalningsberättigade.*

I fall som avses i 159 § är den som lyft medlen ej skyldig att, om borgenären anmäler sig, betala ränta för längre tid än från det att utmätningsmannen eller överexekutor krävt att beloppet skall betalas åter.

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
181 §.[1]	
Överexekutor äge makt att, när skäl därtill äro, sätta fast egendom och vad därtill hörer under förbud att säljas eller skingras. Är synnerlig fara, att det, som under sådant förbud satt är, genom vanvård eller annorledes i större mån försämras, *vare lag, som i 81 § andra stycket sägs.*	Överexekutor äge makt att, när skäl därtill äro, sätta fast egendom och vad därtill hörer under förbud att säljas eller skingras. Är synnerlig fara, att det, som under sådant förbud satt är, genom vanvård eller annorledes i större mån försämras, *kan överexekutor förordna syssloman att förvalta egendomen.*
184 §.[1]	
Finner överexekutor skäl att i kvarstad sätta *avrad, hyra eller ränta,* som av fast egendom faller, varde, *på sätt i 81 § första stycket sägs,* syssloman tillsatt att medlen uppbära och förbud den betalningsskyldige kungjort. Den som blivit satt till syssloman skall tillse, att utskyld eller avgift, som bör för egendomen gäldas och under kvarstadstiden till betalning förfaller, gulden varder.	Finner överexekutor skäl att i kvarstad sätta *arrendeavgift, hyra eller annan avkastning* som av fast egendom faller, varde syssloman tillsatt att medlen uppbära och förbud den betalningsskyldige kungjort *att utge avkastningen till annan än sysslomannen.* Den som blivit satt till syssloman skall tillse, att utskyld eller avgift, som bör för egendomen gäldas och under kvarstadstiden till betalning förfaller, gulden varder.
198 §.[2]	
All nödig kostnad för utmätning samt utmätt egendoms vård och försäljning, så ock för köpeskillingens fördelning skall ur köpeskillingen för den utmätta egendomen gäldas. Kostnad, som ej sålunda gulden varder, skall av sökanden betalas, och må beloppet, där det ej är förskjutet eller vid anfordran gäldas, hos honom utmätas. Skall av flera gemensamt intecknade egendomar någon särskilt säljas för gäldande av fordran, som äger sämre rätt än den gemensamma inteckningen, och har i	*Kostnaden för utmätning och det fortsatta förfarandet skall utgå ur köpeskillingen för den utmätta egendomen, behållen avkastning eller andra tillgängliga medel. Kan kostnaden ej uttagas på detta sätt, skall den betalas av utmätningssökanden eller, om den avser åtgärd som annan begärt, av denne och får omedelbart utmätas. När fråga är om försäljning av gemensamt intecknad fastighet och annan fastighet indragits i förfarandet men försäljning ej kommer till stånd, skall dock den som inlett*

[1] Senaste lydelse 1921: 301.
[2] Senaste lydelse 1955: 234.

(Nuvarande lydelse)	(Föreslagen lydelse)
anledning därav inteckningshavaren yrkat försäljning av de andra egendomarna, skall, där försäljning ej kommer till stånd, den, som påkallat den särskilda försäljningen, vidkännas hela kostnaden.	*förfarandet svara för hela kostnaden, om han har sämre rätt än den som indragit den andra fastigheten.*
Sökes utmätning — — — — — — — — underrätta utmätningsmannen.	
Ej vare utmätningsman pliktig att verkställa utmätning å dom eller utslag, som ej vunnit laga kraft, med mindre kostnaden för förrättningen förskjutes av sökanden. Den, som begär utmätning av fast egendom eller luftfartyg eller intecknade reservdelar till sådant fartyg eller ock verkställighet av dom eller utslag, varigenom intecknad fordran fastställts till betalning ur fast egendom, vare, ändå att domen eller utslaget äger laga kraft, pliktig att på anfordran förskjuta erforderligt belopp till bestridande av förrättningskostnaden. Äskas jämlikt 70 eller 71 § konkurslagen, att i konkursboet ingående egendom, som nu är sagd, utmätningsvis säljes, skall ock kostnaden på anfordran förskjutas.	*Den som begär utmätning är skyldig att förskjuta kostnaden för åtgärden. Kostnaden för annan åtgärd i målet skall förskjutas, om utmätningsmannen eller överexekutor begär det.*
	Betalas ej förskott inom förelagd tid, får verkställigheten inställas. Om försäljning av utmätt egendom inställes av sådan anledning, kan utmätningsmannen eller överexekutor besluta att utmätningen skall gå åter.
All nödig kostnad för försäljning av lös egendom, å vilken lagts kvarstad eller vilken ställts under skingringsförbud, skall, där det äskas, av sökanden förskjutas, och skall i övrigt beträffande sådan kostnad vad enligt första stycket gäller om kost-	

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
nad för utmätt lös egendoms försäljning äga motsvarande tillämpning.	
199 §.[1]	
Kostnad för annan förrättning, än i 198 § omförmäles, skall, där utmätningsmannen det äskar, förskjutas av den som åtgärden sökt.	*Om beslut, som skall verkställas på annat sätt än genom utmätning, innehåller föreskrift att verkställigheten skall ske på den tappande partens bekostnad, skall utmätningsmannen utmäta kostnaden hos honom. Kostnad för försäljning av lös egendom som tagits i kvarstad eller ställts under skingringsförbud skall utgå ur behållningen.*
Är i dom eller utslag, som skall verkställas annorledes än genom utmätning, föreskrift given, att verkställigheten skall ske på den tappande partens kostnad; då skall ock bevislig och nödig kostnad hos honom av utmätningsmannen uttagas.	*Kostnad som ej kunnat uttagas enligt 1 mom. skall betalas av sökanden och får omedelbart utmätas hos honom.*
	Sökanden är skyldig att förskottera kostnaden, om utmätningsmannen begär det. Om förskott ej betalas inom förelagd tid, får verkställigheten inställas.
201 §.[2]	
Vill gäldenär eller borgenär klaga *över utmätning, skall han inkomma till överexekutor med klagoskrift* inom tre veckor från den dag, då han erhöll del av *protokoll eller bevis om utmätningen.*	Vill gäldenär eller borgenär klaga *hos överexekutor över beslut om utmätning, skall han göra det* inom tre veckor från den dag, då han erhöll del av *beslutet. Detsamma gäller beslut om att fastighet tages i anspråk enligt 91 a §.*
Vidtages rättelse — — — — — — — — — — om åtgärden.	
När utmätning — — — — — — viss tid.	
	Den som före utmätning av fast egendom förvärvat egendomen från gäldenären får ej klaga hos överexekutor över utmätningen sedan egendomen sålts men är oförhindrad att klaga över utmätningen i samband

[1] Senaste lydelse 1912: 211.
[2] Senaste lydelse 1968: 623.

(Nuvarande lydelse)	(Föreslagen lydelse)
	med klagan över försäljningen i den ordning som anges i 213 §.

209 §.[1]

I mål *varom i* 201, *202* eller 203 § *förmäles,* skall överexekutors *slutliga* utslag *givas å dag, som genom anslag sist dagen förut kungjord blivit. Underrättelse om tiden, då utslaget kommer att meddelas, varde införd i en därtill inrättad bok, som skall utan särskild begäran vara tillgänglig för allmänheten.*	I mål *som avses i* 201 eller 203 § skall överexekutors utslag *samma dag som det meddelas sändas till part, som ej var närvarande vid utslagets meddelande.*

210 §.[2]

Ej må klagan över utmätning hindra förrättningens fullbordan eller egendomens försäljning *eller ställande under tvångsförvaltning,* eller klagan över annan av utmätningsman vidtagen åtgärd verka uppehåll däri, med mindre överexekutor *annorledes* förordnar.	Ej må klagan över utmätning hindra förrättningens fullbordan eller egendomens försäljning eller klagan över annan av utmätningsman vidtagen åtgärd verka uppehåll däri, med mindre överexekutor *annorlunda* förordnar.
Utslag, varigenom — — — — — — — — — — — förordnat därom.	

211 §.[3]

Nöjes ej part åt överexekutors beslut i utsökningsmål, äger han besvära sig däröver i hovrätten. Har beslutet meddelats av Konungens befallningshavande i län, som hör under skilda hovrätter, skall fullföljd ske i den hovrätt till vilken målet kan hänföras på grund av belägenheten inom dess domkrets av utmätningsmans tjänstgöringsområde, av fast egendom, som målet berör *eller vars köpeskilling eller avkastning är i fråga,* eller av ort för verk-	Nöjes ej part åt överexekutors beslut i utsökningsmål, äger han besvära sig däröver i hovrätten. Har beslutet meddelats av Konungens befallningshavande i län, som hör under skilda hovrätter, skall fullföljd ske i den hovrätt till vilken målet kan hänföras på grund av belägenheten inom dess domkrets av utmätningsmans tjänstgöringsområde, av fast egendom, som målet berör, eller av ort för verkställighets- eller handräckningsåtgärd. Kan hovrätts

[1] Senaste lydelse 1937: 452.
[2] Senaste lydelse 1963: 255.
[3] Senaste lydelse 1967: 140.

(Nuvarande lydelse)	(Föreslagen lydelse)
ställighets- eller handräckningsåtgärd. Kan hovrätts behörighet ej *sålunda bestämmas*, skall fullföljd ske, om den mot vilken åtgärd sökts har att svara i tvistemål i allmänhet vid domstol inom länet, i den hovrätt under vilken domstolen hör och eljest i den hovrätt under vilken den stad hör, där Konungens befallningshavande har sitt säte. Det åligger överexekutor, då slutligt utslag gives eller då auktion hållits *av honom* eller då i annan ordning *särskild* försäljning *av fastighetstillbehör* skett, att meddela underrättelse om vad som är att iakttaga vid ändrings sökande samt äventyret, om det försummas. Vad Konungens befallningshavande i fall då länet hör under skilda hovrätter angivit om behörig hovrätt skall lända till efterrättelse.	behörighet ej *bestämmas på det sättet*, skall fullföljd ske, om den mot vilken åtgärd sökts har att svara i tvistemål i allmänhet vid domstol inom länet, i den hovrätt under vilken domstolen hör och eljest i den hovrätt under vilken den stad hör, där Konungens befallningshavande har sitt säte. Det åligger överexekutor, då slutligt utslag gives eller då auktion hållits eller då i annan ordning försäljning skett, att meddela underrättelse om vad som är att iakttaga vid ändrings sökande samt äventyret, om det försummas. Vad Konungens befallningshavande i fall då länet hör under skilda hovrätter angivit om behörig hovrätt skall lända till efterrättelse.
Över utslag — — — — — — — — — talan däremot.	
Ej må — — — — — — utmätningsman behörig.	

213 §.[1]

Vill någon överklaga överexekutors slutliga utslag *i fråga om fördelning av köpeskilling för fast egendom eller av medel, som avses i 143 § 2 mom. eller i 7 kap., eller på klagan över utmätning eller förslag till fördelning av köpeskilling*, skall han inkomma till överexekutor med besvärsinlaga inom tre veckor från den dag då utslaget meddelades.	Vill någon överklaga överexekutors slutliga utslag *i mål som avses i 201 eller 203 §* skall han inkomma till överexekutor med besvärsinlaga inom tre veckor från den dag då utslaget meddelades.
Den som vill klaga över auktion, som överexekutor hållit, eller *över särskild* försäljning av *fastighetstillbehör* i annan ordning skall inkom-	Den som vill klaga över auktion, som överexekutor hållit, eller försäljning *som överexekutor verkställt* i annan ordning skall inkomma till

[1] Senaste lydelse 1967: 140.

(Nuvarande lydelse)	(Föreslagen lydelse)
ma till överexekutor med sin besvärsinlaga inom tre veckor från försäljningsdagen. Besvär över *borgenärsförteckningen skola dock, när de ej avse bestämmande av lägsta budet eller andra villkor för försäljningen, anföras i den ordning som är föreskriven för klagan över överexekutors utslag i fråga om köpeskillings fördelning.*	överexekutor med sin besvärsinlaga inom tre veckor från försäljningsdagen. Besvär över *sakägarförteckning som ej avse upphävande av auktion få dock ej anföras annat än i sammanhang med klagan över fördelning av influtna medel.*
	Den som vill överklaga överexekutors utslag i fråga om fördelning av medel som avses i 140, 140 a eller 143 § skall inkomma till överexekutor med besvärsinlaga inom tre veckor från den dag då utslaget meddelades.

218 §.[1]

Sedan besvär — — — — — — — — — — 1 mom. sägs.
Vad i — — — — — — — — — — — — — — eller beslut.

Om besvär anförts över försäljning som överexekutor verkställt, kan hovrätten förordna att fortsatt verkställighet tills vidare ej får äga rum innan slutligt utslag meddelas.

Övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1972.

2. Har ägarhypotek utmätts men försäljning därav ej ägt rum före ikraftträdandet, tillämpas de nya bestämmelserna, om ej annat följer av punkt 4. Tid som anges i 91 a § 2 mom. räknas därvid från ikraftträdandet.

3. Pantförskrives enligt 91 b § skuldebrev, som enligt äldre bestämmelser är intecknat i fast egendom, upphör personligt betalningsansvar på grund av skuldebrevet.

4. Har fast egendom eller andel i inteckning utmätts före ikraftträdandet, tillämpas 82 § i sin äldre lydelse.

[1] Senaste lydelse 1963: 255.

5. Har intecknad fordran före ikraftträdandet fastställts till betalning ur fast egendom, äger 86 § i sin nya lydelse motsvarande tillämpning.

6. Ärende, som rör utmätt fast egendom och är anhängigt hos utmätningsman vid ikraftträdandet, skall överlämnas till överexekutor, sedan utmätningsmannen har fullgjort vad som åligger honom enligt äldre bestämmelser.

7. Har auktion på fast egendom hållits före ikraftträdandet, tillämpas äldre bestämmelser i fråga om inropares förpliktelser samt köpeskillingens fördelning och vad som har samband därmed.

8. Skall fartyg eller gods i fartyg eller i luftfartyg säljas utmätningsvis under konkurs, tillämpas äldre lydelsen av 139 §, om konkursansökningen gjorts före ikraftträdandet.

9. Har fördelningsförslag framlagts av utmätningsmannen eller beslut meddelats av överexekutor före ikraftträdandet, tillämpas äldre lydelsen av 154 §.

10. Har tvångsförvaltning begärts före ikraftträdandet, tillämpas äldre bestämmelser därom.

11. Vad som i 184 § i dess nya lydelse sägs om kvarstad på avkastning tillämpas också beträffande ränta som på grund av utfästelse enligt äldre bestämmelser utgår av fast egendom.

12. Bestämmelsen i 201 § 4 mom. tillämpas ej, om egendomen utmätts före ikraftträdandet. Bestämmelserna i 209, 211, 213 och 218 §§ i sin nya lydelse äger ej tillämpning, om överexekutor meddelat utslag eller verkställt försäljning före ikraftträdandet.

13. Bestämmelserna i 88 c § äger icke tillämpning i fråga om uttagande av böter, viten eller annan med brott förenad påföljd, som innefattar betalningsskyldighet, och icke heller vid indrivning av vad som i mål eller ärende vid domstol eller i övrigt i samband med rättegång har utgått av allmänna medel och som enligt domstolens beslut skall återgäldas.

14. Förekommer i lag eller annan författning hänvisning till föreskrift som ersatts genom bestämmelse i nya lagen, tillämpas i stället den nya bestämmelsen.

3) Förslag
till
Lag
om ändring i lagsökningslagen (1946: 808)

Härigenom förordnas, att 1, 3 och 13 §§ lagsökningslagen (1946: 808) skall ha nedan angivna lydelse.

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
1 §.[1]	
För fordran — — — — — — — — — — — — — — — — nedan sägs.	
Borgenär som för sin fordran har inteckning äger också genom lagsökning söka betalning ur den egendom vari inteckningen gäller.	*Genom lagsökning får även, om borgenären har skriftliga bevis, prövas huruvida förfallen fordran skall på grund av inteckning utgå med förmånsrätt i viss egendom.* *Vad i denna lag sägs om gäldenären tillämpas vid lagsökning enligt andra stycket på ägaren av den intecknade egendomen.*
3 §.	
Finnes den åberopade handlingen icke innefatta bevis om fordran eller prövar rätten eljest hinder möta *för upptagande av ansökningen,* skall den avvisas; bevis därom skall tecknas å ena exemplaret av ansökningen.	*Finnas åberopade handlingar* icke innefatta bevis om fordran *eller om åberopad förmånsrätt* eller prövar rätten eljest hinder möta *att upptaga ansökan enligt 1 § första eller andra stycket,* skall den avvisas. Bevis därom skall tecknas å ena exemplaret av ansökningen.
13 §.[1]	
Äro ej sådana skäl för handen att målet bör hänskjutas till rättegång, skall betalningsskyldighet åläggas gäldenären; *avser lagsökningen betalning ur egendom vari inteckning*	Äro ej sådana skäl för handen att målet bör hänskjutas till rättegång, skall betalningsskyldighet åläggas gäldenären. *I fall som avses i 1 § andra stycket skall fastställas att ford-*

[1] Senaste lydelse 1967: 142.

(*Nuvarande lydelse*)	(*Föreslagen lydelse*)
gäller, skall rätten fastställa fordringen till betalning ur egendomen.	*ringen skall utgå med förmånsrätt i egendomen i den omfattning som gäller enligt lag.*

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1972.

Om inteckningshandling som rör fast egendom vid ikraftträdandet utgör pant för fordran, får lagsökning äga rum enligt 1 § andra stycket i dess nya lydelse, även om fordringen eller pantförskrivningen ej grundas på skriftligt bevis. Målet skall hänskjutas till rättegång, om det görs invändning som hänför sig till fordringen eller pantförskrivningen och borgenärens rätt finnes stridig.

4) Förslag
till
Lag
om ändring i rättegångsbalken

Härigenom förordnas, att 33 kap. 5 § rättegångsbalken skall ha nedan angivna lydelse.

(*Lydelse enligt prop. 1970: 13*)	(*Föreslagen lydelse*)
33 KAP.	
5 §.	
Tredskodom delgives genom rättens försorg endast	Tredskodom delgives genom rättens försorg endast
om den innebär att intecknad fordran fastställes *till betalning ur* fast egendom, tomträtt *eller vattenfallsrätt,*	*om den innebär att* fordran fastställes *att utgå med särskild förmånsrätt i* fast egendom *eller* tomträtt,
om den part som yrkat tredskodomen begär det, eller	om den part som yrkat tredskodomen begär det, eller
om part åtnjutit fri rättegång.	om part åtnjutit fri rättegång.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1972.

Bestämmelserna i 33 kap. 5 § om tredskodom, varigenom fordran fastställes att utgå med särskild förmånsrätt i tomträtt, äger motsvarande tillämpning i fråga om tredskodom, varigenom fordran fastställes att utgå med särskild förmånsrätt i vattenfallsrätt.

5) Förslag till Lag om ändring i konkurslagen (1921: 225)

Härigenom förordnas i fråga om konkurslagen (1921: 225)[1],

dels att 4 och 68 §§ skall upphöra att gälla,

dels att 24, 29, 31, 33, 70, 71, 76, 78, 138, 143, 195 och 216 §§ skall ha nedan angivna lydelse.

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
24 §.[2]	
Har innan beslut om egendomsavträde meddelats *egendom blivit utmätt till gäldande av fordran, för vilken borgenären hade panträtt i egendomen,* skall verkställigheten fortgå utan hinder av konkursen.	Har *utmätning skett* innan beslut om egendomsavträde meddelats, skall verkställigheten fortgå utan hinder av konkursen *om ej annat följer av andra eller tredje stycket. Om utmätningssökanden ej hade panträtt och den förmånsrätt som han vunnit genom utmätningen skall gå åter, skall belopp, som enligt utsökningslagen (1877: 31 s. 1) skolat utgivas till utmätningssökanden eller annan än panthavare, i stället redovisas till förvaltaren.*
Där i andra fall utmätning skett å fast egendom eller å fartyg eller luftfartyg eller å gods i fartyg eller luftfartyg eller å intecknade reservdelar till luftfartyg, skall verkställigheten fortgå, så vida ej efter ty i 68 § sägs framställning om dess inställande göres innan försäljning av egendomen ägt rum.	*Verkställigheten skall på begäran av förvaltaren uppskjutas, om det behövs för att borgenärers rätt skall kunna tillvaratagas eller eljest synnerliga skäl föreligga. Begäran om uppskov får göras även av borgenär, vars rätt kan bero därav. Om auktion är utsatt, skall konkursboet betala kostnad som blir onyttig genom uppskovet.*
Har eljest utmätning skett å lös egendom, upphöre utmätningsmans befattning med egendomen, utan så är att denna blivit försåld före ovannämnda besluts meddelande.	*Om utmätningssökanden ej hade panträtt och den förmånsrätt som han vunnit genom utmätningen skall*

[1] Senaste lydelse av 4 § 1967: 144.
[2] Senaste lydelse 1955: 236 (jfr 1955: 629).

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
	gå åter, skall även utmätningen gå åter om förvaltaren yrkar det innan egendomen blivit såld.

29 §.[1]

Har gäldenären — — — konkursboet åter.

Har borgenär under ovan angiven tid sökt inteckning *i gäldenärens egendom* för fordran, vid vars tillkomst sådan säkerhet ej betingats, *och är ej fråga om inteckning, som inom den i 11 kap. 2 § jordabalken stadgade tid sökts för fordran, som där avses,* är borgenären pliktig att på talan av konkursboet antingen återställa inteckningshandlingen till boet eller också tillhandahålla inteckningshandling angående *fast egendom eller* luftfartyg för *verkställande* av utbyte enligt vad som är föreskrivet därom samt handling, på grund varav inteckning i fartyg eller företagsinteckning sökts, för inteckningens dödande.

Om borgenär under ovan angiven tid sökt inteckning *av skuldebrev* för fordran, vid vars tillkomst sådan säkerhet ej betingats, är borgenären pliktig att på talan av konkursboet antingen återställa inteckningshandlingen till boet eller också tillhandahålla inteckningshandling angående luftfartyg för utbyte enligt vad som är föreskrivet därom samt handling, på grund varav inteckning i fartyg eller företagsinteckning sökts, för inteckningens dödande.

Vad sålunda — — — om konkursansökningen.

Vad i — — — — — — — — — till pensionsstiftelse.

31 §.

Har inom trettio dagar innan konkursansökningen gjordes eller under tiden därefter till dess beslutet om egendomsavträde meddelades egendom *blivit* för *någon* borgenärs fordran *i mät tagen och har borgenären genom utmätningen erhållit betalning, gånge den betalning* på talan av konkursboet åter.

Har inom trettio dagar innan konkursansökningen gjordes eller under tiden därefter till dess beslutet om egendomsavträde meddelades egendom *tagits i mät* för borgenärs fordran, *skall den förmånsrätt eller betalning som vunnits genom utmätningen* på talan av konkursboet *gå* åter. *Har borgenär ej fått betalning när den rätt som vunnits genom utmätningen skall gå åter, behöver särskild talan dock ej väckas.*

[1] Senaste lydelse 1967: 533.

(Nuvarande lydelse)	(Föreslagen lydelse)
33 §.[1]	
Har vid ——— konkursansökningen gjordes.	
Där dödsbos egendom blivit avträdd till konkurs på ansökning, som gjorts inom en månad från det bouppteckning förrättades eller tiden därför tilländagick eller, om efter ansökning inom sålunda stadgad tid egendomen blivit avträdd till förvaltning av boutredningsman, inom en månad från det boutredningsman förordnades, skall, ändå att rätt till återvinning ej föreligger enligt vad förut i detta kapitel är sagt, avtal, som för dödsboet slutits till skada för borgenärerna, på talan av konkursboet återgå, om den, med vilken avtalet ingicks, hade skälig anledning till antagande, att dödsboet var på obestånd. Har, efter dödsfallet, borgenär till skada för övriga borgenärer erhållit betalning eller fått utfäst pant till sig överlämnad, skall i konkursen vad nyss är sagt om återgång av avtal äga tillämpning. Är inteckning sökt i dödsboets egendom på grund av medgivande, som lämnats efter dödsfallet eller som av den döde givits för fordran, vid vars tillkomst sådan säkerhet ej betingats, *och är ej fråga om inteckning, som inom den i 11 kap. 2 § jordabalken stadgade tid sökts för fordran, som där avses,* skall, där konkurs inträffar såsom nyss sagts, städse gälla vad i 29 § är stadgat om inteckning.	Där dödsbos egendom blivit avträdd till konkurs på ansökning, som gjorts inom en månad från det bouppteckning förrättades eller tiden därför tilländagick eller, om efter ansökning inom sålunda stadgad tid egendomen blivit avträdd till förvaltning av boutredningsman, inom en månad från det boutredningsman förordnades, skall, ändå att rätt till återvinning ej föreligger enligt vad förut i detta kapitel är sagt, avtal, som för dödsboet slutits till skada för borgenärerna, på talan av konkursboet återgå, om den, med vilken avtalet ingicks, hade skälig anledning till antagande, att dödsboet var på obestånd. Har, efter dödsfallet, borgenär till skada för övriga borgenärer erhållit betalning eller fått utfäst pant till sig överlämnad, skall i konkursen vad nyss är sagt om återgång av avtal äga tillämpning. Är inteckning *av skuldebrev* sökt i dödsboets egendom på grund av medgivande, som lämnats efter dödsfallet eller som av den döde givits för fordran, vid vars tillkomst sådan säkerhet ej betingats, skall, där konkurs inträffar, såsom nyss sagts, städse gälla vad i 29 § är stadgat om inteckning.
70 §.	
Finnes i boet fast egendom, äge förvaltaren hos vederbörande myn-	Finnes i boet fast egendom, äge förvaltaren hos vederbörande myn-

[1] Senaste lydelse 1933: 324.

(Nuvarande lydelse)	(Föreslagen lydelse)
dighet *äska* försäljning därav i den ordning *utsökningslagen bestämmer.* Egendomen må jämväl säljas i annan ordning, så framt förvaltaren finner det för boet fördelaktigare och rättens ombudsman till försäljningen lämnar bifall; vägrar han bifall, begäre förvaltaren borgenärernas samtycke. *Ej må i något fall försäljning av fast egendom ske annorledes än å auktion, med mindre gäldenären det medgiver.*	dighet *begära* försäljning därav i den ordning *som gäller för utmätt sådan egendom.* Egendomen må jämväl säljas i annan ordning, så framt förvaltaren finner det för boet fördelaktigare och rättens ombudsman till försäljningen lämnar bifall; vägrar han bifall, begäre förvaltaren borgenärernas samtycke. *När det lämpligen kan ske, skall förvaltaren inhämta gäldenärens mening beträffande försäljningen.*
Har auktion å fast egendom, som hör till boet, hållits i den ordning *utsökningslagen bestämmer* utan att försäljning kommit till stånd, må förvaltaren underlåta att vidtaga ytterligare åtgärder för egendomens försäljning. Har auktion i nyssnämnda ordning ej ägt rum, men föreligger anledning till antagande, att sådan auktion ej kommer att leda till försäljning, äge förvaltaren med samtycke av ombudsmannen underlåta att föranstalta om egendomens avyttrande, där de borgenärer, som i konkursen bevakat fordringar, *för vilka egendomen häftar enligt 17 kap. 9 § handelsbalken eller 11 kap. 2 § jordabalken eller som skola ur egendomen utgå med förmånsrätt framför intecknad fordran, det tillstädja.*	Har auktion å fast egendom, som hör till boet, hållits i den ordning *som gäller för utmätt sådan egendom* utan att försäljning kommit till stånd, må förvaltaren underlåta att vidtaga ytterligare åtgärder för egendomens försäljning. Har auktion i nyssnämnda ordning ej ägt rum, men föreligger anledning till antagande, att sådan auktion ej kommer att leda till försäljning, äge förvaltaren med samtycke av ombudsmannen underlåta att föranstalta om egendomens avyttrande, där de borgenärer som i konkursen bevakat fordringar, *vilka skola utgå med särskild förmånsrätt eller bättre rätt ur egendomen, samtycka därtill.*
Varder auktion å boets fasta egendom utsatt att hållas i den ordning *utsökningslagen stadgar,* åligge det förvaltaren att före *auktionen eller, där jämlikt 102 § samma lag särskilt sammanträde skall hållas, före det sammanträde till auktionsförrättaren avlämna behållning, som under*	Varder auktion å boets fasta egendom utsatt att hållas i den ordning *som gäller för utmätt sådan egendom,* åligge det förvaltaren att före *bevakningssammanträdet avlämna behållning som uppkommit under konkursen. Behållning som ej avlämnas före bevakningssammanträdet*

(Nuvarande lydelse)	(Föreslagen lydelse)
konkursen av egendomen uppkommit, så ock före konkursen uppkommen behållning, som på grund därav att verkställighet, varom i 24 § andra stycket förmäles, inställts blivit till förvaltaren överlämnad. Behållning, som ej sålunda avlämnas, skall, där egendomen försålts vid auktion, som nyss sagts, tillhandahållas auktionsförrättaren före det sammanträde, då fördelning av köpeskillingen skall äga rum, men eljest innan slutlig utdelning sker överlämnas till överexekutor att på sätt och i den ordning utsökningslagen bestämmer i fråga om medel, som influtit under tvångsförvaltning, emellan rättsägarne fördelas.	*skall, om egendomen säljes, avlämnas före tillträdesdagen och i annat fall innan slutlig utdelning sker enligt vad som är föreskrivet därom.* *Förvaltaren skall även senast vid bevakningssammanträde för auktion på fast egendom anmäla arvode, annan kostnad och i konkursen bevakade fordringar som böra beaktas vid egendomens försäljning. I den mån det är påkallat skall han också i ärendet föra talan för borgenärer som ha förmånsrätt enligt 10 eller 11 § förmånsrättslagen ( ). Förvaltaren skall genom brev underrätta borgenär om anmälan som han gör eller yrkande som han framställer på dennes vägnar.*

71 §.[1]

Vill förvaltaren — — — — — — — — — — kan ske.
Lös egendom — — — — — — — — — — försäljningen beroende.
Samtycke som — — — — — — — — — — gäldenärens rörelse.

Skall helt fartyg eller gods i fartyg säljas, äge förvaltaren, där fartyget finnes å ort inom riket, *hos vederbörande utmätningsman äska försäljning i den ordning, som om dylik egendom, den där blivit utmätt, särskilt är stadgad.* Är fartyg, som skall säljas, intecknat för gäld, må det ej säljas annorledes än utmätningsvis, med mindre inteckningshavare, vilkens fordran ej kan till fullo gäldas, likväl samtycker till försäljningen samt, om fartyget inköpts av annan, för inteckningens dödande avlämnar inteckningshandlingen till den, som utses av honom och köparen.	Skall helt fartyg eller gods i fartyg säljas, äge förvaltaren, där fartyget finnes å ort inom riket, *begära försäljning i den ordning som gäller för utmätt sådan egendom.* Är fartyg, som skall säljas, intecknat för gäld, må det ej säljas annorledes än utmätningsvis, med mindre inteckningshavare, vilkens fordran ej kan till fullo gäldas, likväl samtycker till försäljningen samt, om fartyget inköpts av annan, för inteckningens dödande avlämnar inteckningshandlingen till den, som utses av honom och köparen.
Är fråga om försäljning av luftfartyg eller av intecknade reservde-	Är fråga om försäljning av luftfartyg eller av intecknade reservde-

[1] Senaste lydelse 1967: 144.

(Nuvarande lydelse)

lar till sådant fartyg och finnes egendomen inom riket, skall vad i 70 § första och andra styckena sägs äga motsvarande tillämpning. Vill förvaltaren, ehuru auktion ej ägt rum i den ordning som för utmätt sådan egendom är stadgad, med ombudsmannens samtycke underlåta att föranstalta om egendomens avyttrande, skall dock därtill lämnas tillstånd av de borgenärer, som i konkursen bevakat fordran, för vilken egendomen på grund av inteckning häftar eller med vilken är förenad luftpanträtt i egendomen eller varmed följer rätt att såsom säkerhet kvarhålla egendomen eller förmånsrätt *som i 17 kap. 4 § handelsbalken sägs*. Gods i luftfartyg skall säljas i samma ordning som gods i sjögående fartyg.

Skall gäldenären tillkommande rätt till andel i inteckning som belastar hans *fasta egendom eller* luftfartyg eller till sådant fartyg hörande reservdelar säljas, låte förvaltaren innan försäljning sker anskaffa särskild inteckningshandling å det gäldenären tillkommande beloppet, där laga hinder däremot icke möter. Skall försäljning ske av inteckningshandling, som innehaves av gäldenären och för vilken han är personligen ansvarig, vare förvaltaren pliktig att, där ej gäldenären medgiver, att handlingen må försäljas med bibehållande av hans ansvarighet, förse handlingen med påskrift, varigenom gäldenären frikallas från ansvarighet.

(Föreslagen lydelse)

lar till sådant fartyg och finnes egendomen inom riket, skall vad i 70 § första och andra styckena sägs äga motsvarande tillämpning. Vill förvaltaren, ehuru auktion ej ägt rum i den ordning som för utmätt sådan egendom är stadgad, med ombudsmannens samtycke underlåta att föranstalta om egendomens avyttrande, skall dock därtill lämnas tillstånd av de borgenärer, som i konkursen bevakat fordran, för vilken egendomen på grund av inteckning häftar eller med vilken är förenad luftpanträtt i egendomen eller varmed följer rätt att såsom säkerhet kvarhålla egendomen eller förmånsrätt *enligt 10 eller 11 § förmånsrättslagen ( )*. Gods i luftfartyg skall säljas i samma ordning som gods i sjögående fartyg.

Skall gäldenären tillkommande rätt till andel i inteckning som belastar hans luftfartyg eller till sådant fartyg hörande reservdelar säljas, låte förvaltaren innan försäljning sker anskaffa särskild inteckningshandling å det gäldenären tillkommande beloppet, där laga hinder däremot icke möter. Skall försäljning ske av inteckningshandling, som innehaves av gäldenären och för vilken han är personligen ansvarig, vare förvaltaren pliktig att, där ej gäldenären medgiver, att handlingen må försäljas med bibehållande av hans ansvarighet, förse handlingen med påskrift, varigenom gäldenären frikallas från ansvarighet.

(Nuvarande lydelse)	(Föreslagen lydelse)
	Bestämmelserna i 70 § sista stycket äga motsvarande tillämpning, när gäldenären tillhörig lös egendom under konkursen skall säljas i den ordning som gäller för utmätt sådan egendom. Vad där sägs om talan för borgenärer gäller även borgenärer som ha förmånsrätt enligt 12 § förmånsrättslagen ( ).
76 §.[1]	
Finner förvaltaren det i 74 § föreskrivna kungörelsesätt icke vara ägnat att bereda kungörelsen nödig offentlighet, ankomme på honom att vidtaga de ytterligare åtgärder, som må anses erforderliga. Skulle han i något fall anse tillfyllest, att auktionen kungöres i mindre utsträckning än i nämnda paragraf stadgas, begäre samtycke därtill av rättens ombudsman. Inskränkning i fråga om kungörande av auktion å fast egendom eller luftfartyg eller intecknade reservdelar till sådant fartyg må dock icke äga rum utan gäldenärens samtycke; ej heller må sådan inskränkning ske beträffande kungörande av auktion å annan lös egendom, vari borgenär har panträtt eller annan särskild förmånsrätt, som *i 17 kap. handelsbalken sägs,* med mindre den borgenär samtycker därtill.	Finner förvaltaren det i 74 § föreskrivna kungörelsesätt icke vara ägnat att bereda kungörelsen nödig offentlighet, ankomme på honom att vidtaga de ytterligare åtgärder, som må anses erforderliga. Skulle han i något fall anse tillfyllest, att auktionen kungöres i mindre utsträckning än i nämnda paragraf stadgas, begäre samtycke därtill av rättens ombudsman. Inskränkning i fråga om kungörande av auktion å fast egendom eller luftfartyg eller intecknade reservdelar till sådant fartyg må dock icke äga rum utan gäldenärens samtycke; ej heller må sådan inskränkning ske beträffande kungörande av auktion å annan lös egendom, vari borgenär har panträtt eller annan särskild förmånsrätt, som avses *i förmånsrättslagen ( ),* med mindre den borgenär samtycker därtill.
78 §.	
Har förlikningsanbud angående osäker eller tvistig tillgång *blivit gjort* och finner förvaltaren fördelaktigt för konkursboet, att *det anbud*	Har förlikningsanbud *gjorts* angående osäker eller tvistig tillgång och finner förvaltaren fördelaktigt för konkursboet att *anbudet* antages,

[1] Senaste lydelse 1955: 236 (jfr 1955: 629).

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
antages, *begäre* samtycke därtill, *då tillgången utgöres av fast egendom, av borgenärerna men eljest* av rättens ombudsman; godkänner *han* ej anbudet, *äge* förvaltaren hänskjuta frågan till borgenärerna. *Ej må dock förlikning avslutas innan gäldenären fått tillfälle att yttra sig däröver. Vägrar gäldenären sitt samtycke till förlikning, som avser äganderätt till fast egendom, vare frågan därom förfallen. Motsätter han sig förlikning angående annan egendom, vare det ej hinder för förlikningen; dock äge han själv utföra tvisten, där han ställer säkerhet för vad i förlikning bjudes.*	*skall han inhämta* samtycke därtill *av borgenärerna, när tillgången utgöres av fast egendom, och* eljest av rättens ombudsman. Godkänner *denne* ej anbudet, *äger* förvaltaren hänskjuta frågan till borgenärerna. *När det lämpligen kan ske, skall förvaltaren inhämta gäldenärens mening innan förlikning ingås. Motsätter sig gäldenären förlikningen och ställer han säkerhet för vad som bjudes genom den, har han rätt att själv utföra tvisten.*

138 §.

För fordringar, som ej utgå med förmånsrätt, skall, om ränta är utfäst eller eljest lagligen äger rum, ränteberäkning emellan borgenärerna inbördes upphöra från den dag, då beslutet om egendomsavträde meddelades; dock skall ränta beräknas till den dag, från vilken tiden för klander mot utdelningsförslag, vari sådan fordran upptagits, är att räkna, där boet förslår till gäldande av mer än kapitalbeloppet av alla bevakade fordringar utom *böter,* och skall i sådant fall å fordran, för vilken ränta ej är utfäst eller eljest lagligen äger rum, ränta beräknas efter fem för hundra om året från den dag, då nämnda beslut meddelades, till den dag, från vilken klandertid såsom nyss är sagt skall räknas.	För fordringar, som ej utgå med förmånsrätt, skall, om ränta är utfäst eller eljest lagligen äger rum, ränteberäkning emellan borgenärerna inbördes upphöra från den dag, då beslutet om egendomsavträde meddelades; dock skall ränta beräknas till den dag, från vilken tiden för klander mot utdelningsförslag, vari sådan fordran upptagits, är att räkna, där boet förslår till gäldande av mer än kapitalbeloppet av alla bevakade fordringar utom *sådana som avses i 19 § förmånsrättslagen ( ),* och skall i sådant fall å fordran, för vilken ränta ej är utfäst eller eljest lagligen äger rum, ränta beräknas efter fem för hundra om året från den dag, då nämnda beslut meddelades, till den dag, från vilken klandertid såsom nyss är sagt skall räknas.

Å fordran — — — — — — — — — — — — egendomsavträde meddelades.
Utgår fordran — — — — — — — — — — — — å betalningsdagen.

(*Nuvarande lydelse*)	(*Föreslagen lydelse*)
143 §.	
Har borgenär förmånsrätt enligt *17 kap. 4 § handelsbalken,* må honom medgivas att innan utdelning enligt vad ovan är stadgat äger rum lyfta betalning för sin fordran, i den mån tillgängliga medel därtill finnas.	Har borgenär förmånsrätt enligt *10 eller 11 § förmånsrättslagen ( ),* må honom medgivas att, innan utdelning enligt vad ovan är stadgat äger rum, lyfta betalning för sin fordran, i den mån tillgängliga medel därtill finnas.
Har borgenär ——————————————— den egendom.	
Övriga förmånsberättigade ——————————————— tillgång därtill.	
Ändå att ——————————————— meddelade bestämmelser.	
195 §.	
	Med panträtt i fast egendom likställes i denna lag särskild förmånsrätt som på annan grund gäller i egendomen.
Vad i denna lag är stadgat beträffande borgenär, som har lös egendom såsom pant eller eljest under panträtt i handom, skall äga motsvarande tillämpning i fråga om borgenär, som innehar lös egendom med rätt att den till säkerhet för sin fordran kvarhålla; *dock gälle vad nu är sagt icke i avseende å hyresvärds eller jordägares rätt att kvarhålla egendom till säkerhet för fordran hos hyresgäst eller arrendator.*	Vad i denna lag är stadgat beträffande borgenär, som har lös egendom såsom pant eller eljest under panträtt i handom, skall äga motsvarande tillämpning i fråga om borgenär, som innehar lös egendom med rätt att den till säkerhet för sin fordran kvarhålla.
216 §.	
Varder konkursansökning, som gjorts av borgenär, ej bifallen och befinnes borgenären hava, då han ingav ansökningen, saknat skälig anledning till antagande, att gäldenären var på obestånd eller i fall, varom i 3 *och 4 §§* stadgas, att omständighet, som där sägs, förelåg, vare borgenären pliktig att, om gäldenären det yrkar, ersätta den skada, som	Varder konkursansökning, som gjorts av borgenär, ej bifallen och befinnes borgenären hava, då han ingav ansökningen, saknat skälig anledning till antagande, att gäldenären var på obestånd eller i fall, varom i 3 § stadgas, att omständighet, som där sägs, förelåg, vare borgenären pliktig att, om gäldenären det yrkar, ersätta den skada, som skäli-

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
skäligen må anses hava tillskyndats gäldenären genom ansökningen och dess handläggning.	gen må anses hava tillskyndats gäldenären genom ansökningen och dess handläggning.

Övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1972.

2. 24, 70, 71 och 78 §§ i deras nya lydelse tillämpas beträffande försäljning eller förlikning som äger rum efter ikraftträdandet. Därvid gäller hänvisningarna till 10, 11 eller 12 § förmånsrättslagen ( ) i stället motsvarande bestämmelser i 17 kap. handelsbalken, i den mån det föranledes av övergångsbestämmelserna till förmånsrättslagen.

3. Vad i 195 § i dess äldre lydelse sägs om hyresvärds eller jordägares rätt att kvarhålla egendom till säkerhet för fordran hos hyresgäst eller arrendator gäller fortfarande, om sådan rätt består enligt 31 § lagen ( ) om införande av nya jordabalken.

4. I övrigt tillämpas äldre lag, när konkursansökningen gjorts före ikraftträdandet. Äldre lydelse av 29 och 33 §§ tillämpas när inteckning i fast egendom sökts före ikraftträdandet.

6) Förslag till Lag om ändring i ackordslagen ( )

Härigenom förordnas, att 16 § ackordslagen ( ) skall ha nedan angivna lydelse.

(Lydelse enligt prop. 1970: 136)	*(Föreslagen lydelse)*
16 §	
Sedan förhandling — — —

7) Förslag
till
Lag
om exekutiv försäljning av luftfartyg m. m.

Härigenom förordnas som följer.

1 §

Utmätt luftfartyg och utmätta intecknade reservdelar till sådant fartyg säljes av överexekutor. Försäljningen skall ske på offentlig auktion.

I fråga om vissa främmande luftfartyg eller intecknade reservdelar till sådana luftfartyg tillämpas jämte denna lag lagen (1955: 229) i anledning av Sveriges tillträde till 1948 års konvention rörande internationellt erkännande av rätt till luftfartyg.

2 §

Vad i denna lag sägs om utmätt luftfartyg eller utmätta intecknade reservdelar till luftfartyg gäller i tillämpliga delar även när sådan egendom skall säljas exekutivt under konkurs.

3 §

Utmätt luftfartyg eller utmätta intecknade reservdelar bör säljas inom fyra månader från utmätningen, om ej hinder möter eller anstånd beviljas enligt andra stycket.

Anstånd med försäljningen får beviljas på begäran av utmätningssökanden eller ägaren. På begäran av ägaren får anstånd beviljas endast om sökanden medger det eller särskilda skäl till anstånd föreligger.

4 §

Borgenär eller annan vars rätt kan vara beroende av egendomens försäljning får utlösa sökanden. Han träder därigenom i sökandens ställe.

Den som vill utlösa sökanden skall, innan egendomen sålts, till överexekutor betala sökandens fordran och kostnad för vilken denne svarar.

5 §

Om egendom som ingår i konkursbo skall säljas exekutivt, kan borgenär, som i konkursen bevakat fordran varmed är förenad luftpanträtt eller för vilken egendomen svarar på grund av inteckning eller varmed är förenad retentionsrätt eller förmånsrätt enligt 10, 11 eller 12 § förmånsrättslagen ( ), begära att egendomen säljes för hans fordran, om hans rätt till betalning ur egendomen är ostridig eller styrkes.

Bestämmelserna i 4 § äger motsvarande tillämpning i fråga om rätt att utlösa den som anslutit sig enligt första stycket.

6 §

Auktion skall kungöras på lämpligt sätt minst sex veckor i förväg. Kungörelsen skall innehålla uppgift om sammanträde för fördelning av köpeskillingen.

Innehavare av fordran som bör iakttagas vid auktionen skall i kungörelsen uppmanas att anmäla sin rätt till överexekutor senast vid auktionen.

7 §

Minst en månad före auktionen skall underrättelser om försäljningen sändas i rekommenderade brev till sökanden och ägaren samt till kända borgenärer som har luftpanträtt, inteckning eller retentionsrätt. Blir sådan borgenär känd senare, skall underrättelse genast sändas till honom. Innehåller inskrivningsboken uppgift om adress, skall den användas. Underrättelse till utrikes ort skall om möjligt sändas med flygpost.

8 §

Har auktion ej blivit utlyst så som angivits i 6 och 7 §§, skall förfarandet avbrytas och ny tid utlysas, om bristen är väsentlig och ej kan avhjälpas på annat sätt.

Sakägare som avses i 7 § skall såvitt möjligt i god tid före den först utsatta tidpunkten för auktionen underrättas om avbrottet.

9 §

Överexekutor skall vid början av auktionen lämna en kortfattad redogörelse för innehållet i handlingarna och för vidtagna åtgärder. Innehavare av fordran som bör iakttagas vid auktionen skall uppmanas att anmäla den. Har sådan fordran anmälts hos överexekutor före auktionen, skall det meddelas.

Närvarande sakägare skall beredas tillfälle att yttra sig om anmälda anspråk och de villkor som skall gälla för försäljningen.

När förhandlingen avslutats skall sakägarförteckning upprättas enligt 10—17 §§, om ej avvikelse föranledes av 18 §.

10 §

I sakägarförteckningen upptages

1., om egendomen ingår i konkursbo,

a) arvode och annan kostnad för egendomens förvaltning under konkursen,

b) fordran som i konkursen har förmånsrätt enligt 10, 11 eller 12 § förmånsrättslagen ( ), om egendomen också är utmätt.

2. fordran för vilken egendomen svarar på grund av luftpanträtt, inteckning eller retentionsrätt,

3. sökandens fordran, om den ej upptagits enligt 1 eller 2, samt kostnaden för förfarandet.

Med fordran avses även ägarhypotek.

11 §

Fordringarna upptages efter det företräde som gäller enligt lag. Kostnaden för förfarandet upptages närmast före sökandens fordran.

Fordran upptages i förteckningen även om den är beroende av villkor, inteckning är sökt men ännu ej beviljats eller tvist föreligger.

När försäljning begärts av förvaltaren i konkurs, upptages konkursboet som sökande utan förmånsrätt, om ej annat följer av 5 §.

12 §

Fordran upptages med dess belopp den dag då sammanträde för köpeskillingens fördelning skall äga rum. Fordran, som ej är förfallen till betalning och icke löper med ränta före förfallodagen, upptages med det belopp som efter fem procents årlig ränta utgör fordringens värde nämnda dag. Motsvarande gäller, om utfäst ränta är lägre än fem procent.

Ränta på intecknad fordran beräknas för ett år, om det ej visas att den står inne för annan tid. På ägarhypotek beräknas ej ränta, om det icke är utmätt.

13 §

I övrigt anges i sakägarförteckningen

1. sammanlagda beloppet av fordringar med bättre rätt än den för vilken egendomen skall säljas och kostnaden för förfarandet (skyddsbeloppet) samt vilka fordringar som är skyddade,

2. det lägsta bud som måste avges för att egendomen enligt 15 § skall få säljas,

3. betalningsvillkoren.

Om reservdelar skall säljas på begäran av borgenär som ej har inteckning för sin fordran, får skyddsbeloppet ej i något fall bestämmas högre än till två tredjedelar av det värde som åsatts reservdelarna enligt 73 § utsökningslagen (1877: 31 s. 1).

14 §

Vid försäljning av flera luftfartyg skall varje fartyg utropas för sig. Luftfartyg som är i samme ägares hand och svarar för samma fordringar skall dock utropas gemensamt, om ägaren eller borgenär ej begär särskild försäljning av visst eller vissa fartyg. Särskild sakägarförteckning skall upprättas för egendom som utropas för sig. Beträffande fordran för

vilken flera luftfartyg svarar skall i förteckningen anmärkas, att mindre belopp än förteckningen anger kan komma att falla på egendomen till följd av att köpeskillingen för annan egendom lämnar tillgång till betalning av fordringen eller del därav.

Första stycket äger motsvarande tillämpning vid försäljning av luftfartyg jämte intecknat lager av reservdelar. Luftfartyg och reservdelslager får dock ej utropas gemensamt, om fordran bevakats av borgenär som ej har inteckning i reservdelarna.

Lager av reservdelar som ej utropas gemensamt med luftfartyg kan på begäran av lagrets ägare eller borgenär utropas i skilda poster, med förbehåll att försäljning av sådan post sker endast om försäljningen med hänsyn även till de bud som avges för andra poster kan godkännas enligt 20 §.

15 §

Vid försäljningen skall skyddsbeloppet täckas av köpeskillingen för egendomen och andra medel som finns att tillgå.

16 §

Köpeskillingen skall betalas kontant. Efter medgivande av inteckningshavare får dock kapitalbeloppet av intecknad fordran som faller inom köpeskillingen innestå i avräkning på denna, om det ej är fråga om sådan fordran som avses i 11 § andra stycket. Omfattar inteckningen två eller flera luftfartyg eller luftfartyg jämte reservdelar, får fordringen innestå endast om all den intecknade egendomen blivit utmätt och säljes vid gemensamt utrop.

I sakägarförteckningen skall anmärkas, om fordran ej får innestå.

17 §

Den som ropar in egendomen är skyldig att efter inropet lämna handpenning som motsvarar en sjättedel av köpeskillingen, dock ej mindre än den kostnad som skall utgå ur egendomen.

Handpenningen skall betalas kontant, om ej inroparen ställer säkerhet för beloppet.

Staten, kommun, landstingskommun och kommunalförbund behöver ej lämna handpenning eller ställa säkerhet men blir i fall som avses i 23 § ersättningsskyldiga intill motsvarande belopp.

Ogulden del av den kontanta köpeskillingen skall betalas senast vid sammanträdet för köpeskillingens fördelning, i den mån ej den som enligt förteckningen är betalningsberättigad medgivit avräkning.

När köpeskillingen till fullo betalats, får köparen komma i besittning av egendomen. Egendomen svarar därefter ej för annan skuld än sådan som köparen övertagit enligt 16 §.

18 §

På begäran av sakägare vars rätt beror därav kan försäljningen ske på andra villkor än som angivits ovan, om avvikelsen ej gör intrång i annans rätt. Den som ej själv begärt försäljning får icke motsätta sig, att skyddsbeloppet höjes.

19 §

Innan egendomen ropas ut skall redogörelse lämnas för innehållet i sakägarförteckningen. Upplysning skall lämnas, att egendomen ropas ut under förbehåll att inrop skall prövas enligt 20 §.

20 §

Innan inrop godtages skall överexekutor pröva om i 15 § angivet villkor för försäljning är uppfyllt.

Om samtliga berörda sakägare medger det, får inrop godtagas utan hinder av första stycket. Sökanden kan medge, att inrop godtages fastän kostnaden för förfarandet ej blivit täckt.

Inrop får ej godtagas, om sökandens fordran ej täckes och han motsätter sig att försäljning sker.

21 §

Om inroparc ej utan dröjsmål lämnar föreskriven handpenning, skall egendomen ropas ut på nytt. Överexekutor kan på begäran göra ett kort uppehåll i handläggningen för att bereda inroparen tillfälle att anskaffa handpenning, om uppehållet ej kan antagas medföra beaktansvärd olägenhet.

Betalar ej inroparen ogulden del av den kontanta köpeskillingen senast vid fördelningssammanträdet, är inropet ogiltigt.

22 §

Har inrop blivit ogiltigt enligt 21 § andra stycket, skall nytt försäljningsförsök göras, om ej sökanden avstår därifrån.

I fråga om ny auktion äger 6—21 §§ motsvarande tillämpning. Anmälan som skett för en auktion gäller även för senare auktion.

Skall nytt försäljningsförsök ej göras, går utmätningen åter. Detta gäller dock ej medel som influtit eller inflyter med anledning av redan vidtagna åtgärder.

23 §

När ny auktion hålles sedan inrop blivit ogiltigt enligt 21 § andra stycket, skall handpenningen tagas i anspråk i den mån det behövs för att sammanlagt samma belopp skall uppnås som vid den förra auktionen jämte sex procents årlig ränta därå från utsatt dag för köpeskillingens fördelning till och med den nya dagen för sådan fördelning och kostnaden för den

nya auktionen. Detta gäller även om ändrade förhållanden inträtt. Vad som ej behöver tagas i anspråk skall återlämnas, när den nye inroparen fullgjort sin betalningsskyldighet.

Blir egendomen ej såld när ny auktion hålles, är hela handpenningen förverkad. Hålles ej ny auktion, skall handpenningen användas till betalning av kostnader för förfarandet som blivit onyttiga. Återstoden tillkommer inroparen.

Om rätt för inroparen att i visst fall frånträda köpet och återfå handpenning finns bestämmelser i 25 §.

24 §

I fråga om fördelning av köpeskilling och andra tillgängliga medel äger vad som enligt 143—166 §§ utsökningslagen (1877: 31 s. 1) gäller beträffande fast egendom motsvarande tillämpning. I fall som avses i 13 § andra stycket får dock den som har inteckning i reservdelarna ej till skada för borgenär som icke har inteckning göra sin rätt gällande till högre belopp än som svarar mot två tredjedelar av köpeskillingen för reservdelarna minskad med kostnaden för förfarandet. Därvid skall i fall som avses i 23 § handpenning för reservdelarna läggas till köpeskillingen, i den mån den ej skall tillkomma inroparen.

Angående klagan över överexekutors åtgärd vid auktion och verkan därav eller i fråga om fördelning som avses i första stycket gäller vad som i utsökningslagen föreskrives för motsvarande ärenden som rör fast egendom.

25 §

Överklagas exekutiv auktion, skall inroparen utan hinder därav fullgöra sin betalningsskyldighet senast vid fördelningssammanträdet. Han äger också komma i besittning av den sålda egendomen, om ej annat förordnats enligt 218 § utsökningslagen (1877: 31 s. 1) innan han blivit berättigad därtill.

Får inroparen enligt meddelat förordnande ej komma i besittning av den sålda egendomen och är hindret ej hävt inom tre månader från dagen för köpeskillingens fördelning, får han frånträda köpet och återfå vad han betalat jämte därå upplupen ränta, om han gör anmälan därom hos överexekutor medan hindret alltjämt består.

Övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1972. Genom lagen upphäves lagen (1955: 235) med särskilda bestämmelser om försäljning av utmätt luftfartyg m. m.

2. Nya lagens bestämmelser om sakägarförteckning samt om kungörande

av auktion och vad som har samband därmed tillämpas före lagens ikraftträdande, om auktion skall hållas först efter ikraftträdandet.

3. Om auktion hållits före nya lagens ikraftträdande, tillämpas äldre lag i fråga om inropares förpliktelser samt köpeskillingens fördelning och vad som har samband därmed.

4. Övergångsbestämmelserna till lagen (1967: 143) angående ändrad lydelse av 4 och 7 §§ lagen den 12 maj 1955 (nr 235) med särskilda bestämmelser om försäljning av utmätt luftfartyg m. m. äger motsvarande tillämpning med avseende på nya lagen.

5. Bestämmelserna i 3 § nya lagen äger icke tillämpning i fråga om uttagande av böter, viten eller annan med brott förenad påföljd, som innefattar betalningsskyldighet, och icke heller vid indrivning av vad som i mål eller ärende vid domstol eller i övrigt i samband med rättegång har utgått av allmänna medel och som enligt domstolens beslut skall återgäldas.

6. Förekommer i lag eller annan författning hänvisning till föreskrift som ersatts genom bestämmelse i nya lagen, tillämpas i stället den nya bestämmelsen.

8) Förslag
till
Lag
om ändring i lagen (1955: 229) i anledning av Sveriges tillträde till 1948 års konvention rörande internationellt erkännande av rätt till luftfartyg

Härigenom förordnas i fråga om lagen (1955: 229) i anledning av Sveriges tillträde till 1948 års konvention rörande internationellt erkännande av rätt till luftfartyg,

dels att 6 § skall ha nedan angivna lydelse,

dels att i 8 § ordet "luftfartsstyrelsen" skall bytas ut mot "luftfartsverket".

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
6 §.	
Där försäljning av luftfartyg eller i 4 § omnämnda reservdelar till sådant fartyg skall äga rum *i den ordning, som stadgas i lagen med särskilda bestämmelser om försäljning av utmätt luftfartyg m. m., åligge* den som påkallat försäljningen att *till auktionsförrättaren* ingiva ett av vederbörande myndighet i den stat	*När exekutiv* försäljning av luftfartyg eller i 4 § omnämnda reservdelar till sådant fartyg skall äga rum, *åligger det* den som påkallat försäljningen att ingiva ett av vederbörande myndighet i den stat där fartyget är registrerat utfärdat gravationsbevis angående egendomen jämte styrkt översättning av beviset

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
där fartyget är registrerat utfärdat gravationsbevis angående egendomen jämte styrkt översättning av beviset ävensom att, då fråga är om luftfartyg, senast en månad före auktionen låta kungöra försäljningen å registreringsorten enligt där gällande lag. Inom samma tid skall underrättelse *varom stadgas i 3 § lagen med särskilda bestämmelser om försäljning av utmätt luftfartyg m. m.* sändas till innehavaren av varje i fartyget inskriven rättighet, som skall erkännas enligt denna lag.	ävensom att, då fråga är om luftfartyg, senast en månad före auktionen låta kungöra försäljningen på registreringsorten enligt där gällande lag. Inom samma tid skall underrättelse *i föreskriven ordning* sändas till innehavaren av varje i fartyget inskriven rättighet, som skall erkännas enligt denna lag.
I borgenärsförteckningen skall upptagas, utöver de i 4 § lagen med särskilda bestämmelser om försäljning av utmätt luftfartyg m. m. avsedda fordringarna och kostnaderna, annan rättighet som skall erkännas enligt denna lag. *Försäljningen skall ske under förbehåll om beståndet av sådan rättighet, därest den enligt förteckningen faller inom lägsta budet. Faller rättigheten utom lägsta budet, äge vad i 123 § utsökningslagen sägs motsvarande tillämpning.*	*Utöver de fordringar och kostnader som annars skola upptagas i sakägarförteckning vid exekutiv försäljning av luftfartyg eller reservdelar skall i förteckningen upptagas* annan rättighet som skall erkännas enligt denna lag. *Beträffande sådan rättighets ställning vid exekutiv försäljning äger vad som gäller beträffande förbehåll för rättigheter i fast egendom som säljes exekutivt motsvarande tillämpning.*

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1972.

9) Förslag till Lag om ändring i förordningen (1877: 31 s. 51) om nya utsökningslagens införande och vad i avseende därå iakttagas skall

Härigenom förordnas, att 12 § förordningen (1877: 31 s. 51) om nya utsökningslagens införande och vad i avseende därå iakttagas skall skall upphöra att gälla vid utgången av år 1971.

10) Förslag
till
Lag
om ändring i jordabalken

Härigenom förordnas, att 6 kap. 15 §, 7 kap. 16, 17 och 19 §§, 8 kap. 15 §, 12 kap. 29 §, 17 kap. 10 §, 19 kap. 21 §, 20 kap. 6 och 9 §§, 22 kap. 3 § samt 23 kap. 2 § jordabalken skall ha nedan angivna lydelse.

(Lydelse enligt prop. 1970: 20)	*(Föreslagen lydelse)*
6 KAP.	
15 §	
Har myndighet ——— motsvarande tillämpning.	*Första stycket gäller ej, om efter exekutiv underhandsförsäljning av fastighet fördelning skett av andra medel än sådana som influtit genom särskild försäljning av tillbehör.*
7 KAP.	
16 §	
Säljes fastighet på exekutiv auktion, gäller upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft mot den nye ägaren endast om försäljningen skett under förbehåll om rättighetens bestånd enligt lagen ( ) om exekutiv försäljning av fast egendom eller rättigheten enligt samma lag är skyddad utan förbehåll.	*Efter exekutiv försäljning av fastighet* gäller upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft mot den nye ägaren endast om försäljningen skett under förbehåll om rättighetens bestånd enligt lagen ( ) om exekutiv försäljning av fast egendom eller rättigheten enligt samma lag är skyddad utan förbehåll.
Bestämmelser om ——— fast egendom.	
17 §	
Överlåtes fastigheten ——— vid överlåtelsen.	
Den nye ——— tillträtt fastigheten.	
Har fastigheten förvärvats på exekutiv auktion, gäller lagen ( )	*Efter exekutiv försäljning av fastighet* gäller lagen ( ) om

(Lydelse enligt prop. 1970: 20)	*(Föreslagen lydelse)*
om exekutiv försäljning av fast egendom i fråga som avses i första och andra styckena.	exekutiv försäljning av fast egendom i fråga som avses i första och andra styckena.
19 §	
Säljes fastigheten på exekutiv auktion och kommer upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft ej att gälla mot den nye ägaren, skall den från vilken försäljningen ägt rum ersätta rättighetshavaren dennes skada. Har rättigheten bevarats genom att rättighetshavaren tillskjutit medel enligt lagen ( ) om exekutiv försäljning av fast egendom, har rättighetshavaren såsom skadestånd rätt till ersättning för tillskottet i den mån detta ej översiger värdet av rättigheten. Om upplåtelsen skett utan vederlag, äger vad som sagts förut tillämpning endast om fastigheten sålts för annat ändamål än till betalning av fordran för vilken den på grund av utmätning eller eljest svarar.	Kommer *till följd av exekutiv försäljning av fastighet* upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft ej att gälla mot den nye ägaren, skall den från vilken försäljningen ägt rum ersätta rättighetshavaren dennes skada. Har rättigheten bevarats genom att rättighetshavaren tillskjutit medel enligt lagen ( ) om exekutiv försäljning av fast egendom, har rättighetshavaren såsom skadestånd rätt till ersättning för tillskottet i den mån detta ej överstiger värdet av rättigheten. Om upplåtelsen skett utan vederlag, äger vad som sagts förut tillämpning endast om fastigheten sålts för annat ändamål än till betalning av fordran för vilken den på grund av utmätning eller eljest svarar.
Rätt till ersättning enligt första stycket tillkommer ej rättighetshavare som genom överenskommelse vid *auktionen* låtit rättighetens företrädesläge försämras, om det ej är uppenbart att rättigheten ändå skulle ha gått förlorad.	Rätt till ersättning enligt första stycket tillkommer ej rättighetshavare som genom överenskommelse vid *exekutiv auktion* låtit rättighetens företrädesläge försämras, om det ej är uppenbart att rättigheten ändå skulle ha gått förlorad.
8 KAP.	
15 §	
Om fastigheten *utmätes* före tillträdesdagen *eller om före nämnda dag fordran för vilken panträtt upplåtits i fastigheten fastställes till betalning ur denna,* får arrendatorn	Om fastigheten *blivit utmätt* före tillträdesdagen, får arrendatorn uppsäga avtalet. Han har även rätt till ersättning för skada. Uppsägning skall dock ske inom en månad från

(Lydelse enligt prop. 1970: 20)	(Föreslagen lydelse)
uppsäga avtalet. Han har även rätt till ersättning för skada. Uppsägning skall dock ske inom en månad från det arrendatorn fick kännedom om *utmätningen eller fastställandet till betalning*. Upphäves utmätningen eller förfaller eljest frågan om fastighetens försäljning, får ej uppsägning ske därefter.	det arrendatorn fick kännedom om *att fastigheten blivit utmätt*. Upphäves utmätningen eller förfaller eljest frågan om fastighetens försäljning, får ej uppsägning ske därefter.

12 KAP.

29 §

Om fastigheten *utmätes* före tillträdesdagen *eller om före nämnda dag fordran för vilken panträtt upplåtits i fastigheten fastställes till betalning ur denna*, får hyresgästen uppsäga avtalet. Han har även rätt till ersättning för skada. Uppsägning skall dock ske inom en månad från det hyresgästen fick kännedom om *utmätningen eller fastställandet till betalning*. Upphäves utmätningen eller förfaller eljest frågan om fastighetens försäljning, får ej uppsägning ske därefter.	Om fastigheten *blivit utmätt* före tillträdesdagen, får hyresgästen uppsäga avtalet. Han har även rätt till ersättning för skada. Uppsägning skall dock ske inom en månad från det hyresgästen fick kännedom om *att fastigheten blivit utmätt*. Upphäves utmätningen eller förfaller eljest frågan om fastighetens försäljning, får ej uppsägning ske därefter.

17 KAP.

10 §

Detta kapitel — — — — — — — — — — — — — — annan grund.	
I fråga om företräde mellan upplåtelser av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft vid exekutiv *försäljning* gäller ej 3 §. I fall då inskrivning av rättigheterna sökts samma inskrivningsdag har förvärven lika rätt, om ej annan företrädesordning fastställts.	I fråga om företräde mellan upplåtelser av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft vid exekutiv *auktion* gäller ej 3 §. I fall då inskrivning av rättigheterna sökts samma inskrivningsdag har förvärven lika rätt, om ej annan företrädesordning fastställts.
Andra stycket — — — — — — — — — — — — — — fast egendom.	

(Lydelse enligt prop. 1970: 20)	*(Föreslagen lydelse)*

19 KAP.

21 §

Har fast egendom eller tomträtt utmätts eller fordran, *för vilken panträtt upplåtits,* fastställts *till betalning ur* sådan egendom eller har beträffande fast egendom eller tomträtt som ingår i konkursbo begärts försäljning i den ordning som gäller för utmätt sådan egendom eller har utmätningen upphävts eller frågan om egendomens försäljning av annat skäl förfallit, skall anteckning därom göras i fastighetsboken eller tomträttsboken. Anteckning att egendomen försålts utmätningsvis skall ske när handling som visar köpeskillingens fördelning inkommit.	Har fast egendom eller tomträtt utmätts eller fordran fastställts *att utgå med särskild förmånsrätt i* sådan egendom eller har beträffande fast egendom eller tomträtt som ingår i konkursbo begärts försäljning i den ordning som gäller för utmätt sådan egendom eller har utmätningen upphävts eller frågan om egendomens försäljning av annat skäl förfallit, skall anteckning därom göras i fastighetsboken eller tomträttsboken. Anteckning att egendomen försålts utmätningsvis skall ske när handling som visar köpeskillingens fördelning inkommit.
Om inverkan — — — — — — — — — — förhållandet inkommit.	
Förekommer i — — — — — — — — — —

(Lydelse enligt prop. 1970: 20)	*(Föreslagen lydelse)*

22 KAP.

3 §

Ansökan om ——————————— eller sökt,

4. fastigheten frångått sökanden på grund av exekutiv *auktion* eller genom expropriation eller liknande tvångsförvärv,	4. fastigheten frångått sökanden på grund av exekutiv *försäljning* eller genom expropriation eller liknande tvångsförvärv,

5. sökanden är ——————— överlåtit egendomen.

Har ärende ——————————— samma dag.

23 KAP.

2 §

Ansökan om ——————————— framför upplåtelsen,

6. fastigheten före upplåtelsen frångått upplåtaren på grund av exekutiv *auktion* eller genom expropriation eller liknande tvångsförvärv,	6. fastigheten före upplåtelsen frångått upplåtaren på grund av exekutiv *försäljning* eller genom expropriation eller liknande tvångsförvärv,

7. upplåtelsen avser ——————————— göras gällande.

Har ärende ——————————— samma dag.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1972.

11) Förslag
till
Lag
om ändring i uppbördsförordningen (1953: 272)

Härigenom förordnas, att 60 § 3 mom. uppbördsförordningen (1953: 272) skall ha nedan angivna lydelse.

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
60 §.	
3 mom.[1] Bestämmelserna i 88 c § utsökningslagen skola icke äga tillämpning vid utmätning för skatt, *ej heller vad i nämnda lag stadgas om skyldighet för borgenär att i vissa fall förskjuta kostnad.*	*3 mom.* Bestämmelserna i 88 c § *och 198 § 3 mom.* utsökningslagen, *11 § lagen om exekutiv försäljning av fast egendom samt 3 § lagen om exekutiv försäljning av luftfartyg m. m.* skola icke äga tillämpning vid utmätning för skatt.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1972.

[1] Senaste lydelse 1963: 260.

Utdrag av protokoll, hållet i lagrådet den 10 december 1970.

Närvarande:

justitierådet	RIBEN,
regeringsrådet	HJERN,
justitierådet	BERGSTEN,
justitierådet	GYLLENSVÄRD.

Enligt lagrådet den 21 september 1970 tillhandakommet utdrag av protokoll över justitieärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet den 14 maj 1970, hade Kungl. Maj:t förordnat, att lagrådets utlåtande skulle enligt 87 § regeringsformen inhämtas över upprättade förslag till 1) *lag om exekutiv försäljning av fast egendom*, 2) *lag om ändring i utsökningslagen (1877: 31 s. 1)*, 3) *lag om ändring i lagsökningslagen (1946: 808)*, 4) *lag om ändring i rättegångsbalken*, 5) *lag om ändring i konkurslagen (1921: 225)*, 6) *lag om ändring i ackordslagen*, 7) *lag om exekutiv försäljning av luftfartyg m. m.*, 8) *lag om ändring i lagen (1955: 229) i anledning av Sveriges tillträde till 1948 års konvention rörande internationellt erkännande av rätt till luftfartyg*, 9) *lag om ändring i förordningen (1877: 31 s. 51) om nya utsökningslagens ikraftträdande och vad i avseende därå iakttagas skall, 10) lag om ändring i jordabalken.*

Förslagen, som finns bilagda detta protokoll, hade inför lagrådet föredragits av hovrättsassessorn Björn Orrhede.

Förslagen föranledde följande yttranden.

Lagrådet:

De remitterade lagförslagen syftar i huvudsak till att anpassa den exekutionsrättsliga lagstiftningen till panträttssystemet i nya JB. Förslagen, som väsentligen grundar sig på lagberedningens betänkande Utsökningsrätt VIII (SOU 1968: 64), innebär bl. a. att bestämmelserna rörande exekutiv försäljning av fast egendom utmönstras ur UL och efter erforderlig omarbetning sammanföres till en särskild lag (FfL). Frågor av exekutionsrättslig karaktär har varit aktuella redan i tidigare skeden av lagrådets befattning med JB, eftersom bestämmelser av denna karaktär även skall ingå i själva balken. Det må erinras om att lagrådet i yttranden över JB-remisserna framhöll, att granskningen av dessa bestämmelser ej vore slutgiltig innan hela fältet kunde överblickas. Först i detta skede har en sådan överblick blivit möjlig.

Vid den nu verkställda granskningen har lagrådet funnit, att de exekutionsrättsliga bestämmelserna i balken — sådana de utformats i prop. 1970: 20 med vissa justeringar enligt den aktuella remissen — i huvudsak passar väl ihop med den lagstiftning i ämnet som här i övrigt föreslås. Såsom närmare utvecklas i det följande är dock samordningen mellan 6 kap. 12—15 §§ JB och vissa bestämmelser i FfL ej helt invändningsfri.

Förslaget till lag om exekutiv försäljning av fast egendom

Regeringsrådet Hjern:

Man torde utan större risk för att bli motsagd våga påstå, att de regler som f. n. gäller för exekutiv försäljning av fast egendom inte i alla stycken hör till de lättaste vare sig att genomskåda eller att praktiskt tillämpa. Ett exekutivt förfarande, utspelat efter alla konstens regler, torde i själva verket få anses såsom ett av de mest invecklade instrument som rättsordningen känner. Ofta torde det vara hart när omöjligt inte bara för lekmän att utan hjälp av sakkunnig agera i förrättningar av detta slag. Den som tilltror sig att på egen hand kunna bevaka sin rätt vid en exekutiv auktion med något så när tilltrasslade förhållanden tar stora risker. Endast ett litet antal specialister synes behärska ämnet. Häri ligger en fara att dessa på ett otillbörligt sätt kan utnyttja det övertag lagstiftningen ger dem över personer som enligt sakens natur är mindre bevandrade i dessa angelägenheter.

Mot denna bakgrund hade det naturligtvis varit önskvärt om lagberedningen i större utsträckning än som skett hade kunnat inrikta sig på att få till stånd mera klara regler än de nuvarande och att man försökt stöpa om det exekutiva förfarandet i betydligt enklare former. Beredningen har emellertid i huvudsak stannat vid att anpassa gällande regler i UL till det nya panträttssystemet i JB. Uppenbarligen har beredningen varit hårt bunden vid detta och inte ansett sig på något mera genomgripande sätt kunna rucka på reglerna i JB för att därigenom åvägabringa en mera ändamålsenlig totallösning av de så nära sammanhängande frågorna om panträtten och det exekutiva förfarandet. Det kunde t. ex. eljest ha varit frestande att med utgångspunkt från ett modifierat tillbehörsbegrepp ånyo taga upp frågan om försäljning av fastighetstillbehör, vilken i så eminent grad synes ägnad att komplicera det exekutiva förfarandet. Men härför har tiden uppenbarligen ännu inte ansetts mogen. Det sagda må emellertid tjäna som belysning av hur reglerna i JB kan lägga hinder i vägen för rationella lösningar på utsökningsrättens område. Nu i efterhand kan väl i efterklokhetens tecken konstateras att det varit mindre välbetänkt att man inte på en gång och i ett sammanhang behandlat panträttens och utsökningsrättens mera näraliggande ämnesområden. Som saken nu ligger till är det fara värt — även med hänsyn till den framtida användningen av datatekniken inom inskrivningsväsendet

— att såväl JB som FfL delvis kommer att framstå som föråldrade redan då de träder i kraft och följaktligen ganska snart bli i behov av revision.

Trots att vid remissbehandlingen av lagberedningens förslag farhågor uttalats för att förfarandet blivit alltför komplicerat och svårbedömbart för den enskilde, ansluter sig departementsförslaget i allt väsentligt till beredningens förslag. Även om på enstaka punkter vissa förenklingar och förtydliganden åstadkommits, är de föreslagna bestämmelserna i stora delar alltjämt så svårtillgängliga, att det torde bli nödvändigt, att de kompletteras med utförliga anvisningar rörande den närmare innebörden och tillämpningen. Och vad förfarandet beträffar är det tydligt, att detta i framtiden ingalunda blir enklare än vad det f. n. är. I detta hänseende må särskilt pekas på reglerna om utropsordningen, då en fastighet belastas av rättigheter (39 §), och på bestämmelserna om gemensamt intecknade fastigheter (49—55 §§). Det är en klen tröst, att man rörande sistnämnda bestämmelser får höra, att det knappast är möjligt att nå mycket längre på förenklingens väg. Mera lugnande är då att man kan räkna med att vissa av bestämmelserna i sinom tid kommer att förlora i betydelse, allteftersom inteckningsförhållandena ordnar upp sig efter jordabalkens mönster.

Endast i ett avseende innefattar departementsförslaget — liksom beredningens förslag — en nyhet av större principiell räckvidd. Det gäller införandet av möjlighet till försäljning av fastighet under hand. Dessvärre har förslaget i denna del framförts så halvhjärtat, att man knappast vågar räkna med att överexekutorerna i någon större utsträckning kommer att begagna sig av denna utväg. Som särskilt anmärkningsvärt framstår även att de länsstyrelser-överexekutorer som yttrat sig över förslaget i denna del själva ställer sig relativt kallsinniga till detsamma. Å andra sidan har i ett tungt vägande remissyttrande framförts den åsikten att, eftersom underhandsförsäljning i de flesta fall är ägnad att ge ett för alla berörda parter förmånligare resultat än om fastigheten säljs på offentlig auktion, förfarandet bör inriktas på underhandsförsäljning som den normala realisationsformen.

Även om det finns vissa skäl att skygga inför den nyöppnade möjligheten till underhandsförsäljning, bör enligt min mening dock allvarligt övervägas, om inte denna möjlighet bör kraftigare understödjas än vad som skett i departementsförslaget, inte endast av den anledningen att underhandsförsäljning i sig själv torde utgöra en smidig lösning utan även därför att man genom valet av denna försäljningsform undgår att inveckla sig i det av lagen eljest anvisade förfarandet.

Jag föreslår därför i det följande vissa jämkningar i departementsförslaget, vilka går ut på att överexekutor skall tvingas att på ett tidigt stadium ta ställning till frågan om underhandsförsäljning och att denna försäljningsform skall bli ett användbart alternativ till det hittills gängse auktionsförfarandet. Om vunna erfarenheter ger stöd däråt är det måhända möjligt att underhandsförsäljning sedermera kan bli den primära försäljningsformen.

Tanken är ju att FfL i sinom tid skall infogas i en utsökningsbalk. Mellantiden torde böra utnyttjas på så sätt att reglerna i FfL göres till föremål för särskild översyn, varvid alltså främst frågan om försäljningsformen bör uppmärksammas. Men en sådan översyn bör även, trots den pessimism som f. n. tycks råda om utsikterna att härutinnan nå resultat, inriktas på att — med beaktande av de reformer på inskrivningsväsendets område som avser en omläggning av fastighetsbokföringen till ett ADB-system — få till stånd ett betydligt enklare och därmed även ett ur rättssäkerhetssynpunkt mera betryggande auktionsförfarande än det som departementsförslaget innehåller.

I systematiskt avseende kan mot förslaget till FfL riktas den anmärkningen att man inte medtagit fördelningsreglerna i själva lagen. Det hade naturligtvis varit en stor fördel om alla de viktigaste reglerna om exekutiv försäljning av fast egendom funnits samlade på ett ställe. Det ter sig besynnerligt, att man nu skall behöva gå till en annan lag för att få veta slutet på det exekutiva förfarandet.

Vad det remitterade förslaget återigen angår synes detta till en början böra kompletteras på så sätt att redan i lagens första paragraf ges klart besked om att underhandsförsäljning skall kunna förekomma som ett alternativ till offentlig auktion. I enlighet härmed bör i paragrafens andra punkt föreskrivas att "försäljning skall ske på offentlig auktion eller under hand". Om överexekutor väljer att sälja en fastighet under hand, bör hinder ej möta att försäljningen sker genom "frivillig" auktion.

Fråga huruvida underhandsförsäljning skall ske bör prövas av överexekutor på ett så tidigt stadium som möjligt. Den omständigheten att man i stället väljer att sälja fastigheten på offentlig auktion, utesluter naturligtvis inte att frågan om underhandsförsäljning på nytt kan aktualiseras. Denna fråga bör ständigt hållas levande, och ett auktionsförfarande bör när som helst kunna avbrytas, om det skulle visa sig lämpligt att göra ett försök med underhandsförsäljning. Om bevakningssammanträde hålles på särskild dag före auktionen, bör även vid detta tillfälle frågan om underhandsförsäljning kunna tagas upp till diskussion. Beslutar man sig vid sammanträdet för att fastigheten i stället skall säljas under hand, får auktionen givetvis avlysas. Att efter ett misslyckat auktionsförsök frågan om underhandsförsäljning kommer i blickpunkten, ligger i öppen dag. Vad nu sagts bör komma till uttryck i lagen, förslagsvis genom en bestämmelse enligt vilken det skall ankomma på överexekutor att snarast pröva om försäljningen skall ske under hand. Anses försök med underhandsförsäljning ej redan från början böra göras, skall det åligga överexekutor att även därefter taga upp frågan om underhandsförsäljning så snart anledning därtill förekommer. Bestämmelsen torde lämpligen kunna införas som ett första stycke i 3 §.

Det är betecknande, att det på flera ställen i remissprotokollet framhålles, att underhandsförsäljning inte avses skola bli någon särskilt vanlig företeelse och att denna försäljningsform endast bör komma till användning i sådana fall, då försäljningen rättsligt sett framstår som enkel och då förhållandena även i övrigt är okomplicerade. I överensstämmelse därmed har huvudbestämmelsen om underhandsförsäljning — 57 § — utformats på ett sätt som gör att överexekutor i själva verket aldrig behöver tillgripa denna försäljningsform. Denna omständighet i förening med det svala intresse, varmed länsstyrelserna i sina remissvar mottagit förslaget om underhandsförsäljning, medför att man kan befara att förslaget i denna del stannar på papperet. Vill man åstadkomma att underhandsförsäljning blir ett verksamt alternativ till försäljning på auktion, torde det vara nödvändigt att föreskriva en uttrycklig skyldighet för överexekutor att använda denna försäljningsform, då så befinnes lämpligt.

Enligt det remitterade förslagets ståndpunkt får underhandsförsäljning ske, när försäljning i sådan ordning finnes mera "ändamålsenlig" än försäljning på auktion. Med detta något diffusa uttryckssätt avses enligt remissprotokollet att frågan om underhandsförsäljning skall föregås av en "allmän lämplighetsprövning" så att t. ex. även om det finns skäl antaga att försäljning i denna ordning skulle kunna leda till bättre utbyte än auktionsförsäljning, underhandsförsäljning likväl inte bör komma i fråga, såvida förhållandena i det särskilda fallet från olika synpunkter sett är komplicerade. Resonemanget förefaller inte helt övertygande. Även om förhållandena är komplicerade — vilket väl vanligen kommer att åberopas av dem som ogillar reformen — är ju därmed ingalunda sagt, att inte en underhandsförsäljning ändå kan låta sig genomföras lätt och smidigt. Det finns alltså enligt min mening ingen anledning att begränsa användandet av underhandsförsäljning till de mera enkla och klara fallen. Tvärtom synes det angeläget att göra försök med underhandsförsäljning just då läget är "komplicerat", inte minst för att därigenom undgå det stundom tungrodda och i viss mån äventyrliga auktionsförfarandet. Avgörande för frågan om underhandsförsäljning bör rimligen i stället vara att man har anledning räkna med att vid sådan försäljning gynnsammare villkor, framför allt högre köpeskillning, kan uppnås. Av det tidigare åberopade remissyttrandet att döma torde detta i de allra flesta fallen komma att inträffa.

Vad som ytterligare är ägnat att försvåra möjligheterna till underhandsförsäljning är den i lagförslaget uppställda regeln i 59 § att försäljningsvillkoren — utom i visst undantagsfall — skall godkännas av fastighetsägaren. Det blir m. a. o. en ganska lätt sak för en illvillig fastighetsägare att omintetgöra en i övrigt lyckad underhandsförsäljning, t. ex. genom en blank vägran eller genom underlåtenhet att andraga varje som helst förnuftigt motiv för sin vägran.

Till fördelarna med underhandsförsäljning hör att denna försäljnings-

form ger utrymme för förhandlingar om försäljningsvillkoren på ett helt annat sätt än då försäljningen sker på offentlig auktion. Det torde därför kunna överlämnas åt parterna själva att sedan överenskommelse träffats om köpeskillingen relativt fritt reglera återstående frågor. Överexekutors medverkan får anses utgöra en garanti för att inte olika rättsägares intressen trädes för nära. Vissa regler — varom mera nedan — är dock nödvändiga.

I enlighet med vad i det föregående anförts föreslås, att i 57 § föreskrives att om det är sannolikt att gynnsammare villkor kan uppnås, om utmätt fastighet säljes under hand än om den säljes på offentlig auktion, försök skall göras att sälja fastigheten under hand. — Regeln i 58 § om fastighetsägarens godkännande av försäljningsvillkoren bör mjukas upp.

Beträffande lagförslaget i övrigt må här följande reflektioner göras.

Det är påfallande med vilken noggrannhet och utförlighet man gått tillväga då det gällt att utforma exempelvis reglerna som handlar om sakägarförteckning, utropsordning och gemensamt intecknade fastigheter. Vad särskilt de sistnämnda reglerna beträffar är det visserligen möjligt att med viss möda fatta innehållet i dessa men det är tvivel underkastat om de verkligen går att praktiskt tillämpa i fall, då fråga är om auktion på ett mycket stort antal fastigheter med särskilt heterogena inteckningsförhållanden. Det torde inte vara fel att misstänka, att man hittills bemästrat dessa situationer genom en relativt fri tolkning vid tillämpningen av motsvarande bestämmelser; remissinstansernas tystnad på denna punkt kan möjligen tydas i denna riktning.

Däremot synes det mindre väl sörjt för att de som agerar vid exekutiva auktioner — sakägare, spekulanter och andra — skall få möjlighet att ordentligt sätta sig in i uppkommande besvärliga situationer, innan de har att träffa sina dispositioner. Visserligen kan bevakningssammanträde utsättas att äga rum några dagar före auktionen men det förutsättes, att sammanträdet i allmänhet skall försiggå i omedelbar anslutning till auktionen. Det kan inte vara rimligt att detta skall få ske i fall, då det rör sig om stora värden, motstridiga intressen och invecklade förhållanden. Det är väl mycket begärt, att någon efter ett besvärligt och tröttande bevakningssammanträde och på grundval av en invecklad och omfattande sakägarförteckning — för vilken en mer eller mindre summarisk redogörelse muntligen lämnats — prompt skall vara i stånd att vid auktionstillfället klart överblicka situationen. Fältet är i sådana fall fritt för allehanda överrumplingsmanövrer.

Anses det inte lämpligt att i själva lagen inrymma bättre möjligheter för rättsägare och andra att få skäligt rådrum för information och överväganden, bör det inte vara uteslutet, att man på administrativ väg kan få till stånd vissa förbättringar i detta hänseende, t. ex. genom föreskrifter att i de fall då förhållandena kan förväntas bli invecklade bevakningssammanträde skall hållas flera dagar före auktionen och att sakägarförteckningen skall finnas tillgänglig eller utsändas till sakägare och kända intressenter i god tid

före denna. Därest omständigheterna ger anledning därtill, bör bevakningssammanträde kunna ajourneras till annan dag före auktionen. Det bör också finnas möjlighet att senarelägga auktionen.

Lagrådets uttalanden i fortsättningen av detta protokoll avges för mitt vidkommande med den reservation som följer av mina ovan utvecklade synpunkter. I den mån jag eljest är av annan mening än lagrådets övriga ledamöter framgår detta av protokellet.

2 §

Lagrådet:

Bestämmelsen i första stycket, att vad i lagen sägs om utmätt fast egendom i tillämpliga delar även gäller när fast egendom skall säljas exekutivt under konkurs, syftar enligt motivuttalanden dels på att fast egendom som ingår i konkursbo är utmätt och dels på att konkursförvaltare begärt försäljning enligt 70 § KL. Att bestämmelserna i förevarande lag är tillämpliga i det förra fallet följer direkt av 1 § och behöver ej särskilt anges. Med hänsyn till den föreslagna avfattningen av 70 § första stycket första punkten KL kan det ej heller anses behövligt att föreskriva, att lagens bestämmelser skall gälla när konkursförvaltare begärt försäljning enligt nämnda paragraf i KL. Första stycket i 2 § kan därför utgå såsom överflödigt.

Möjligen kan det göras gällande att, om förhållandet till KL inte alls berörs i inledningsbestämmelserna till FfL, bestämmelser som enbart avser försäljning på konkursförvaltares begäran rätteligen borde ha sin plats, inte i FfL utan i 70 § KL, såsom komplettering av vad där sägs om försäljning i den ordning som gäller för utmätt fast egendom. Detta skulle i så fall gälla 26 § fjärde stycket i det remitterade förslaget samt det tillägg rörande försäljning på konkursförvaltares begäran som lagrådet kommer att föreslå vid 11 §. Bestämmelsernas överflyttning till KL skulle emellertid göra lagstiftningen mindre överskådlig, varför lagrådet inte vill framställa något förslag i detta hänseende.

Bestämmelsen i 71 § i det remitterade förslaget angående likställande av vilandebevis med pantbrev kan lämpligen överflyttas till förevarande paragraf.

4 §

Justitieråden Riben, Bergsten och Gyllensvärd:

Enligt andra stycket skall den utmätta fastighetens ägare överlämna — uppenbarligen till överexekutor — pantbrev som han innehar. Sedan så skett, får pantbrevet ej pantförskrivas utan överexekutors tillstånd.

De föreslagna bestämmelserna har bl. a. motiverats med att det är viktigt att obelånade pantbrev finns tillgängliga vid försäljningen så att de kan överlämnas till köparen när han fullgjort sin betalningsskyldighet. I detta sammanhang bör emellertid 22 kap. 5 § tredje stycket JB uppmärksammas.

Enligt detta stadgande skall, då efter exekutiv försäljning medel nedsatts som motsvarar pantbrevs belopp, inskrivningsmyndigheten på ansökan av fastighetens nye ägare utfärda nytt pantbrev på grundval av samma inteckning. Det förra pantbrevet skall därefter endast gälla rätten till de nedsatta medlen. Enligt uttalande av departementschefen (prop. 1970: 20 del A s. 416) är stadgandet avsett att kunna tillämpas i varje sådant fall då vid köpeskillingsfördelning efter exekutiv försäljning betalning utfallit på pantbrevs belopp men betalningen inte lyfts. Om ett pantbrev inte presenteras vid fördelningssammanträdet har alltså den nye ägaren möjlighet att få ut ett nytt pantbrev, vilket han kan belåna. Det kan med hänsyn härtill ifrågasättas om det är påkallat att ålägga utmätningsgäldenären att överlämna obelånade pantbrev till överexekutor, en skyldighet som han f. ö. mycket lätt torde kunna undandraga sig. En föreskrift härom synes även inkonsekvent med hänsyn till gäldenärens möjlighet att efter utmätningen ta ut nya inteckningar i fastigheten.

Bestämmelsen om skyldighet att överlämna obelånade pantbrev kan möjligen i och för sig betecknas som en ordningsföreskrift utan större principiell betydelse. Allvarligare betänkligheter väcker det kompletterande förbudet mot pantförskrivning utan överexekutors tillstånd. Ett ägarhypotek är en tillgång som kan bli föremål för självständig utmätning. Så länge det inte är utmätt kan fastighetsägaren i princip fritt utnyttja det för pantsättning. Det är därvidlag utan betydelse om ägarhypoteket är knutet till ett obelånat pantbrev eller utgör överhypotek på ett pantbrev som belånats för lägre belopp än det varpå pantbrevet lyder. Det synes knappast finnas några bärande skäl för att i fråga om ägarhypotek av det förra slaget låta utmätning av fastigheten få den verkan att ägarens möjlighet att belåna ägarhypoteket blir beroende av en diskretionär prövning av överexekutor. Enligt departementschefen skulle förslaget i denna del innebära en avvägning liknande den som gjorts i fråga om ägarens möjligheter att under exekution utnyttja själva fastigheten och tillbehör till denna (6 §, jfr nuvarande 80 a § UL). Fallen är emellertid inte jämförliga. Genom att tillgodogöra sig fastighetens substans, d. v. s. annat än dess normala avkastning, kan ägaren s. a. s. urholka den rätt borgenären förvärvat genom utmätningen. Belåning av ett ägarhypotek som inte omfattas av utmätningen inverkar däremot inte på borgenärens rätt.

Under hänvisning till det anförda hemställer vi att andra stycket av förevarande paragraf eller i varje fall andra punkten i stycket får utgå.

5 §

Lagrådet:

Föreläggande för den som påstår bättre rätt till utmätt fastighet att väcka talan i saken skall enligt första stycket meddelas endast om skäl föreligger därtill. Enligt vad som anföres i motiven bör föreläggande i allmänhet kunna

underlåtas om utmätning skett för fordran med förmånsrätt som gäller oavsett hur frågan om bättre rätt till fastigheten är att bedöma. Även det förhållandet att överexekutor bedömer det framställda anspråket som ogrundat anges som ett tänkbart skäl att avstå från att meddela föreläggande. Med hänsyn till den prövning som sålunda skall äga rum innan föreläggande meddelas synes det inte vara påkallat att — såsom skett i sista stycket — generellt uppställa krav på att tvisten skall vara av väsentlig betydelse för att den skall hindra försäljning av fastigheten. Avser tvisten själva fastigheten, bör utgången alltid avvaktas innan försäljning sker. Vid tvist angående tillbehör bör däremot från fall till fall prövas, huruvida tvisten skall anses vara av väsentlig betydelse för fastighetens värde (jfr 100 c § UL). I samband med den omarbetning av lagtexten som föranledes av det sagda synes lämpligt att till paragrafen överföra regeln i 14 § tredje stycket angående särskild försäljning av tillbehör varom tvist råder.

Lagrådet vill förorda, *att* första och tredje styckena i paragrafen — tredje stycket med erforderlig redaktionell jämkning — sammanföres till ett stycke, *att* som andra stycke upptages bestämmelse att fastigheten ej får säljas förrän tvisten blivit slutligt avgjord eller tiden för väckande av talan utgått *samt att* som tredje stycke i ett sammanhang upptages regler angående tvist om tillbehör. Sistnämnda stycke kan innehålla som en första punkt att första stycket äger motsvarande tillämpning, om annan än fastighetens ägare påstår att han äger byggnad eller annat som framstår som tillbehör till fastigheten. I det följande av stycket bör föreskrivas, att särskild försäljning av tillbehöret enligt 14 § ej får ske förrän tvisten blivit slutligt avgjord eller tiden för väckande av talan utgått samt att, om tvisten är av väsentlig betydelse för fastighetens värde, ej heller fastigheten får säljas dessförinnan.

Beträffande det remitterade förslagets tredje stycke — som enligt det anförda skulle sammanföras med första stycket — vill lagrådet fästa uppmärksamheten på vissa olikheter i förhållande till bestämmelserna i 69 och 100 c §§ UL om hänvisning till tvist rörande bättre rätt till utmätt lös egendom resp. till sådant som framstår som tillbehör till utmätt fastighet. Även enligt dessa lagrum skall föreläggande meddelas den som påstår bättre rätt till egendomen att inom en månad väcka talan både mot utmätningssökanden och mot gäldenären. Underlåtenhet att väcka talan i enlighet med föreläggandet anges i de nämnda lagrummen medföra, att talan mot borgenären är förlorad. I en fristående bestämmelse förklaras därjämte, att det står borgenären fritt att själv väcka talan. I 5 § FfL är motsvarande bestämmelser sammankopplade. Underlåtenhet att efterkomma meddelat föreläggande anges här medföra, att talan mot utmätningssökanden går förlorad, *om inte* denne inom den utsatta tiden själv väckt talan. Det sistnämnda alternativet är också preciserat så till vida, att talan skall ha väckts både mot den som påstått bättre rätt och den som i ärendet antagits vara ägare.

100 c § UL skall enligt det remitterade förslaget upphävas och ersättas av

bestämmelser i förevarande paragraf och i 14 § FfL (jfr ovan). 69 § UL skall däremot tills vidare kvarstå oförändrad. Tvekan kan möjligen uppkomma huruvida den anmärkta olikheten mellan bestämmelserna i sistnämnda lagrum och i förevarande paragraf är rent formell eller även innebär en saklig skillnad. Om någon saklig skillnad inte är åsyftad — vilket synes mest sannolikt — är det önskvärt, att bestämmelserna vid infogande i den blivande utsökningsbalken blir föremål för översyn och erhåller en så långt möjligt överensstämmande avfattning.

Lagrådet vill i detta sammanhang även fästa uppmärksamheten på de föreslagna bestämmelserna om utmätning av ägarhypotek i 91 a § UL. De båda sista styckena i paragrafen reglerar det fallet att gäldenärens rätt till ägarhypotek bestrides. Utmätningsmannen kan lämna hänvisning till särskild tvist om denna fråga. Föreläggande skall då meddelas utmätningssökanden att inom en månad väcka talan mot fastighetens ägare och den som bestrider dennes rätt. Efterkommes ej föreläggandet "och är talan i saken ej väckt av annan part", går utmätningen åter. De citerade orden torde böra läsas så, att inte bara den som bestrider fastighetsägarens rätt utan också fastighetsägaren själv, d. v. s. gäldenären, kan väcka talan. Varken 69 § UL eller förevarande paragraf i FfL ger någon antydan om en sådan möjlighet för gäldenären i där avsedda fall. I förhållande till förevarande paragraf företer 91 a § UL också den olikheten att det inte uttryckligen anges, att talan som väckts av annan än den som erhållit föreläggande måste vara riktad mot båda de övriga parterna i trepartsförhållandet. I den mån en olikartad reglering inte är påkallad av sakliga skäl, är det önskvärt att även de nu påpekade skiljaktigheterna avlägsnas vid bestämmelsernas infogande i den blivande utsökningsbalken.

6 §

Justitieråden Riben, Bergsten och Gyllensvärd:

Bestämmelsen i första stycket tredje punkten innebär att överexekutor vid fastighetens försäljning — på auktion eller under hand — skall kunna förklara att växande gröda, som blir skördemogen före tillträdesdagen, eller annan dessförinnan fallande avkastning skall tillkomma köparen, fastän huvudregeln är att den förutvarande ägaren får tillgodogöra sig avkastningen fram till tillträdesdagen. Endast s. k. naturlig avkastning torde avses, inte vad som brukar betecknas civil avkastning (jfr 36 § andra stycket). Med hänsyn till möjligheten att köpet ej fullföljes (jfr 41 § tredje stycket och 58 § fjärde stycket) kan lämpligheten av den föreslagna undantagsregeln ifrågasättas. Då bestämmelsen, som saknar motsvarighet i gällande lag, knappast kan väntas få större praktisk betydelse, föreslår vi att den får utgå.

11 §

Justitieråden Riben, Bergsten och Gyllensvärd:

I remissprotokollet har angivits, att vid exekutiv försäljning av fastighet under konkurs utgångspunkten vid beräkning av tid inom vilken försäljningen skall ske får vara den tidpunkt, då framställning gjordes om försäljning. När nu i sista stycket av denna paragraf föreslås en uttrycklig regel med motsvarande innehåll för det fall att fastighet skall enligt 77 a § UL anses utmätt, synes det lämpligt att låta regeln omfatta också konkursfallet. Vi föreslår därför att sista stycket får det innehållet, att i fall som avses i 77 a § UL eller 70 § KL tid som avses i första och tredje styckena skall räknas från den dag då försäljningen begärdes.

Regeringsrådet Hjern:

Att — såsom i förevarande paragraf skett — stadga en fyramånadersfrist för försäljning av utmätt fastighet synes tämligen meningslöst, eftersom fristen inte behöver iakttagas och det i de allra flesta fall heller inte torde komma att inträffa, att den *kan* iakttagas. Lämpligare synes vara — inte minst med tanke på den nytillkomna möjligheten att sälja utmätt fastighet under hand — att föreskriva att utmätt fastighet skall försäljas så snart det lämpligen kan ske. En sådan bestämmelse är ägnad å ena sidan att inskärpa betydelsen av att redan från början hålla frågan om tidpunkten för försäljningen aktuell och å andra sidan att leda till överväganden om valet av en ur försäljningssynpunkt lämplig dag för försäljningen. Som en yttersta tidsgräns bör dock gälla att fastigheten skall försäljas senast ett år från utmätningen, om inte anstånd med försäljningen beviljas på begäran av sökanden eller fastighetens ägare. För sådant anstånd bör — i överensstämmelse med departementsförslaget — synnerliga skäl föreligga. Som skäl för anstånd torde exempelvis kunna godtagas att kraftiga kreditrestriktioner av tillfällig natur skulle leda till ett ogynnsamt försäljningsresultat.

I enlighet med det sagda föreslås att första—tredje styckena av förevarande paragraf ersättes av följande text: "Utmätt fastighet skall försäljas så snart det lämpligen kan ske, dock senast ett år från utmätningen, om ej anstånd beviljas på begäran av sökanden eller fastighetens ägare. Sådant anstånd får beviljas endast, om synnerliga skäl därtill föreligger."

Biträdes förslaget, bör motsvarande bestämmelser i UL (88 c §) och LfL (3 §) anpassas till den sålunda förändrade lydelsen av denna paragraf.

Beträffande sista stycket — som vid beaktande av mitt nu framförda förslag skall avse tidsberäkning enligt första stycket — biträder jag övriga ledamöters förslag om hänvisning även till 70 § KL.

14 §

Lagrådet:

Tredje stycket bör enligt vad lagrådet anfört vid 5 § överföras till nämnda paragraf.

16 §

Lagrådet:

De i denna paragraf föreslagna bestämmelserna om avstående från rätt till betalning ur tillbehörsmedel ger lagrådet anledning att något beröra frågan om möjligheterna över huvud taget för borgenär, som för sin fordran har panträtt i fastighet, att i samband med utsökning avstå från betalning utan att detta inverkar menligt på panträtten. JB innehåller enligt prop. 1970: 20 ej annan bestämmelse i detta avseende än den som återfinns i 6 kap. 13 § andra stycket. Detta lagrum avser endast det fallet att fastigheten inte blivit såld. Att märka är emellertid att på grund av 6 kap. 15 § i nu föreslagen lydelse samma regler som i 6 kap. 13 § skall gälla även när fastigheten sålts under hand, dock ej i fråga om andra tillgängliga medel än behållen köpeskilling för särskilt sålda fastighetstillbehör.

Enligt huvudregeln i 6 kap. 13 § JB är inteckning utan verkan till den del medel utfallit på pantbrevets belopp. Regeln omfattar såväl vad som influtit genom särskild försäljning av fastighetstillbehör som andra för fördelning enligt UL tillgängliga medel, t. ex. behållen avkastning av fastigheten. I andra stycket föreskrives undantag för det fall att innehavaren av pantbrevet avstått från sin rätt till betalning. När fråga är om gemensam inteckning fordras härvid att samtycke till avståendet lämnats av vissa angivna rättsägare. Andra stycket torde inte böra uppfattas som ett avsteg i verklig mening från vad första stycket innehåller. Bestämmelsen bör i stället förstås på det sättet att, när panträttshavaren avstått från att ta emot betalning och eventuellt erforderliga samtycken föreligger, medlen i fråga inte skall anses ha utfallit på pantbrevets belopp. Medlen skall i detta fall inte tilläggas panträttshavare som avstått från betalning. Bestämmelsen är erforderlig för att det skall vara möjligt att verkställa fördelningen med iakttagande härav utan att panträtten i fastigheten påverkas.

Vad härefter beträffar det i 6 kap. 12 § JB behandlade fallet, att utsökningen resulterat i den intecknade fastighetens försäljning på auktion, skall det i princip inte tillåtas panträttshavare att — i den mån inteckning enligt paragrafens bestämmelser skall bli utan verkan till följd av att medel utfallit på pantbrevets belopp — avstå från betalning med verkan att inteckningen behåller sin giltighet. Det enda undantag som medges är det som framgår av förevarande paragraf i FfL beträffande medel som influtit genom särskild tillbehörsförsäljning. Vare sig här är fråga om en enkel eller en gemensam inteckning skall panträttshavaren, i likhet med vad som för närvarande gäller enligt 100 b § 1 mom. UL, ha möjlighet att avstå från be-

talning ur sådana medel utan att inteckningens giltighet påverkas. Vid gemensam inteckning kräves dock samtycke från vissa rättsägare.

I detta sammanhang inställer sig frågan om inte den behövliga regeln om rätt för panträttshavare att i här avsedda fall avstå från tilldelning av tillbehörsmedel bör inskrivas i 6 kap. 12 § JB. Med hänsyn till innehållet i övrigt i 6 kap. JB och särskilt till 13 § andra stycket skulle detta onekligen vara mest följdriktigt. Sista punkten i 16 § FfL skulle då kunna utgå. Lagrådet anser sig emellertid i det läge vari lagstiftningsärendet för närvarande befinner sig inte böra yrka på att 6 kap. 12 § JB kompletteras med några bestämmelser om rätt för panträttshavare att avstå från tillbehörsmedel. De föreslagna bestämmelserna i 16 § FfL om sådant avstående bör emellertid i vissa avseenden förtydligas samt omdisponeras så att de klart ger vid handen, att det i fråga om gemensam inteckning uppställda kravet på samtycke från vissa rättsägare gäller oavsett om avståendet påverkar villkoren vid fastighetens försäljning. Att bestämmelserna i 16 § FfL om avstående från betalning ur tillbehörsmedel delvis kommer att avse fall, som behandlas också i 6 kap. 13 och 15 §§ JB, är från formell synpunkt inte helt tillfredsställande men saknar i realiteten betydelse, eftersom fullständig överensstämmelse i sak råder mellan ifrågavarande reglering i FfL och den i JB.

Under hänvisning till det anförda vill lagrådet förorda, att andra och tredje punkterna i förevarande paragraf får följande lydelse: "Den som har fordran med panträtt i fastigheten kan avstå från betalning utan att det minskar hans rätt i fastigheten i övrigt. Innehavare av fordran med panträtt på grund av gemensam inteckning kan dock icke med bibehållande av sin på inteckningen grundade rätt i fastigheten avstå från betalning ur tillbehörsmedel under annan förutsättning än att samtycke till avståendet lämnats av såväl ägare till övriga av inteckningen besvärade fastigheter som innehavare av panträtt, vilken gäller i en eller flera av fastigheterna med lika rätt som eller sämre rätt än inteckningen."

I ett nytt andra stycke torde därefter böra föreskrivas, att avstående som inverkar på villkoren vid fastighetens försäljning på auktion skall ske senast vid bevakningssammanträdet och ej därefter kan återkallas.

17 §

Lagrådet:

I anslutning till bestämmelsen i denna paragraf om avbrytande av det exekutiva förfarandet i visst fall, när medel influtit genom särskild tillbehörsförsäljning, vill lagrådet erinra om vad som utlalades under förarbetena till 1967 års reform beträffande motsvarande bestämmelse i 100 b § 2 mom. UL, nämligen att regeln icke skulle föranleda slutsatsen att ett avbrytande av en fastighetsexekution vore utesluten, när fastighetens avkastning räckte till för borgenärernas förnöjande (NJA II 1967 s. 309). Det kunde synas naturligt att nu, när en mera allmän överarbetning sker av reglerna om fastighetsexe-

kutionen, uttryckligen reglera även den situationen att tillräckliga avkastningsmedel föreligger. Lagrådet anser dock bestämmelser härom kunna undvaras.

24 §

Lagrådet:

Enligt denna paragraf skall sakägarförteckning upprättas enligt 25—31 §§, om ej avvikelse föranledes av 37 §. Lagrådet föreslår, att efter förslagets 31 § införes en ny paragraf med det innehållet att, om försäljningen skall ske på avvikande villkor enligt 37 §, sakägarförteckningen skall lämpas därefter. Ledigt nummer för paragrafen erhålles genom den omdisponering som anges i det följande vid 27 och 28 §§. Om detta förslag beaktas, kan om-satsen i förevarande paragraf ersättas med direkt hänvisning till den nya paragrafen. Lagrådet vill emellertid även förorda, att avsnittsrubriken "Sakägarförteckning", som i förslaget står före 25 §, placeras före nu ifrågavarande paragraf. I så fall kan hänvisningarna i paragrafen helt undvaras. Framhållas må i detta sammanhang, att även i 49, 53 och 68 §§ finns bestämmelser som skall iakttagas i fråga om sakägarförteckning.

25 §

Lagrådet:

Paragrafen skulle enligt lagrådets mening vinna i överskådlighet, om den redaktionellt utformas efter mönster av den gällande bestämmelsen i 107 § UL, förslagsvis på följande sätt:

"I sakägarförteckningen upptages, förutom exekutionsfordringen,

1. fordran som skall utgå med förmånsrätt enligt 6 § 1) eller 7 § 1) eller 2) förmånsrättslagen ( ) och som förfaller till betalning senast den tillträdesdag som anges i 36 §,

2. fordran som är förenad med panträtt i fastigheten,

3. nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft som besvärar fastigheten, om rättigheten är inskriven eller grundar sig på skriftlig handling som är tillgänglig, dock ej rättighet av beskaffenhet att skola bestå oavsett fastighetens försäljning,

4. kostnaden för förfarandet.

Om fastigheten hör till konkursbo, upptages även arvode och annan kostnad för fastighetens förvaltning under konkursen samt fordran som skall utgå ur fastigheten med förmånsrätt enligt 10 eller 11 § förmånsrättslagen."

26 §

Lagrådet:

Beträffande tredje stycket anmärkes, att vilandebevis enligt bestämmelsen i 71 § i det remitterade förslaget generellt jämställes med pantbrev samt att rättighet, som grundar sig på skriftlig handling, enligt 25 § alltid skall upptagas i sakägarförteckningen oberoende av inskrivning. Vad som torde böra

anges såvitt gäller sökt men ännu ej beviljad inteckning eller inskrivning är att, om panträtt för fordran är beroende av att sökt inteckning beviljas eller inskrivning av rättighet är sökt men ej beviljad, fordringen eller rättigheten skall upptagas med det företräde som tillkommer den, om inteckningen eller inskrivningen beviljas. Stycket bör omformuleras i enlighet härmed.

27 och 28 §§

Lagrådet:

Den bestämmelse som upptagits i 28 § kan lämpligen få ingå som ett andra stycke i 27 §. Som följd härav bör 29—31 §§ betecknas 28—30 §§ och som 31 § upptagas den nya paragraf som enligt vad lagrådet hemställt vid 24 § bör införas efter förslagets 31 §.

30 §

Lagrådet:

Enligt punkten 2 i första stycket skall i sakägarförteckningen anges i vad mån behållen köpeskilling för tillbehör skall användas för betalning av fordringar som upptagits i förteckningen. Enligt andra stycket får köpeskilling för tillbehör ej tagas i anspråk för betalning av fordran inom skyddsbeloppet annat än i enlighet med vad som angivits i förteckningen. Grunderna för hur tillbehörsmedlen skall utfalla anges i 16 §. Vid bevakningssammanträdet skall alltså låsas fast hur tillbehörsmedlen enligt dessa grunder skall utfalla. Lagrådet vill i detta sammanhang fästa uppmärksamheten på att förslaget ej innehåller några motsvarande regler beträffande behållen avkastning och andra eventuellt tillgängliga medel, t. ex. handpenning som lämnats av försumlig inropare. Det ges sålunda ej några anvisningar i fråga om utfallet av sådana medel på fordringarna i fastigheten. Att märka är att utfall av medel som nu avses på inteckning inte — till skillnad mot vad som gäller beträffande tillbehörsmedel (se 6 kap. 12 § första stycket andra punkten JB) — har någon inverkan på giltigheten av inteckningen. Frågan gäller alltså enbart vilken fordringshavare som skall få finna sig i att mottaga kontantbetalning. Vissa uttalanden av lagberedningen (se Utsökningsrätt VIII s. 148 samt s. 141 not 3) kan läsas så, att medlen alltid skall utfalla på kapitalbeloppet av fordran inom skyddsbeloppet i den mån de ej åtgår till vad som under alla omständigheter skall betalas kontant. Detta kan knappast vara avsett. Var medlen skall utfalla torde få bli beroende på vilken köpeskilling för fastigheten som erhålles. I den mån köpeskillingen för fastigheten, med tillägg av eventuellt tillgängliga tillbehörsmedel som skall utfalla inom skyddsbeloppet, ej är högre än att även avkastnings- och övriga tillgängliga medel måste medräknas för att skyddsbeloppet skall uppnås, kommer dessa medel att utfalla på fordran inom skyddsbeloppet. Innehavare av sådan fordran — i första hand innehavare av skyddad fordran med sämsta rätt — får då taga emot medlen i form av kontantbetalning på fordringen. Om där-

emot köpeskillingen räcker för att täcka skyddsbeloppet, utfaller medlen på fordran utom skyddsbeloppet.

Såsom lagrådet anför i det följande vid 32 § bör till förevarande paragraf fogas en bestämmelse om beräkning av skyddsbeloppet då det finns fordran som gäller endast i andel i fastigheten och som har bättre rätt än exekutionsfordringen.

31 §

Lagrådet:

Det kan ifrågasättas, om det är någon mening med att göra en erinran av det slag som avses i första punkten av förevarande paragraf. Det torde nämligen knappast vara möjligt att ge erinringen ett så konkret innehåll att den blir av nämnvärt värde för eventuella spekulanter. Tanken kan ju inte vara, att överexekutor skall lämna någon mera utförlig redogörelse för de delvis svårtolkade bestämmelser främst i JB som gäller för rätt till förlängt avtal eller ersättning. Om bestämmelsen anses böra bibehållas, synes den i varje fall böra kompletteras så till vida, att erinran skall ske även om verkan av underlåten uppsägning av arrende- eller hyresavtal i fall som avses i 46 § andra stycket i det remitterade förslaget.

Regeringsrådet Hjern:

Om andra stycket i 36 § bibehålles — vilket jag för min del anser lämpligt — synes förevarande paragraf böra kompletteras med en bestämmelse att i sakägarförteckningen även skall erinras om rätt till avkastning som på grund av överexekutors förordnande enligt nämnda stycke skall tillkomma köparen.

32 §

Lagrådet:

Köpeskilling för tillbehör kommer inte alltid att användas till att betala skyddade fordringar (se 16 och 30 §§ i det remitterade förslaget). Med hänsyn härtill bör i första stycket av förevarande paragraf efter ordet "tillbehör" inskjutas orden "i den mån den enligt sakägarförteckningen skall användas till betalning av fordringar inom skyddsbeloppet".

I andra stycket har i överensstämmelse med förslag av lagberedningen upptagits en bestämmelse, enligt vilken det förhållandet att fordran som endast gäller i andel i fastigheten har bättre rätt än exekutionsfordringen ej får hindra försäljning, om köpeskillingen förslår till betalning av någon del av sistnämnda fordran. Av bestämmelsen kan ej utläsas hur stor köpeskillingen i den avsedda situationen skall vara för att fastigheten skall få säljas. Lagberedningen har emellertid i motiven anfört ett exempel till belysning av bestämmelsen. I exemplet, vari bortsetts från räntekrav o. d. och från kostnaderna för förfarandet, har antagits, att en fastighet som blivit utmätt för en oprioriterad fordran besväras av en inteckning på 50 000 kronor med

bästa rätt, att en tredjedel av fastigheten dessutom besväras av en inteckning på 10 000 kronor och att det bjuds 53 000 kronor för fastigheten. Det anges att den bjudna köpeskillingen räcker till att fullt täcka fordringen på 50 000 kronor samt att av resterande 3 000 kronor en tredjedel eller 1 000 kronor skall tillfalla den borgenär som för sin fordran hade panträtt i andelen och resten exekutionssökanden. Utgångspunkten är tydligtvis, att andelsinteckningen på sin plats i förmånsrättsordningen skall tillgodoräknas så mycket av köpeskillingen som svarar mot andelens storlek. Andelsinteckningen kan härvid, trots att den i sin andel av fastigheten har bättre läge än exekutionsfordringen, få dela med sig till denna av köpeskillingen. Detta innebär i exemplet, att fastigheten bör få säljas så snart köpeskillingen uppgår till 50 000 kronor. Exekutionsfordringen kommer ju att få del i det belopp varmed köpeskillingen överstiger denna summa. (Att såsom skett i förslaget kräva att köpeskillingen skall vara så stor att något — åtminstone ett öre — faller på exekutionsfordringen synes ej nödvändigt och är för övrigt inkonsekvent i förhållande till huvudregeln i första stycket.) Om exemplet varieras så, att det är andelsinteckningen som har bästa rätt, kommer minsta tillåtna köpeskilling att vara 60 000 kronor. Exemplet kan ytterligare varieras så, att inteckningen på 50 000 kronor gäller i en tredjedel av fastigheten med bästa rätt och inteckningen på 10 000 kronor i hela fastigheten. Om man därjämte antar att kostnaderna för förfarandet belöper sig till 1 000 kronor, måste bjudas minst 16 500 kronor. Av nämnda belopp går 5 500 kronor till andelsinteckningen på 50 000 kronor, medan inteckningen på 10 000 kronor och kostnaderna på 1 000 kronor blir fullt täckta.

Då den ifrågavarande bestämmelsen i andra stycket enligt vad förut anmärkts ej ger någon vägledning i fråga om vilken köpeskilling som minst måste bjudas för att fastigheten skall få säljas, blir den tämligen intetsägande. Enligt lagrådets mening bör bestämmelsen få utgå och ersättas med en särbestämmelse rörande beräkning av skyddsbeloppet i fall då det finns fordran som gäller endast i andel i fastigheten och har bättre rätt än exekutionsfordringen. Denna bestämmelse kan upptagas i 30 § — lämpligen inskjuten som ett andra stycke — och få lydelsen, att av fordran som gäller endast i andel i fastigheten skall vid tillämpning av första stycket 1 i paragrafen medräknas så mycket som med hänsyn till andelens storlek och fordringens läge täckes, när övriga fordringar med bättre rätt än exekutionsfordringen samt kostnaden för förfarandet är fullt täckta.

33 §

Lagrådet:

Tredje stycket, som innehåller bestämmelser om talan mot överexekutors beslut i fråga om förbehåll enligt andra stycket, kan lämpligen sammanföras med de övriga bestämmelser om överklagande som upptagits i 73 § i det remitterade förslaget.

34 §

Lagrådet:

Vad angår punkten 3 i första stycket må framhållas, att panträtt i andel i fastighet ej är tillåten enligt nya JB:s system. Denna punkt har därför betydelse endast i fråga om sådana äldre andelsinteckningar som lever kvar enligt JP. Mest följdriktigt skulle vid sådant förhållande vara att punkten fick utgå ur förevarande paragraf och att motsvarande bestämmelse upptogs i övergångsbestämmelserna. Praktiska skäl talar dock för att frågan på sätt som skett i förslaget regleras i själva lagen.

När det i andra ledet av punkten 4 i första stycket talas om "andra medel", åsyftas därmed enligt vad som uttalas i motiven exempelvis behållen avkastning och handpenning som lämnats av försumlig inropare vid tidigare auktion. Såsom framgår av vad lagrådet anfört vid 30 § skall sådana medel, i den mån köpeskillingen för fastigheten — med tillägg av eventuellt tillgänglig köpeskilling för tillbehör som skall utfalla inom skyddsbeloppet — understiger detta belopp, tagas i anspråk för täckande av fordran inom skyddsbeloppet. Att avräkning på köpeskillingen för fastigheten ej kan ske i denna situation är självklart. Avräkning kan ju ske endast i den mån köpeskillingen räcker. Andra ledet i punkten är därför överflödigt och kan utgå.

I redaktionellt avseende anmärkes att paragrafen med den avfattning den fått i förslaget är något svåröverskådlig. Lagrådet vill föreslå att paragrafen — under förutsättning att vad som sägs i senare ledet av punkten 4 får utgå — ges följande lydelse:

"Kapitalbeloppet av fordran inom skyddsbeloppet vilken är förenad med panträtt skall, i den mån fordringen icke enligt sakägarförteckningen skall betalas med köpeskilling för tillbehör, avräknas på köpeskillingen för fastigheten så långt den förslår, om icke fordringen är förfallen till betalning senast på tillträdesdagen och borgenären yrkat kontant betalning.

I den mån icke avräkning skall ske enligt första stycket skall köpeskillingen för fastigheten betalas kontant, om ej inroparen visar att han avtalat annat med den som enligt sakägarförteckningen är betalningsberättigad.

För ägarhypotek skall, oavsett dess läge i förhållande till skyddsbeloppet, kontant betalning alltid erläggas. Detsamma gäller fordran som är förenad med panträtt endast i andel i fastigheten samt fordran som avses i 26 § tredje stycket."

36 §

Lagrådet:

Bestämmelsen i första stycket andra punkten om medgivande att taga vård om egendomen redan före den lagliga tillträdesdagen torde innebära, att sådant medgivande skall kunna lämnas först sedan inrop på auktion ägt rum. Då det alltså här inte är fråga om ett försäljningsvillkor i egentlig me-

ning, synes bestämmelsen inte ha sin rätta plats i denna paragraf. Lagrådet föreslår att den i stället placeras i 46 § som en modifikation av den där upptagna regeln om tillträde.

Justitieråden Riben, Bergsten och Gyllensvärd:

Beträffande den föreslagna regeln i andra stycket första punkten om rätt för överexekutor att förordna att avkastning skall tillkomma köparen synes av motivuttalanden framgå, att det är avsett att köparen på grund av sådant förordnande skall få uppbära avkastning redan före tillträdesdagen (se Utsökningsrätt VIII s. 152). Med hänsyn till möjligheten att inroparen ej fullföljer köpet synes en sådan ordning mindre lämplig (jfr lagrådets yttrande angående den likartade bestämmelsen i 6 § första stycket tredje punkten). Möjligen kunde man tänka sig att modifiera regeln därhän, att ifrågavarande medel kan förklaras skola tillkomma köparen sedan han tillträtt fastigheten. Med en sådan regel skulle man emellertid inte uppnå syftet att befria överexekutor eller syssloman från uppgiften att efter auktionen driva in arrendeavgifter, hyror o. d. Vi hemställer därför att den föreslagna bestämmelsen får utgå. Även andra punkten i stycket kan i så fall undvaras.

37 §

Lagrådet:

Bestämmelsen i första punkten av förevarande paragraf i det remitterade förslaget öppnar möjlighet för sakägarna att genom överenskommelser göra avsteg från alla de legala auktionsvillkor som har angetts i föregående paragrafer. Vissa av dessa villkor är emellertid av sådan art att de bör undantagas från bestämmelsens tillämpningsområde. Vad som har föreskrivits om handpenning och om betalning av återstående kontant köpeskilling (35 §) samt i fråga om tiden för tillträde (36 §) bör sålunda inte kunna ändras genom överenskommelser mellan sakägarna. Även om det — med hänsyn till kravet på att avvikelse inte skall göra intrång i annans rätt — kan hävdas att det i praktiken ställer sig svårt att få till stånd avsteg från föreskrifter som de nämnda, bör de uttryckligen uteslutas från bestämmelsens tillämpningsområde.

Det bör vara möjligt för sakägarna att komma överens om avvikelse inte bara från auktionsvillkor som har angivits i föregående paragrafer i förslaget utan också från vad som i det följande föreskrives såsom villkor för försäljning på auktion (jfr 49—55 och 62—70 §§ i det remitterade förslaget). Lämpligt torde därför vara att låta ifrågavarande bestämmelse, med de förut angivna inskränkningarna, omfatta alla de auktionsvillkor som anges i lagen.

Av 24 § i det remitterade förslaget framgår att avvikelse från de legala auktionsvillkoren skall beaktas när sakägarförteckning upprättas. Den som

vill få avvikelse till stånd måste således ta upp frågan härom senast på bevakningssammanträdet. I klarhetens intresse bör detta anges i paragrafen.

Enligt det anförda och med viss ytterligare formell jämkning bör paragrafen avfattas på följande sätt:

"På begäran av sakägare vilkas rätt beror därav kan försäljningen, såvitt avser annat än erläggande av handpenning och den återstående kontanta köpeskillingen samt tiden för tillträde, ske på andra villkor än som anges i denna lag. Skyddsbeloppet får höjas, även om borgenär som ej själv begärt försäljning motsätter sig det.

Begäran som avses i första stycket skall framställas senast vid bevakningssammanträdet."

39 §

Lagrådet:

Andra punkten i andra stycket torde böra förtydligas och kan förslagsvis få det innehållet, att bud som skyddar flera rättigheter än annat bud har företräde framför detta, om det icke leder till sämre täckning av fordran som har bättre rätt än någon av rättigheterna.

Enligt fjärde stycket skall utrop som där avses ej förekomma, om det belopp rättighetshavaren erbjuder enligt tredje stycket eventuellt i förening med annat tillskott förslår för att fordringar med bättre rätt skall täckas. Utrop i enlighet med fjärde stycket bör emellertid uppenbarligen inte heller äga rum, när de bjudna beloppen utan att helt täcka fordringar med bättre rätt dock är tillräckliga för att alla de ifrågavarande rättigheterna skall skyddas enligt tredje stycket genom att där angiven skillnad betalas. Första punkten i fjärde stycket synes med hänsyn härtill böra få följande lydelse: "Om rättighetshavare i fall som avses i andra stycket är villig att betala enligt vad nyss sagts men till följd av att flera tillskott erfordras det sålunda erbjudna beloppet ej ensamt eller i förening med annat tillskott som bjudes är tillräckligt för att hans rättighet skall skyddas enligt tredje stycket, skall fastigheten utropas med förbehåll för rättigheten och den eller de rättigheter som är skyddade genom tidigare bud och annat tillskott som bjudes."

Andra punkten i fjärde stycket är avsedd att uttrycka en tämligen självklar regel och torde böra utgå särskilt som den föreslagna utformningen är alltför allmänt hållen och därmed i viss mån vilseledande.

Bestämmelserna angående handpenning i 41 § andra stycket i det remitterade förslaget synes böra flyttas till förevarande paragraf, där de kan ingå som ett sista stycke.

40—43 §§

Justitieråden Riben, Bergsten och Gyllensvärd:

Enligt vad ovan anförts vid 39 § bör bestämmelserna angående handpenning i andra stycket av 41 § i det remitterade förslaget flyttas till först-

nämnda paragraf. Vad som sägs i 42 § tredje stycket första punkten om motsvarande tillämpning av 18—41 §§ i fråga om ny auktion torde såsom självklart kunna utgå. Vidare synes hänvisningen i 43 § sista stycket till 48 § onödig och därför likaså kunna utgå.

Vi vill i övrigt för vinnande av bättre överskådlighet föreslå viss omdisponering av innehållet i 40—43 §§. Bestämmelserna i 41 § första stycket samt 42 § första stycket första punkten och andra stycket har nära samband med vad som står i 40 § och kan därför med fördel infogas i denna paragraf. I 41 § bör förutom förslagets tredje stycke angående ogiltighet av köp vid underlåten betalning ingå de därmed sammanhängande bestämmelserna i 42 § första stycket andra punkten samt 43 § första och andra styckena. Härefter kan såsom 42 § upptagas regeln i 42 § tredje stycket andra punkten i det remitterade förslaget och såsom 43 § den bestämmelse som i det remitterade förslaget ingår i 42 § sista stycket.

Regeringsrådet Hjern:

Den i första stycket av 41 § upptagna regeln att överexekutor på begäran kan göra ett kortare uppehåll i handläggningen för att bereda inroparen tillfälle att anskaffa handpenning — en bestämmelse som saknar motsvarighet i gällande rätt — torde knappast bäras upp av något större praktiskt behov. Det får förutsättas, att seriösa spekulanter är försedda med de erforderliga medlen, då de infinner sig till förrättningar av detta slag. Bestämmelsen har också mött kritik vid remissbehandlingen. Tydligt är att möjligheten till anstånd kan utnyttjas på otillbörligt sätt med risk för att hela proceduren får spelas upp på nytt under kanske mindre gynnsamma betingelser. Även om viss försiktighet anbefalles i fråga om möjligheten att medge anstånd, kan denna risk nästan aldrig uteslutas. Det är rentav möjligt, att bestämmelsen kan leda till att det blir vanligt att spekulanter i förlitan på att de skall få anstånd infinner sig på auktioner och företar inrop utan att vara tillräckligt försedda med kontanter.

Under hänvisning till det anförda hemställes att bestämmelsen får utgå. Jag vill redan här påpeka att samma anmärkning gäller 21 § LfL.

I övrigt instämmer jag beträffande 40—43 §§ med lagrådets övriga ledamöter.

44 §

Lagrådet:

Bestämmelsen i andra punkten i andra stycket torde lämpligen böra placeras såsom en andra punkt i 45 § tredje stycket.

45 §

Lagrådet:

Med ordet "inroparen" i tredje stycket avses uppenbarligen den som köpt fastigheten, oavsett om det är annan person som i eget namn gjort inropet (jfr 44 § andra stycket). Därför bör hellre ordet "köparen" användas.

Till tredje stycket bör enligt vad lagrådet anfört vid 44 § fogas den bestämmelse som upptagits i andra stycket andra punkten i nämnda paragraf. Bestämmelsen kan därvid få lydelsen, att i fall som avses i 44 § andra stycket även den som gjort inropet blir betalningsskyldig. Att uttryckligen ange att inroparen svarar solidariskt med köparen är ej behövligt.

46 §

Lagrådet:

Enligt 44 § första stycket skall överexekutor utfärda köpebrev sedan auktionen vunnit laga kraft och köpeskillingen betalats. Det får självfallet förutsättas att överexekutor, om auktionen vunnit laga kraft, utfärdar köpebrevet omedelbart efter betalningen. Med "även om"-satsen i första stycket första punkten i förevarande paragraf kan därför ej åsyftas annat än det fallet att auktionen överklagats. Vad som utsäges med satsen är följaktligen att tillträde får ske oavsett att talan föres mot auktionen. Regel i detta ämne ges emellertid i 48 §. Därför bör "även om"-satsen få utgå. Första stycket första punkten i förevarande paragraf kommer då enbart att ange, att inropare som fullgjort sin betalningsskyldighet har rätt att tillträda fastigheten på den dag som bestämts för köpeskillingens fördelning. Härtill bör i enlighet med vad lagrådet anfört vid 36 § fogas en bestämmelse motsvarande första stycket andra punkten i nämnda paragraf.

Den i första stycket andra punkten i förevarande paragraf upptagna bestämmelsen, enligt vilken inroparen från tillträdesdagen svarar för ägares skyldigheter i den mån de skall fullgöras efter nämnda dag, har i sin generella avfattning ingen motsvarighet i gällande lag. I lagberedningens motiv exemplifieras innebörden av stadgandet med att inroparen får övertaga ansvaret för sådana fordringar som avses i 25 § 2 i det remitterade förslaget liksom de skyldigheter, som åvilar jordägare och hyresvärd mot nyttjanderättshavare i den mån deras rätt består. Det förra synes tämligen självklart, och något lagstöd utöver det som e contrario kan hämtas ur 45 § första stycket (jfr 134 § UL) kan inte anses behövligt. En bestämmelse om köparens ansvarighet för ägarens förpliktelser enligt tidigare ingångna arrende- eller hyresavtal finns nu i 133 § UL (2 mom. första punkten senare ledet). Paragrafen innehåller i övrigt åtskilliga bestämmelser med motsvarighet i 47 § i det remitterade förslaget. Lagrådet vill förorda, att detta samband mellan de olika bestämmelserna om rättighetshavares ställning efter exekutiv auktion bibehålles och att sålunda en bestämmelse om köparens ansvar för ägarens förpliktelser enligt ingångna avtal upptages i 47 §, lämpligen i anslutning till

bestämmelsen i sista stycket om verkan av köparens underlåtenhet att fullgöra sådana förpliktelser. En generell bestämmelse om inroparens ansvar för ägares förpliktelser torde kunna undvaras, och andra punkten i första stycket av förevarande paragraf kan sålunda utgå.

Hänvisningen i sista stycket bör avfattas så att den inbegriper även fiskearrendator enligt lagen om fiskearrenden.

47 §

Lagrådet:

Reglerna i 7 kap. JB om verkan mot ny fastighetsägare av att i upplåtelseavtal skett ändring eller gjorts tillägg avser inte endast fall då fastighet har överlåtits frivilligt. Genom bestämmelserna i 7 kap. 8 § och 16 § första stycket JB — sistnämnda lagrum i den lydelse det får enligt det remitterade förslaget till lag om ändring i JB — regleras också frågan huruvida efter exekutiv försäljning ändring i eller tillägg till upplåtelseavtal gäller mot den nye ägaren. Den föreskrift i sistnämnda hänseende som ges i fjärde stycket av förevarande paragraf i FfL är inte förenlig med de föreskrifter som sålunda kommer att finnas i JB. Med hänsyn härtill bör den utgå. I sammanhanget kan påpekas att frågan huruvida överenskommelse om förlängning av upplåtelsetid skall efter exekutiv försäljning gälla mot den nye ägaren på motsvarande sätt får bedömas enligt 7 kap. 7 § och 16 § första stycket JB.

I enlighet med vad som anförts vid 46 § föreslår lagrådet, att sista stycket i förevarande paragraf inledes med en bestämmelse — motsvarande vad 7 kap. 17 § andra stycket JB innehåller beträffande frivillig överlåtelse — om att köparen har att uppfylla tidigare ägares åligganden mot rättighetshavare i den mån de skall fullgöras efter det att han blivit berättigad att tillträda fastigheten. Därefter bör, med erforderlig formell jämkning, upptagas den föreslagna bestämmelsen om verkan av köparens underlåtenhet att fullgöra sådana skyldigheter.

Om lagrådets förslag beträffande sista stycket följes, kommer den i 7 kap. 17 § tredje stycket JB gjorda hänvisningen till FfL såvitt angår förvärv på exekutiv auktion att avse enbart förevarande paragraf. Beträffande första stycket i 7 kap. 17 § kan anmärkas att hänvisningen inte har full täckning; FfL upptager nämligen inte någon motsvarighet till de båda första punkterna i stycket (jfr däremot 133 § 2 mom. UL). Då de ifrågavarande bestämmelserna är uttryck för tämligen självklara grundsatser, finns det emellertid inte anledning att påyrka någon komplettering av FfL i detta hänseende.

48 §

Lagrådet:

Bestämmelsen i första stycket andra punkten torde böra formuleras så, att köparen utan hinder av att auktionen överklagats får tillträda fastigheten på

den bestämda dagen, om ej förordnande enligt 218 § 3 mom. UL meddelats dessförinnan.

49—55 §§

Lagrådet:

I detta avsnitt av lagförslaget behandlas försäljning av gemensamt intecknade fastigheter. Bestämmelserna i avsnittet är avsedda att gälla vid sidan av eller — då så följer av bestämmelsernas innehåll — i stället för övriga i lagen upptagna regler. I likhet med de gällande bestämmelserna är reglerna i förslaget tämligen invecklade. Såsom departementschefen anfört medför emellertid JB:s system, att komplicerade situationer ej behöver uppstå alltför ofta. Förhoppningsvis kommer den vanliga ordningen att bli den, att de gemensamt intecknade fastigheterna säljes såsom en enhet genom gemensamt utrop.

Enligt 49 § andra stycket första punkten skall av gemensam inteckning i sakägarförteckningen upptagas det belopp för vilket fastigheten svarar i förhållande till de andra fastigheterna. Det föreskrives vidare i andra punkten, att beloppet skall betalas kontant, om ej annat avtalas mellan köparen och den som enligt sakägarförteckningen är betalningsberättigad. Efter orden och med hänsyn till sin placering skulle dessa bestämmelser möjligen kunna anses tillämpliga även vid försäljning av samtliga intecknade fastigheter enligt gemensam sakägarförteckning. Detta kan emellertid inte vara avsett. I fråga om principerna för kontantbetalning bör sådan försäljning följa de allmänna reglerna (jfr 6 kap. 12 § andra stycket första punkten JB). Lagtexten bör avfattas så att det inte finns rum för tvekan på denna punkt.

Vad angår 50 §, som behandlar den s. k. indragningsrätten, framgår av motiven att exekutionssökanden bör ha rätt att, om han från början endast angripit fastighet som primärt svarar för hela exekutionsfordringen, begära indragning av annan fastighet, som alltså svarar i andra hand för fordringen. För att detta fall skall täckas bör lagtexten förtydligas.

I 51 § har upptagits bestämmelse, att vid bevakningssammanträdet särskilt skall behandlas hur utrop skall äga rum. Att man, när flera gemensamt intecknade fastigheter skall säljas på auktion, måste vid bevakningssammanträdet behandla frågan om hur utrop skall äga rum får anses utan vidare framgå av innehållet i följande paragrafer. Frågan är avgörande för hur spörsmål om sakägarförteckning skall lösas och måste följaktligen uppmärksammas vid bevakningssammanträdet. Att närvarande sakägare därvid också skall få tillfälle att framställa eventuella yrkanden om utropsordningen kräver inte någon lagregel med det innehåll som här föreslagits. Enligt lagrådets mening kan paragrafen utgå.

I den uppräkning av fall då särutrop skall äga rum som ingår i 52 § första stycket anges i punkten 4, att någon av fastigheterna besväras av särskild inteckning och att någon fastighets ansvar för gemensam inteckning ej avser

inteckningens hela belopp. Det senare kan enligt vad som uttalas i motiven förekomma som följd av dödningsåtgärd, expropriation eller underlåtenhet att begära indragning. Enligt JB:s regler torde emellertid inte i något fall den situationen kunna inträffa, att en fastighets ansvar för gemensam inteckning ej avser inteckningens hela belopp. Därför kan ifrågasättas om ej detta fall borde upptagas i övergångsbestämmelserna. Det får dock anses mest praktiskt att reglera alla fall då särintresse föreligger i själva lagen.

Enligt motiven inbegripes under punkt 4 det fallet, att inte alla gemensamt intecknade fastigheter omfattas av exekutionen. Detta fall kan emellertid inte anses ha täckning i ordalagen. Förtydligande av lagtexten synes erfoderligt.

Den bestämmelse som upptagits i 54 § första stycket sammanfaller delvis med vad som står i 49 § andra stycket. Skiljaktigheten består i att enligt 54 § första stycket inte endast fordran som är förenad med panträtt på grund av gemensam inteckning utan även annan med panträtt förenad fordran skall betalas kontant, om ej annat avtalas. Detta innebär en avvikelse från gällande rätt, för vilken några bärande skäl ej synes föreligga.

Enligt 55 § första stycket skall i fall då fastighet indragits i försäljningen och den först utmätta fastigheten ej blir såld, ingen av fastigheterna säljas. Av lagtexten synes ej framgå annat än att förfarandet med särutrop och eventuellt efterföljande gemensamt utrop skall tillämpas fullt ut och att därefter skall konstateras huruvida den först utmätta fastigheten kan säljas eller ej. Enligt motiven skall emellertid förfarandet avbrytas, om vid utrop av den först utmätta fastigheten ej uppnås bud som föreslår till betalning av någon del av exekutionsfordringen (jfr 122 § UL). Lagtexten bör formuleras så, att den ger klart besked i detta avseende.

Vad angår den redaktionella utformningen av förevarande avsnitt i förslaget synes viss omdisposition önskvärd för underlättande av överblicken av bestämmelserna. Att de tidigare bestämmelserna i lagen är tillämpliga i den mån ej särbestämmelser meddelas är så självklart att det ej behöver anges. Avsnittet kan lämpligen inledas med föreskrifterna om indragningsrätten (50 § i förslaget). Därefter bör följa en paragraf som reglerar det fallet att endast en av flera gemensamt intecknade fastigheter skall säljas. För detta fall erfordras endast bestämmelser om det belopp med vilket gemensam inteckning skall upptagas i sakägarförteckningen och om kontantbetalning (49 § andra stycket i förslaget). I nästföljande paragraf bör samlas alla regler som behövs angående försäljning av gemensamt intecknade fastigheter i gemensamt utrop utan föregående särutrop (52 § första stycket och 53 § första stycket i förslaget). De återstående bestämmelserna i avsnittet får sedan bilda en grupp, som behandlar försäljning av två eller flera gemensamt intecknade fastigheter efter särutrop (49 § andra stycket, 52 §, 53 § andra stycket samt 54 och 55 §§ i förslaget). Härvid synes lagtexten vinna i överskådlighet, om bestämmelserna i 52 § tredje och femte styckena samt 55 §

fjärde—sjätte styckena får komma i en följd. Tredje punkten i 52 § tredje stycket bör sammanföras med 55 § andra och tredje styckena.

Enligt vad nu anförts vill lagrådet föreslå, att 49—55 §§, efter vissa formella jämkningar i övrigt, avfattas på följande sätt:

49 §. När någon av flera gemensamt intecknade fastigheter skall säljas på auktion, har den som har fordran med panträtt på grund av den gemensamma inteckningen rätt att indraga annan av de intecknade fastigheterna i försäljningen, om den svarar för det intecknade beloppet eller del av detta före den fastighet som skall säljas. Skall denna säljas för panträttshavarens fordran eller för fordran som har lika eller bättre rätt, får han även indraga fastighet som svarar för inteckningen först efter den fastighet som skall säljas.

Yrkande om - - — — motsvarande tillämpning.

Bifalles yrkandet — — — laga kraft.

50 §. Om en av flera gemensamt intecknade fastigheter skall säljas på auktion, skall fordran med panträtt på grund av den gemensamma inteckningen upptagas i sakägarförteckningen med det belopp för vilket fastigheten svarar i förhållande till de andra fastigheterna. Beloppet skall betalas kontant, om ej annat avtalas mellan köparen och den som enligt sakägarförteckningen är betalningsberättigad.

51 §. Om samtliga fastigheter som besväras av gemensam inteckning skall säljas på auktion och förhållande som anges i 52 § andra stycket ej föreligger, upprättas gemensam sakägarförteckning för fastigheterna. Rättighet i någon av fastigheterna skall härvid anses upplåten i dem alla. Vid auktionen utropas fastigheterna gemensamt.

52 §. Skall flera av gemensamt intecknade fastigheter men ej alla säljas på auktion, gäller 53—55 §§.

Om samtliga fastigheter som besväras av gemensam inteckning skall säljas, gäller likaledes 53—55 §§ om

1. fastigheterna har olika ägare,
2. någon av fastigheterna med stöd av 49 § indragits i försäljningen,
3. någon av fastigheterna endast i andra hand svarar för gemensam inteckning,
4. någon av fastigheterna besväras av särskild inteckning,
5. någon fastighets ansvar för gemensam inteckning ej avser inteckningens hela belopp,
6. det yrkas av innehavare av sådan rättighet i någon av fastigheterna som ej skall bestå oavsett om fastigheten säljes, eller
7. det i annat fall yrkas av ägare eller borgenär vars rätt kan bero därav.

Yrkande som avses i andra stycket 6 eller 7 skall framställas senast vid bevakningssammanträdet.

53 §. Särskild sakägarförteckning skall upprättas för varje fastighet som skall säljas. Förteckningen upprättas som om försäljningen begärts på

grund av den bästa gemensamma inteckningen, om ej exekutionsfordringen har bättre rätt. Fordran med panträtt på grund av gemensam inteckning upptages för varje fastighet med det belopp för vilket fastigheten svarar i förhållande till de andra fastigheterna. Kan ansvaret komma att vid försäljningen vidgas härutöver, skall det anmärkas. Beträffande fastighet som svarar endast i andra hand anges om sådant ansvar kan ifrågakomma.

När fastighet indragits i försäljningen enligt 49 §, skall vid beräkning av tillägg enligt 6 kap. 3 § jordabalken anses som om fastigheten utmätts samtidigt med den ursprungligen utmätta fastigheten.

54 §. Vid auktionen skall fastigheterna utropas var för sig. Därefter skall de utropas gemensamt, om de har samme ägare. Efterföljande gemensamt utrop skall även eljest äga rum, om full betalning ej uppnåtts för fordran för vilken samtliga fastigheter svarar eller fastigheternas ägare är ense om att de skall utropas gemensamt.

Uppnås vid gemensamt utrop högre bud än summan av buden vid de särskilda utropen, skall budet vid det gemensamma utropet ha företräde. Den köpeskilling som bjudits vid det gemensamma utropet skall fördelas på fastigheterna efter de värden som i ärendet åsatts dem. Fastighets andel i den gemensamma köpeskillingen utgör dock minst vad som bjudits för den fastigheten vid särskilt utrop. Har någon av fastigheterna utropats med tillbehör som ej ingick i det värde efter vilket dess andel i köpeskillingen skall beräknas eller utropats utan tillbehör som omfattades av nämnda värde, skall den fastighetens värde vid tillämpningen av det sagda jämkas efter vad som finnes påkallat av nämnda förhållande. Uppgår i fråga om någon av fastigheterna dess andel i köpeskillingen och andra tillgängliga medel icke till skyddsbeloppet och skall därför frågan om den fastighetens försäljning förfalla, skall de övriga fastigheterna utropas gemensamt.

Uppnås ej bud som förslår till betalning av någon del av exekutionsfordringen, får ej någon av fastigheterna säljas.

Har fastighet indragits i försäljningen med stöd av 49 §, skall den ursprungligen utmätta fastigheten utropas först. Om därvid ej uppnås bud som förslår till gäldande av någon del av exekutionsfordringen, får fastigheten ej säljas. Blir den ej såld, skall ej heller den indragna fastigheten säljas.

Fastighet som endast i andra hand svarar för fordran med panträtt på grund av gemensam inteckning får ej säljas för den fordringen, innan det visat sig att betalning ej kan utgå ur den fastighet som svarar i första hand. I andra hand ansvarig fastighet får ej heller säljas, om dess ägare eller annan sakägare betalar den brist för vilken fastigheten skall svara eller ställer säkerhet för beloppet. Gemensamt utrop av fastigheterna behöver ej ske i annat fall än då särskilda skäl föreligger.

55 §. Om rättighet har förbehållits vid särskilt utrop, skall förbehållet gälla även vid efterföljande gemensamt utrop. Har rättigheten ej förbehållits vid det särskilda utropet, tillämpas 39 § även vid det gemensamma utropet.

Vid tillämpning av 40 § skall prövningen, huruvida avsevärt högre köpeskilling kan uppnås, avse den sammanlagda köpeskillingen för samtliga fastigheter som inropats vid auktionen.

Handpenning skall lämnas efter varje inrop, även om inropad fastighet skall utropas på nytt. Om inropet ej skall bestå, återlämnas handpenningen.

Fordran som på grund av gemensam inteckning är förenad med panträtt i såld fastighet betalas kontant, om ej köparen och den som enligt sakägarförteckningen är betalningsberättigad avtalar annat.

56 §

Lagrådet:

Av 6 kap. 12 § JB framgår, att överexekutor i vissa angivna fall, när fastighet sålts på exekutiv auktion, skall ha rätt att förordna om fortsatt giltighet i fastigheten av inteckning, som annars skulle ha blivit utan verkan. De bestämmelser som föreslås i förevarande paragraf innebär en närmare reglering av överexekutors befogenheter härvidlag, och såvitt gäller gemensam inteckning går regleringen ut på att i betydande omfattning begränsa möjligheterna att efter förordnande låta inteckningen fortfarande gälla. Även om det får anses mindre tillfredsställande att på detta sätt, utan att JB ger ens en antydan om att dess reglering av frågan ej är avsedd att vara fullständig, komplettera balkens bestämmelser om fortsatt inteckningsansvar, vill lagrådet ej motsätta sig att så sker.

Den föreslagna regeln i andra stycket av nu ifrågavarande paragraf förutsätter, att gemensamt intecknade fastigheter kan säljas enligt gemensam sakägarförteckning, även om försäljningen endast omfattar vissa av de samintecknade fastigheterna. I princip får emellertid gemensam sakägarförteckning användas endast när alla fastigheter inom det samintecknade komplexet säljes. Regeln blir därför ej av betydelse annat än för den händelse avsteg från denna princip gjorts med tillämpning av dispositionsfrihetsregeln i 37 §. Huruvida en särskild bestämmelse i förevarande paragraf erfordras för detta särfall blir beroende av hur paragrafen utformas i fortsättningen, och lagrådet återkommer därför något senare till frågan.

I tredje stycket har meddelats bestämmelser för den situationen, då fastighet som besväras av gemensam inteckning sålts enligt särskild sakägarförteckning. Bestämmelserna är avsedda att gälla även när auktionen omfattat endast en av de samintecknade fastigheterna, men att i sådant fall tala om särskild sakägarförteckning är i någon mån vilseledande. Enligt lagrådets mening synes det naturligare och mindre ägnat att framkalla missförstånd, att man i stället för att låta formen för sakägarförteckningen vara avgörande anknyter den inledande bestämmelsen i stycket direkt till de särskilda punkter i 6 kap. 12 § JB som avser de situationer man vill täcka, nämligen andra stycket andra och tredje punkterna. Lagrådet förordar därför, att bestämmelsen med vissa redaktionella jämkningar i övrigt får det inne-

hållet att, om fastighet sålts i fall som avses i 6 kap. 12 § andra stycket andra eller tredje punkten JB, förordnande om fortsatt inteckningsansvar får meddelas beträffande gemensam inteckning som besvärar fastigheten endast om fastigheten i förhållande till de andra gemensamt intecknade fastigheterna svarar för hela inteckningen och den fordran för vilken panträtt på grund av inteckningen åtnjutes blivit täckt. Då avsikten inte torde vara att den gemensamma inteckningen skall efter förordnande kunna fortfarande gälla till hela sitt belopp utan hänsyn till om panträttshavaren får betalning ur medel som influtit genom särskild tillbehörsförsäljning (jfr 6 kap. 12 § första stycket JB), bör tilläggas att, om sådana medel utfaller på pantbrevets belopp, förordnande om fortsatt inteckningsansvar inte får meddelas beträffande motsvarande del av inteckningen.

Att såsom skett i det remitterade förslaget särskilt ange innebörden av ett förordnande om fortsatt ansvar beträffande gemensam inteckning synes inte behövligt. Inteckningen kommer självfallet att i enlighet med förordnandet gälla i den fastighet, som omfattas av förordnandet, och att den skall vara utan verkan i övriga av de gemensamt intecknade fastigheterna följer redan av 6 kap. 12 § JB. Lagrådet föreslår därför, att den såsom andra punkt i tredje stycket föreslagna bestämmelsen får utgå.

En omformulering av tredje stycket i det remitterade förslaget i enlighet med det sagda får till följd, att bestämmelserna kommer att täcka även det förut berörda fallet att gemensam sakägarförteckning skulle med tillämpning av 37 § komma till användning vid försäljning av blott en del av det samintecknade komplexet. Detta fall går ju in under 6 kap. 12 § andra stycket tredje punkten JB. Med hänsyn härtill bör andra stycket i förevarande paragraf få utgå.

57—61 §§

Justitieråden Riben, Bergsten och Gyllensvärd:

Underhandsförsäljning av fastighet i samband med exekutivt förfarande är en nyhet i förhållande till gällande rätt. Vid remissbehandlingen av lagberedningens betänkande har från en del håll anmärkts, att en mera ingående reglering av denna försäljningsform än som skett i förslaget är behövlig. Det är också förklarligt, att man känner en viss osäkerhet huruvida det i tillämpningen skall gå att utan komplikationer inpassa underhandsförsäljning enligt de föreslagna tämligen knapphändiga bestämmelserna i det eljest noga reglerade exekutiva förfarandet. Å andra sidan är det tydligt, att de praktiska möjligheterna till framgångsrik användning av underhandsförsäljning begränsas, om förfarandet alltför mycket låses av detaljföreskrifter. Med vissa tillägg och förtydliganden som anges i det följande torde förslaget få godtagas.

I 58 § första och andra styckena har upptagits vissa regler om skyldighet för köparen att svara för fordringar med förmånsrätt i fastigheten samt om

kontantbetalning av förfallna fordringar och av kostnaden för förfarandet. Vad som här inte anges men som uppenbarligen förutsättes är att köpeskillingen måste täcka förmånsberättigade fordringar och kostnaden för förfarandet, i den mån ej borgenären kan få betalning ur andra tillgängliga medel eller avstår från förmånsrätt i fastigheten eller sökanden avstår från täckning av kostnaden för förfarandet. Det är önskvärt att detta klart utryckes i lagtexten. Reglerna om kontantbetalning och om skyldighet för köparen att svara för fordringar bör preciseras på så sätt, *att* fordran som är förfallen till betalning eller förfaller före tillträdesdagen skall betalas kontant, om ej köparen visar att han avtalat annat med borgenären eller betalning skall utgå ur särskilt tillgängliga medel, *att* köparen i fråga om fordran som ej betalas kontant skall åtaga sig betalningsansvar i den mån sådant ansvar åvilar förre ägaren *samt att*, om ej sökanden avstått från täckning av kostnaden för förfarandet, vad som behövs för sådan täckning skall betalas kontant.

Någon bestämmelse om tillträdesdag har ej upptagits i förslaget. Tydligtvis har förutsatts att fastigheten ej skall få tillträdas förrän köparen erlagt vad som återstår av den kontanta köpeskillingen sedan handpenningen betalats. Detta skall enligt 58 § fjärde stycket andra punkten i förslaget ske senast fyra veckor efter det att köpehandling upprättats. Vi vill föreslå att en uttrycklig bestämmelse om tillträdesdag införes. Härvid synes som huvudregel böra uppställas, att tillträde skall bestämmas att äga rum fyra veckor efter försäljningen, men senare tidpunkt bör få bestämmas om särskilda skäl föreligger. I den mån senare tidpunkt för tillträdet bestämmes bör givetvis betalningsdagen också kunna senareläggas. Vad som föreskrives i 58 § fjärde stycket andra punkten i förslaget kan ersättas med att betalningen skall ske senast på tillträdesdagen. Hinder kan ej anses föreligga att såsom köpevillkor upptaga rätt för köparen att redan före tillträdesdagen taga vård om fastigheten (jfr 36 § första stycket andra punkten i det remitterade förslaget).

Det är givet att de närmare villkoren för försäljningen måste bli beroende av överenskommelse. Därför är det oegentligt att, såsom skett i 58 § sista stycket i förslaget, föreskriva att köpevillkoren i den mån de ej fixerats i lagen bestämmes av överexekutor. Denna bestämmelse torde få utgå.

Såsom framgår av den förut berörda regeln i 58 § fjärde stycket andra punkten i förslaget har förutsatts, att köpehandling skall upprättas. Det synes lämpligt att upptaga en bestämmelse härom i lagen. Bestämmelsen kan få det innehållet, att försäljningen sker genom upprättande av köpehandling som underskrives av överexekutor och köparen. Köpehandlingen bör innehålla uppgift om de köpevillkor som avtalats, såsom köpeskillingens storlek, tillträdesdag, handpenningens storlek, hur stor del av köpeskillingen som skall betalas kontant, tid för erläggande av den kontanta köpeskillingen och vilka rättigheter som förbehållits. I köpehandlingen bör även upptagas förklaring av köparen att han åtager sig ägarens betalningsansvar i fråga om sådana fordringar som ej betalats kontant. Det torde emellertid ej vara be-

hövligt att i själva lagen upptaga bestämmelser om köpehandlingens innehåll utan sådana bestämmelser kan meddelas i administrativ ordning (jfr 74 § utsökningskungörelsen).

Enligt 59 § första stycket skall försäljningsvillkoren godkännas av ägaren, med det enda undantaget att godkännande ej behövs om försäljningen föregåtts av auktion utan att godtagbart inrop skett och försäljningen sker på gynnsammare villkor. Det kan ifrågasättas, om inte förslaget härmed ger ägaren alltför stora möjligheter att stoppa en underhandsförsäljning. Det synes visserligen riktigt att såsom huvudregel uppställa krav på ägarens godkännande, men det är inte tillfredsställande att han skall kunna hindra försäljningen t. ex. enbart i förhalningssyfte. Försäljningen bör trots vägrat godkännande få genomföras, om överexekutor finner att ägaren uppenbarligen saknar fog för sin vägran. Vi vill förorda att en bestämmelse härom upptages. I så fall kan förslagets undantagsregel för det fall att försäljningen föregåtts av auktion få utgå.

I 61 § föreskrives, att egendomen, om den ej säljes under hand, skall utbjudas till försäljning på auktion, om ej sökanden avstår därifrån. Enligt motiven syftar bestämmelen på den situationen att försöken att få underhandsförsäljning till stånd drar ut alltför långt på tiden utan att bära frukt. Att man i den situationen skall övergå till försäljning på auktion synes tämligen självklart, och uttrycklig lagregel härom bör kunna undvaras. Däremot finns anledning att uppmärksamma det fallet, att underhandsförsäljning ägt rum men köpet blir ogilligt på grund av att köparen ej fullgör sin betalningsskyldighet (58 § fjärde stycket tredje punkten). I likhet med vad som skett för det fall att auktionsinrop blir ogilligt (42 § första stycket i förslaget) torde böra föreskrivas, att nytt försäljningsförsök skall göras, om ej sökanden avstår därifrån. Om härvid skall göras nytt försök till underhandsförsäljning eller om auktion skall tillgripas får bedömas enligt 57 § första stycket.

Om 61 § ges det ändrade innehåll som nu föreslagits, torde de bestämmelser som ingår i 58 § fjärde stycket tredje punkten och femte stycket i det remitterade förslaget böra överflyttas till 61 §. Vidare bör 60 § sättas efter 61 §.

Vid beaktande av vad som nu anförts och med ytterligare en del redaktionella jämkningar kan 57—61 §§ avfattas på följande sätt:

57 §. Utmätt fastighet får säljas under hand, om försäljning i sådan ordning finnes mera ändamålsenlig än försäljning på auktion och det är tillförlitligt utrett vilka fordringar och rättigheter som belastar fastigheten.

Innan fastigheten utbjudes till försäljning under hand, skall ägaren och sökanden få tillfälle att yttra sig.

Köpeskillingen får ej understiga summan av fordringar med förmånsrätt i fastigheten och kostnaden för förfarandet, i den mån ej borgenär kan erhålla betalning ur andra tillgängliga medel eller avstår från förmånsrätt i fastigheten eller sökanden medger, att försäljning får ske utan att kostnaden för

förfarandet blir täckt. Rätt på grund av ägarhypotek anses icke som fordran i den mån ej ägarhypoteket är utmätt.

Före försäljningen upplåten rättighet som grundas på skriftlig handling skall förbehållas. Härvid äger 47 § motsvarande tillämpning.

Tillträde skall bestämmas att äga rum fyra veckor efter försäljningen, om icke särskilda skäl föranleder att tillträdet bestämmes till senare tidpunkt.

58 §. Fordran som är förfallen till betalning eller förfaller före tillträdesdagen skall betalas kontant, om ej köparen visar att han avtalat annat med borgenären eller betalning skall utgå ur särskilt tillgängliga medel. I fråga om fordran som ej betalas kontant skall köparen åtaga sig betalningsansvar i den mån sådant ansvar åvilar förre ägaren. Om ej sökanden avstått från täckning av kostnaden för förfarandet, skall vad som behövs för sådan täckning betalas kontant.

Köparen skall lämna handpenning enligt vad som i 35 § föreskrives i fråga om inrop på auktion.

Återstoden av den kontanta köpesskillingen skall betalas senast på tillträdesdagen.

59 §. Försäljningen sker genom upprättande av köpehandling, som underskrives av överexekutor och köparen.

Försäljningsvillkoren skall godkännas av ägaren. Vill han ej lämna godkännande, får försäljningen dock genomföras om överexekutor finner att han uppenbarligen saknar fog för sin vägran. Sker försäljningen utan ägarens godkännande, skall han genast underrättas om försäljningen.

60 §. Försummar köparen att fullgöra sin betalningsskyldighet enligt 58 § tredje stycket, är köpet ogiltigt. Nytt försäljningsförsök skall göras, om ej sökanden avstår därifrån. I fråga om handpenning som köparen lämnat äger (43 § första och andra styckena) motsvarande tillämpning.

61 §. Har köparen fullgjort sin betalningsskyldighet enligt 58 § tredje stycket och försäljningen vunnit laga kraft, utfärdar överexekutor köpebrev.

Överklagas försäljningen, äger 48 § motsvarande tillämpning.

Regeringsrådet Hjern:

Frågan om underhandsförsäljning har jag i huvudsak berört i det föregående. Vad som återstår är en del frågor rörande utformningen av de särskilda paragraferna i detta avsnitt.

Vad 57 § beträffar bör där enligt vad jag förut anfört inledningsvis stadgas, att försök till underhandsförsäljning skall göras, om det är sannolikt att därigenom gynnsammare villkor kan uppnås än genom försäljning på auktion. Vidare torde det vara lämpligt att i paragrafen införes en regel om att vid underhandsförsäljning köpeskillingen i princip skall täcka de fordringar som är förenade med förmånsrätt i fastigheten jämte kostnaderna för underhandsförsäljningen. Till paragrafen synes även böra flyttas regeln i 58 § tredje stycket att vissa rättigheter skall förbehållas vid försäljningen.

Bestämmelsen i 57 § första stycket enligt vilken som förutsättning för underhandsförsäljning uppställts att det skall vara "tillförlitligt utrett vilka fordringar och rättigheter som belastar fastigheten" kan utgå, eftersom redan av 4 § följer att utredning i dessa hänseenden skall föreligga.

I 58 § synes i inledningen böra utsägas att försäljningen sker genom upprättande av en köpehandling. Det bör även anges, att denna skall underskrivas av överexekutor och köparen. Till ledning för parterna torde vidare böra föreskrivas vad köpehandlingen skall innehålla. I detta avseende torde det vara av särskild betydelse att handlingen innehåller en förklaring av köparen att han i fråga om fordran som ej betalas kontant åtager sig betalningsansvar i den mån sådant ansvar åvilar förre ägaren. Beträffande köpehandlingens innehåll i övrigt bör lämpligen föreskrivas att den skall innehålla de uppgifter som brukar förekomma vid frivilliga försäljningar, nämligen om köpeskillingens storlek, tillträdesdag, handpenningens storlek, vad som skall betalas kontant, tid för erläggande av ogulden del av köpeskillingen samt vilka rättigheter som förbehållits. Härtill kommer uppgift om de villkor som i övrigt från fall till fall erfordras.

De bestämmelser 58 § innehåller i fjärde och femte styckena torde med vissa jämkningar kunna bibehållas. Sista stycket bör däremot utgå.

I enlighet med det anförda torde 57 och 58 §§ kunna avfattas på följande sätt:

57 §. Är det sannolikt att gynnsammare villkor kan uppnås, om utmätt fastighet säljes under hand än om den säljes på offentlig auktion, skall försök göras att sälja fastigheten under hand. Innan egendomen bjudes ut till försäljning under hand, skall ägaren och sökanden beredas tillfälle att yttra sig, såvida de ej själva väckt frågan om underhandsförsäljning.

För att utmätt fastighet skall få säljas under hand erfordras att köpeskillingen täcker icke blott de fordringar som är förenade med förmånsrätt i fastigheten utan även de kostnader, som försäljningen medfört, såvida inte borgenär erhåller betalning ur särskilt tillgängliga medel eller han avstår från betalning ur fastigheten eller sökanden går med på att kostnaderna ej blir täckta. Ägarhypotek anses icke som fordran i den mån det ej är utmätt.

Före försäljningen upplåten rättighet som grundas på skriftlig handling skall förbehållas. Härvid äger 47 § motsvarande tillämpning.

58 §. Försäljning under hand sker genom upprättande av köpehandling, som underskrives av överexekutor och köparen. Handlingen skall upptaga köpeskillingen samt innehålla förklaring av köparen att han i fråga om fordran som ej betalas kontant åtager sig betalningsansvar i den mån sådant ansvar åvilar förre ägaren.

I övrigt skall köpehandlingen innehålla uppgift om

1) tillträdesdagen,
2) handpenningens storlek,
3) hur stor del av köpeskillingen som skall betalas kontant,

4) tid för erläggande av ogulden del av den kontanta köpeskillingen,
5) vilka rättigheter som förbehållits, samt
6) de villkor i övrigt som finnes påkallade.

Beträffande handpenningen skall bestämmelserna i 35 § i tillämpliga delar iakttagas. Erlägges ej ogulden del av den kontanta köpesskillingen på utsatt dag, är köpet ogiltigt. (43 § första och andra styckena) skall då i tillämpliga delar gälla handpenning som lämnats vid köpet.

Skulle mitt förslag till ändrad lydelse av 57 § godtagas, bör bestämmelsen i 96 a § UL om försäljning under hand av lös egendom jämkas.

Beträffande 59 § är jag av samma mening som lagrådets övriga ledamöter vad gäller utformningen av bestämmelserna om fastighetsägarens godkännande av försäljningsvillkoren och dennes underrättande om skedd försäljning.

I fråga om 60 och 61 §§ har jag ingen erinran mot det remitterade förslaget.

62—70 §§

Lagrådet:

De föreslagna särbestämmelserna om försäljningsförfarandet, när gäldenärens rätt till den utmätta egendomen är villkorlig, har inte något sakligt samband med de särskilda regler som är avsedda att gälla vid exekution i andel av fastighet. Inte heller i formellt avseende är det möjligt att i någon större utsträckning reglera förfarandet genom gemensamma bestämmelser. Förevarande avsnitt innehåller också bara två paragrafer, 62 och 70 §§, som var för sig är tillämpliga på båda de angivna fallen. Såsom framgår av det följande anser lagrådet, att 62 § bör utgå ur förslaget samt att den i 70 § upptagna bestämmelsen endast bör avse det fall då fastighetsandel blivit exekutivt såld. Som följd av det sagda bör de bestämmelser som ingår i 63—66 §§ få bilda ett avsnitt för sig, förslagsvis med rubriken "Villkorlig rätt till fastighet", och bestämmelserna i 67—70 §§ tillsammans utgöra ett avsnitt, som kan få rubriken "Andel i fastighet".

62 §

Lagrådet:

Den allmänna regel som inskrivits i denna paragraf fyller knappast någon uppgift. Det är självfallet och behöver inte uttryckligen slås fast att, i den mån avvikande bestämmelser inte särskilt meddelas, de förut i FfL upptagna reglerna gäller i alla tillämpliga delar, också om gäldenären bara har villkorlig rätt till den fasta egendom som utmätts eller om utmätningen avsett enbart andel i fastighet. Lagrådet föreslår alltså att paragrafen får utgå.

63 och 64 §§

Lagrådet:

Genom vissa ändringar i dessa paragrafer och i 82 a § UL synes sambandet mellan bestämmelserna kunna göras klarare och samtidigt en mera fullständig reglering uppnås av de särskilda problem som uppkommer då överlåtelse av annat än hel fastighet för sin giltighet är beroende av att fastighetsbildning i enlighet med överlåtelsen kommer till stånd.

82 a § 1 mom. UL ger möjlighet att, då överlåtelse av fast egendom är beroende av villkor, utmäta egendomen för fordran hos överlåtaren. Det i 63 § FfL nämnda fallet att endast visst område av fastighet överlåtits uppmärksammas ej särskilt och avfattningen passar mindre väl för detta fall, eftersom utmätningen inte kan begränsas till det överlåtna området utan måste avse hela överlåtarens fastighet. En komplettering av 82 a § UL synes därför önskvärd. Då samma problem som vid överlåtelse av visst område kan uppkomma även i andra fall då enligt 4 kap. 7—9 §§ (jfr 28 och 29 §§) JB överlåtelse av del av fastighet för sin giltighet är beroende av fastighetsbildning, bör även dessa fall inbegripas. En uttrycklig bestämmelse om att i här avsedda situationer fastigheten trots den partiella överlåtelsen får utmätas för fordran hos överlåtaren kan inte anses erforderlig. Det är tillräckligt att — som underlag för regleringen i 63 § FfL — fastslå att utmätningen även i dessa fall omfattar överlåtarens rätt mot förvärvaren. Lagrådet föreslår, att som 2 mom. i 82 a § UL upptages en bestämmelse härom av följande lydelse: "Har del av fastighet genom överlåtelse kommit i särskild ägares hand men fastighetsbildning som enligt lag utgör villkor för överlåtelsens giltighet ännu ej kommit till stånd, omfattar utmätning av fastigheten för överlåtarens gäld även dennes rätt mot förvärvaren."

Om lagrådets förslag beträffande 82 a § UL beaktas, synes första stycket i 63 § FfL lämpligen böra begränsas till att avse utmätning av fastighet som i sin helhet överlåtits villkorligt. I andra stycket bör upptagas bestämmelser för sådana utmätningsfall som avses i det av lagrådet föreslagna 2 mom. i 82 a § UL, d. v. s. alla fall då fastighet efter partiell överlåtelse, som för sin giltighet är beroende av fastighetsbildning, utmätes för fordran hos överlåtaren. Iakttagande av samma ordning som föreskrives i första stycket bör här uppställas som huvudregel. Möjlighet att sälja fastigheten med förbehåll för den rätt som tillkommer den till vilken överlåtelsen skett bör medges för den händelse det skulle medföra betydande tidsutdräkt att avvakta huruvida fastighetsbildningen kommer till stånd. Tillräckliga skäl kan inte anses föreligga att, såsom skett i det remitterade förslaget, begränsa denna möjlighet till fall då överlåtelsen avser visst område av fastighet. Fastighetsbildningsförfarandet kan även i andra fall ta så lång tid att det vore olägligt att behöva avvakta utgången. Givetvis kan försäljning av fastigheten för överlåtarens gäld ibland vara olämplig, t. ex. om överlåtelsen om-

fattat hela fastigheten med undantag för ett område av obetydligt värde, men det förhållandet att avgörandet ligger i överexekutors hand bör utgöra garanti för att sådana omständigheter blir vederbörligen beaktade. Med en sådan bestämmelse som här skisserats blir det möjligt att sälja fastigheten exekutivt även om det finns annat ouppfyllt villkor än själva fastighetsbildningen. Ofta torde det då vara fråga om villkor som står i nära samband med fastighetsbildningen, t. ex. rörande erläggande av köpeskilling. Om det vid sidan av det villkor som fastighetsbildningen utgör också föreligger villkor som hänför sig till helt andra förhållanden och beträffande vilket det finns skäl att upprätthålla huvudregeln — d. v. s. att försäljning inte får ske förrän det visar sig om villkoret uppfylles — kan det förutsättas att överexekutor vid sin prövning beaktar detta.

Även i 64 § bör vad som sägs om visst område av fastighet utsträckas att avse del av fastighet över huvud.

Vad som föreskrives i 66 § i förslaget torde böra inarbetas i 63 resp. 64 §.

Enligt det anförda och med vissa redaktionella jämkningar i övrigt kan 63 och 64 §§ få följande avfattning:

63 §. Har i fall, då överlåtelse av fastighet är beroende på villkor, fastigheten tagits i mät för fordran hos överlåtaren, får försäljning icke ske förrän det visar sig om villkoret uppfylles. Om så blir fallet, skall överexekutor i fråga om rätt som tillkommer gäldenären mot förvärvaren och omfattas av utmätningen handlägga ärendet i den ordning som gäller beträffande utmätt fordran eller rättighet.

Om del av fastighet genom överlåtelse kommit i särskild ägares hand och fastigheten tagits i mål för fordran hos överlåtaren innan fastighetsbildning som enligt lag utgör villkor för överlåtelsens giltighet kommit till stånd, äger första stycket motsvarande tillämpning. Skulle det medföra betydande tidsutdräkt att avvakta huruvida fastighetsbildningen kommer till stånd, får dock fastigheten säljas med förbehåll för den rätt som tillkommer förvärvaren. Försäljningen omfattar då även gäldenärens rätt mot förvärvaren. Köparen svarar för gäldenärens skyldigheter mot förvärvaren.

64 §. Har i fall, då förvärv av fastighet eller del av fastighet är beroende av villkor, egendomen tagits i mät för fordran hos förvärvaren, skall överexekutor utbjuda gäldenärens rätt till egendomen till försäljning i den ordning som gäller för exekutiv försäljning av utmätt rättighet. Kommer försäljning till stånd, svarar köparen för gäldenärens skyldigheter mot sin fångesman. Ansökan om inteckning som gjorts samma dag som utmätningen eller senare förfaller genom försäljningen, om ej överexekutor på begäran av köparen förordnar annat.

Kan det utan betydande tidsutdräkt avvaktas om det för förvärvet gällande villkoret uppfylles, kan anstånd med försäljningen medges tills det visar sig om så blir fallet. Om villkoret uppfylles, sker försäljning i den ordning som i allmänhet gäller för exekutiv försäljning av fast egendom.

Blir villkoret ej uppfyllt, skall överexekutor i fråga om rätt som tillkommer gäldenären mot fångesmannen och omfattas av utmätningen handlägga ärendet i den ordning som gäller beträffande utmätt fordran eller rättighet.

65 §

Lagrådet:

I motiven har framhållits att försäljningen i fall som här åsyftas – att fastigheten efter villkorlig överlåtelse tagits i mät för fordran som är förenad med särskild förmånsrätt — alltid bör ske i den ordning som i allmänhet gäller för exekutiv försäljning av fast egendom. Detta syfte vinner man enklast genom att låta paragrafen få det innehållet, att bestämmelserna i 63 och 64 §§ ej gäller, om den fordran för vilken utmätning skett var förenad med särskild förmånsrätt i den utmätta egendomen.

66 §

Lagrådet:

Med hänsyn till vad lagrådet vid 63 och 64 §§ anfört angående omplacering av bestämmelserna i denna paragraf bör paragrafen utgå.

67 och 68 §§

Lagrådet:

Första stycket i 68 § synes lämpligen kunna placeras som sista stycke i 67 §. Härigenom uppnås bättre formell överensstämmelse med de likartade bestämmelserna om indragningsrätt i 50 § i det remitterade förslaget.

Andra stycket i 68 § anger i andra och tredje punkterna förutsättningarna för att försäljning skall komma till stånd i fall då utmätning av andel i en fastighet leder till exekutiv auktion på hela fastigheten. Enligt andra punkten skall skyddsbeloppet utgöra vad som för hela fastigheten svarar mot det belopp som krävs för att täcka skyddade fordringar i den först utmätta andelen jämte kostnaden för förfarandet. I tredje punkten tillägges, att fastigheten ej på grund härav får säljas, om köpeskillingen ej förslår till betalning av någon del av exekutionsfordringen. Denna reglering är något svårbegriplig. Det är inte utan vidare givet vad som menas med skyddade fordringar i den först utmätta andelen. Vidare frågar man sig vilken uppgift regeln i andra punkten, som framstår som huvudregel, fyller vid sidan av tilläggsregeln i tredje punkten. Vad som skall uttryckas med de föreslagna reglerna är, enligt vad som framgår av lagberedningens motiv med där anförda exempel (Utsökningsrätt VIII s. 198), att fastigheten ej får säljas om inte full täckning erhålles för sådana fordringar som gäller antingen enbart i den först utmätta andelen eller i denna andel jämte annan andel av fastigheten och som har bättre rätt än exekutionsfordringen. Även kostnaden för förfarandet skall vara täckt. Den räkneoperation som erfordras för att med ledning härav bestämma skyddsbeloppet kan bli komplicerad i fall då det även finns fordran som gäller enbart i annan andel än

den först utmätta. Att närmare beskriva räkneoperationen i lagtexten torde dock ej få anses behövligt. Det torde vara tillfyllest att där -- i stället för vad som sägs i andra stycket andra och tredje punkterna i det remitterade förslaget — ange att skyddsbeloppet skall bestämmas så att fordringar, som gäller i den först utmätta andelen enbart eller i nämnda andel jämte annan andel och som har bättre rätt än exekutionsfordringen, samt kostnaden för förfarandet blir fullt täckta.

69 §

Lagrådet:

Såsom framgår av vad lagrådet anför nedan vid 70 § bör den där föreskrivna skyldigheten för överexekutor att utfärda köpebrev begränsas till att avse försäljning enligt förevarande paragraf. Den erforderliga bestämmelsen synes lämpligen kunna upptagas här som ett andra stycke.

70 §

Lagrådet:

Enligt denna paragraf skall överexekutor utfärda köpebrev efter försäljning som avses i 64 eller 69 §, även om försäljningen skett i den ordning som gäller för exekutiv försäljning av utmätt rättighet. Bestämmelsen föranleder ingen erinran såvitt den avser försäljning enligt 69 §, d. v. s. försäljning av andel i fastighet. Vad beträffar försäljning enligt 64 § kan man emellertid ifrågasätta behovet och lämpligheten av att låta överexekutor utfärda ett formligt köpebrev avseende rättighet som det där är tal om. Den som vid den exekutiva försäljningen köper rättigheten har intresse av en särskild fångeshandling först om föreliggande villkor blir uppfyllt och han som följd därav blir ägare till den egendom som tagits i mät. Inte sällan torde det förhålla sig på det sättet, att det då åligger den från vilken gäldenären i sin tur förvärvade egendomen att medverka till att en ny överlåtelsehandling upprättas. Denna kan uppenbarligen inte ersättas av ett av överexekutor utfärdat köpebrev. Även om omständigheterna i det särskilda fallet skulle vara sådana, att köparen inte kan av gäldenärens fångesman erhålla en ny handling i vilken han upptages som förvärvare, får han anses ha tillräckliga möjligheter att dokumentera sitt förvärv genom att från överexekutor införskaffa sådana handlingar, t. ex. auktionsprotokoll jämte lagakraftbevis m. m., som visar att han genom den exekutiva försäljningen slutgiltigt förvärvat gäldenärens rätt. För att han skall kunna erhålla lagfart måste under alla förhållanden och således även om överexekutor ålägges att utfärda köpebrev krävas, att i inskrivningsärendet företes bevis om att det för gäldenärens förvärv gällande villkoret blivit uppfyllt.

Med hänsyn till det anförda föreslår lagrådet, att skyldigheten för överexekutor att utfärda köpebrev begränsas till att avse försäljning av andel i fastighet. Om den erforderliga bestämmelsen härom såsom lagrådet föreslagit vid 69 § överflyttas till nämnda paragraf, skall 70 § utgå.

71 §

Lagrådet:

Innehållet i denna paragraf bör enligt vad lagrådet anfört vid 2 § överföras till nämnda paragraf.

73 §

Lagrådet:

Bestämmelserna i 33 § tredje stycket, som enligt vad lagrådet tidigare anfört bör överflyttas till förevarande paragraf, torde med erforderliga redaktionella jämkningar här böra upptagas som ett första stycke i paragrafen.

Övergångsbestämmelserna

Lagrådet:

Punkterna 1 och 2

Förslaget utgår från att nya lagens bestämmelser skall tillämpas på exekutiv auktion så snart denna äger rum efter ikraftträdandet. Om auktionen skall hållas under den närmaste tiden efter ikraftträdandet, måste åtgärderna för auktionens förberedande delvis utföras under tiden innan lagen träder i kraft. Nödvändigt är givetvis, att auktionen förberedes så, att den i alla avseenden kommer att stå i överensstämmelse med nya lagen. I allt väsentligt torde emellertid intill tiden för ikraftträdandet förberedelserna kunna ske inom ramen för de äldre bestämmelserna. Det finns enligt lagrådets mening ej anledning att i den omfattning som skett i förslaget göra nya lagens bestämmelser tillämpliga före den dag som fastställes för lagens ikraftträdande. Föreskrift om tillämpning av nya lagen före ikraftträdandet synes behövlig endast i fråga om kungörande av och underrättelse om auktionen (18 § första stycket och 20—22 §§). Självfallet bör överexekutor verka för att onödiga komplikationer i övergången inte skall uppstå. Bl. a. bör, i fall då gäldenären är i konkurs, med hänsyn till regeln i 13 § andra stycket nya lagen bevakningssammanträde ej hållas inom de närmaste veckorna efter ikraftträdandet.

Lagrådet vill med hänvisning till det anförda föreslå, att bestämmelsen i första stycket av punkten 2 begränsas till att avse kungörande av och underrättelse om auktionen. Bestämmelsen kan lämpligen få ingå som en andra mening i punkten 1.

Punkten 3

Hänvisningen till 24 § JP skall med hänsyn till paragrafindelningen i JP enligt prop. 1970: 145 ändras till 26 §. Hänvisningen torde emellertid böra utsträckas till att avse även 27 §, som i likhet med 26 § kan leda till tillämpning av äldre bestämmelser i stället för 6 kap. 3 § JB.

Punkterna 6—10

Bestämmelsen i punkten 8 kan lämpligen fogas till punkten 6. Punkterna 9 och 10 kommer därvid att betecknas 8 och 9.

Förslaget till lag om ändring i utsökningslagen

Lagrådet:

62 §

Enligt 3 mom. får utmätning av bl. a. fast egendom ske, förutom när exekutionsfordringen är förenad med särskild förmånsrätt i egendomen, endast om borgenären begär det. Med hänsyn till den nya ordning för utmätning av ägarhypotek, som nu föreslås i 91 a § och som innebär att borgenären inte direkt på grund av utmätningen kan få betalning för sin fordran om ej den fasta egendom vari ägarhypoteket gäller tages i anspråk och säljes, kan det finnas skäl att även för utmätning av ägarhypotek kräva uttrycklig begäran av borgenären. Det synes emellertid lagrådet knappast behövligt med en sådan regel, enär man kan förvänta att ägarhypotek i fastighet inte kommer att i praktiken göras till föremål för utmätning annat än i sådant läge att antingen borgenären samtyckt därtill eller, vilket torde bli vanligast förekommande, själva fastigheten redan tagits i mät och det alltså ändock är meningen att den skall säljas exekutivt.

80 §

Hänvisningen till LfL skall enligt förslaget liksom hittills stå i 89 §. Det synes lämpligt att hänvisningen till FfL upptages i samma paragraf. Förevarande paragraf skall i så fall upphävas.

82 a §

Lagrådet hänvisar till vad som vid 63 och 64 §§ FfL anförts om inskjutande av ytterligare ett moment i förevarande paragraf.

89 §

Med åberopande av vad som anförts vid 80 § föreslår lagrådet att till förevarande paragraf fogas ett nytt tredje stycke, i vilket anges att om försäljning av utmätt fast egendom likaledes meddelas bestämmelser i särskild lag.

91 a §

Föreläggande enligt 3 mom. förutsätter att någon bestrider, att gäldenären har ägarhypotek, och påstår sig i stället själv ha rätt på grund av pantbrevet. Meningen är uppenbarligen att utmätningsmannen skall pröva, om det i det enskilda fallet finns skäl att ge föreläggande. Att utmätningsmannen sålunda skall göra viss prövning av det anspråk som framställes

är av särskild vikt för att inte utmätningssökanden, mot vilken föreläggandet skall riktas, skall på alltför lösa grunder tvingas ta initiativ till en process, som kan bli kostsam för honom även om han skulle vinna. I lagtexten bör därför, på samma sätt som skett i 5 § FfL, anges att föreläggande endast skall meddelas, om skäl föreligger därtill. Att märka är emellertid att prövningen i förevarande fall skall inskränkas till frågan om det finns grund för det framställda anspråket, medan den prövning som åsyftas i nämnda lagrum skall avse även huruvida den tvistiga äganderättsfråga som det där gäller över huvud taget är av beskaffenhet att kunna inverka på det fortsatta utmätningsförfarandet.

Enligt förslaget får beslut att fastighet skall tagas i anspråk i princip inte meddelas, innan tvisten blivit avgjord genom lagakraftägande dom. Lagberedningen har i sina motiv uttalat, att det inte heller är lämpligt — eller i varje fall kan vara olämpligt — att pantförskrivning av ägarhypoteket sker, när tvist föreligger (Utsökningsrätt VIII s. 219 och 220). Utan stöd av en uttrycklig föreskrift synes utmätningsmannen emellertid inte vara berättigad att mot stadgandet i sista punkten i 2 mom. underlåta pantförskrivning, om förutsättningarna därför i övrigt är uppfyllda. Enligt lagrådets mening bör bestämmelsen i 3 mom. om att beslut om fastighets tagande i anspråk ej utan stöd av särskilt förordnande får meddelas innan tvisten blivit slutligt avgjord utvidgas till att avse även pantförskrivning.

Vid iakttagande av vad som nu sagts och med vissa redaktionella jämkningar synes 3 mom. kunna erhålla följande lydelse: "Påstår någon att ägarhypotek för gäldenären icke föreligger, skall utmätningsmannen, om skäl äro därtill, förelägga utmätningssökanden att inom en månad efter det att föreläggandet delgivits honom vid domstol som anges i 10 kap. 10 § rättegångsbalken väcka talan mot gäldenären och den som bestrider dennes rätt. Innan tvisten blivit avgjord genom dom som vunnit laga kraft får beslut om fastighetens tagande i anspråk meddelas eller pantförskrivning av ägarhypoteket ske endast om rätten förklarar hinder ej möta däremot."

209 §

Bestämmelsen i förevarande paragraf om översändande av överexekutors utslag — avsett att ersätta det nuvarande anslagsförfarandet — skall enligt det remitterade förslaget liksom enligt beredningens förslag gälla bl. a. mål som avses i 201 §. Med den lydelse sistnämnda paragraf erhållit i beredningens förslag var det tydligt att bestämmelsen om översändande av utslaget skulle gälla alla mål om klagan över utmätning. Uteslutningen ur 201 § av den bestämmelse beredningen föreslagit rörande klagan av annan än gäldenär eller borgenär är emellertid ägnad att inge viss tvekan om räckvidden av förevarande paragraf. I sin hittillsvarande lydelse har paragrafen — trots att bestämmelsen i 201 § om klagotid vid utmätning endast avser gäldenär och borgenär — ansetts tillämplig i fråga om överexekutors utslag på klagan

över utmätning även då besvären anförts av tredje man (NJA 1949 s. 294). Detta torde sammanhänga med att 213 § 1 mom. i sin gällande lydelse i varje fall efter orden innebär, att tid för klagan över överexekutors utslag på besvär över utmätning alltid skall räknas från dagen för utslaget. I det remitterade förslaget, som i denna del överensstämmer med beredningens förslag, har bestämmelsen formulerats så, att den gäller överexekutors utslag i bl. a. mål som avses i 201 §. Det synes tvivelaktigt om bestämmelsen i denna avfattning — sedd mot bakgrunden av 201 § i dess lydelse enligt det remitterade förslaget — verkligen ger stöd för att räkna klagotid från dagen för överexekutors utslag även då detta avser besvär över utmätning som anförts av tredje man. Att en sådan tillämpning är avsedd framgår klart av beredningens uttalanden vid 213 § och vad departementschefen anfört i anslutning därtill. Lagrådet vill därför föreslå, att förevarande paragraf får en avfattning som otvetydigt täcker även sådana fall som nyss nämnts — varmed klagan från tredje mans sida över beslut om fastighets tagande i anspråk enligt 91 a § bör likställas — samt att den i 213 § 1 mom. gjorda hänvisningen till 201 och 203 §§ ersättes av en hänvisning till förevarande paragraf.

Den bestämmelse som upptagits i det remitterade förslaget kommer i allmänhet att leda till att parterna i mål som här avses omedelbart utan begäran får överexekutors utslag sig tillställt kostnadsfritt. Även om syftet med bestämmelsen i första hand endast är att de skall få kännedom om att ett slutligt avgörande ägt rum hos överexekutor och att besvärstid börjar löpa, bör inte, såsom skett i förslaget, den som var närvarande vid utslagets meddelande utestängas från att komma i åtnjutande av den förmån bestämmelsen faktiskt innebär. Det finns så mycket större anledning att låta bestämmelsen bli generellt tillämplig som närmare föreskrifter saknas om sättet för utslagets meddelande (jfr vad som enligt 17 kap. 9 § RB gäller i fråga om domstols dom) och det därför inte i alla lägen torde vara helt klart vilket moment i överexekutors handläggning som skall anses innefatta själva meddelandet. Här kan tilläggas att det i fråga om dessa mål, i motsats till vissa av de i 214 § behandlade, så gott som alltid torde förekomma ett rent skriftligt förfarande hos överexekutor. Det får med hänsyn härtill närmast anses uteslutet att part någonsin kommer att vara närvarande vid den slutliga handläggningen. På grund av det anförda förordar lagrådet att bestämmelsen får utan undantag gälla beträffande alla parter i ifrågavarande mål.

213 §

Beträffande denna paragraf hänvisas till vad lagrådet anfört vid 209 §.

Övergångsbestämmelserna

I punkten 12 andra meningen uppräknas vissa paragrafer, som inte skall äga tillämpning i sin nya lydelse, om överexekutor meddelat utslag eller

verkställt försäljning före ikraftträdandet. Såvitt angår 209 §, som ingår i uppräkningen, kan tillämpning av paragrafen i dess nya lydelse över huvud inte ifrågakomma annat än beträffande utslag som meddelas efter ikraftträdandet. Övergångsbestämmelsen bör därför begränsas att avse de övriga uppräknade paragraferna och synes lämpligen böra formuleras så, att dessa tillämpas i sin äldre lydelse i fråga om klagan över utslag som meddelats eller försäljning som verkställts före ikraftträdandet.

Förslaget till lag om ändring i lagsökningslagen

Lagrådet:

1 §

Det är avsett att det nya andra stycket skall täcka såväl det fallet, att betalning sökes ur fast egendom på grund av upplåtelse av panträtt i egendomen, som det fallet, att lagsökningen avser intecknat fartyg eller luftfartyg eller reservdelar till luftfartyg eller företagsinteckning egendom. Med den formulering som valts kan till nöds anses, att lagtexten omfattar båda dessa fall. I tydlighetens intresse bör emellertid de olika fallen särskiljas. Lagrådet förordar att stycket i detta syfte uppdelas i två punkter. I första punkten kan stadgas att, om för fordran som avses i första stycket skriftligen upplåtits panträtt i fast egendom, borgenären kan genom lagsökning söka betalning ur egendomen. Andra punkten kan få lydelsen att borgenären, om han för fordringen har inteckning i fartyg eller luftfartyg eller reservdelar till luftfartyg eller företagsinteckning, kan genom lagsökning söka betalning ur den egendom vari inteckningen gäller. I tredje stycket bör, om detta förslag vinner beaktande, orden "intecknade egendomen" utbytas mot "egendom ur vilken betalning sökes."

2 §

Enligt det remitterade förslaget skall denna paragraf bibehållas i nuvarande lydelse. I första styckets sista punkt torde emellertid böra tilläggas, att vid ansökningen skall, då betalning enligt 1 § andra stycket sökes ur fast egendom, fogas avskrift av handling varigenom panträtt i egendomen upplåtits. I samband därmed bör första punkten i andra stycket jämkas.

3 §

Med hänsyn till den lydelse av 1 § andra stycket som lagrådet förordat torde orden "åberopad förmånsrätt" böra utbytas mot "rätt till betalning ur angiven egendom".

Förslaget till lag om ändring i konkurslagen

Lagrådet:

24 §

I första stycket andra punkten har uttrycket "annan än panthavare" fått ersätta det i motsvarande bestämmelse i lagberedningens förslag använda uttrycket "annan borgenär som ej hade panträtt". Avsikten med ändringen har möjligen varit att bestämmelsen om redovisning till förvaltaren skall bli tillämplig även på uppkommande överskott, som ju i vanliga fall skall tillkomma gäldenären. Att efter konkursutbrott överskott skall redovisas till förvaltaren är emellertid självklart. Det är härvid utan betydelse om utmätningsborgenären hade panträtt eller ej liksom om hans genom utmätningen vunna förmånsrätt består eller förfaller. Lagrådet förordar en återgång till det av beredningen använda uttrycket.

29 §

Andra stycket skall i fortsättningen ej avse inteckning enligt JB, d. v. s. inteckning som beviljas i fast egendom eller i tomträtt efter ansökan av ägaren resp. tomträttshavaren. För att den åsyftade begränsningen av förevarande bestämmelses räckvidd skall framgå fordras strängt taget inte någon ändring av det nuvarande uttryckssättet att borgenär sökt inteckning i gäldenärens egendom. Enligt lagrådets mening kan det emellertid vara lämpligt att uttryckligen ange, att bestämmelsen hädanefter endast gäller i fråga om inteckning i fartyg eller luftfartyg samt företagsinteckning. Bestämmelsen kan förslagsvis inledas på följande sätt: "Om borgenär under ovan angiven tid sökt inteckning i gäldenären tillhörigt fartyg eller luftfartyg eller i hans näringsverksamhet för fordran vid vars — — —."

31 §

Genom ändringarna i denna paragraf inrangeras under återvinningsfallen de fall — f. n. reglerade i 17 kap. HB — då förmånsrätt som vunnits genom utmätning förfaller på grund av konkurs. Återvinning användes i KL som beteckning på ett rättsligt förfarande varigenom rättshandlingar och vissa därmed jämförliga åtgärder bringas att gå åter. Det ter sig därför i någon mån oegentligt att som ett återvinningsfall behandla frågan huruvida utmätning, som följts av konkurs innan den lett till betalning, skall ge förmånsrätt i konkursen, även om det onekligen föreligger visst samband med den form av återvinning som hittills reglerats i förevarande paragraf. Det kan vidare anmärkas att avfattningen av de särskilda bestämmelserna i 33 § andra stycket och 35 §, vilka i likhet med 32 a § och 33 § första stycket är

avsedda att bli tillämpliga också i fråga om bortfall av förmånsrätt på grund av utmätning, passar mindre väl för detta fall. Vad som sägs i 33 § andra stycket gäller sålunda efter orden endast i vissa angivna situationer, då avtal, betalning, pantsättning och liknande skall gå åter, och 35 § är utformad med hänsyn till att särskild återvinningstalan hittills alltid skolat väckas.

Trots de invändningar som kan riktas mot förslaget i förevarande del anser sig lagrådet inte i nuvarande läge, när frågan om ny förmånsrättslagstiftning just förelagts riksdagen och viss reformering av KL:s bestämmelser om bl. a. återvinning är att vänta inom nära framtid, böra yrka på någon ändring av vad som föreslås i denna paragraf. Lagrådet förutsätter emellertid, att frågan om behandlingen vid konkurs av förmånsrätt som vunnits genom utmätning ägnas ytterligare uppmärksamhet vid det fortsatta arbetet med översyn av KL.

33 §

Sista punkten i andra stycket torde böra utformas i nära anslutning till vad som föreslagits beträffande 29 § andra stycket.

70 §

De föreslagna bestämmelserna i tredje och fjärde styckena tar sikte på att egendomen skall säljas på auktion. Hur det i där angivna hänseenden skall förfaras om underhandsförsäljning enligt FfL äger rum lämnas öppet. Detta torde dock ej vålla någon olägenhet. I praktiken finns det knappast anledning att räkna med att underhandsförsäljning enligt FfL blir aktuell i fråga om egendom som hör till konkursbo.

71 §

Sjätte stycket skall enligt förslaget ändras så, att vad som föreskrives om försäljning av gäldenären tillkommande rätt till andel i inteckning i hans fasta egendom utgår. Ändringen beror på att sådan rätt i fortsättningen ej skall kunna brytas ut och säljas. Motsvarande ändring torde böra vidtagas i 73 § andra stycket.

195 §

Enligt det nya första stycket skall i KL med panträtt i fast egendom likställas särskild förmånsrätt som på annan grund gäller i egendomen. I motiven anges att härvid menas sådan förmånsrätt som avses i 6 § 1 resp. 7 § 1 och 2 FRL och som skall gälla i fast egendom resp. tomträtt. Särskild förmånsrätt enligt FRL:s terminologi kan emellertid vinnas i fast egendom eller tomträtt även genom utmätning (se 8 § FRL). Lagtexten har alltså fått vid-

sträcktare avfattning än som är avsett. Lagrådet vill föreslå att bestämmelsen får den lydelsen, att vid tillämpning av lagen med panträtt i fast egendom likställes annan särskild förmånsrätt som gäller i egendomen och ej grundas på utmätning.

Övergångsbestämmelserna

Hänvisningen i punkten 3 till 31 § JP skall med hänsyn till paragrafindelningen i JP enligt prop. 1970: 145 ändras till 34 §.

Övergångsbestämmelsen i punkten 4 om tillämpning av äldre lydelse av 29 och 33 §§ synes böra jämkas med hänsyn till den möjlighet som borgenär har enligt 61 § tredje stycket JP att även efter den 1 januari 1972 söka inteckning i fast egendom på grund av fordringshandling med däråföre nämnda dag tecknat inteckningsmedgivande. Bestämmelsen bör ha det innehållet, att äldre lydelse av paragraferna skall tillämpas, när borgenär sökt inteckning i fast egendom på grund av medgivande som lämnats före ikraftträdandet.

Förslaget till lag om exekutiv försäljning av luftfartyg m.m.

Lagrådet:

1 och 2 §§

I likhet med vad lagrådet föreslagit beträffande 2 § FfL torde 2 § i förevarande lag kunna utgå. För undvikande av omnumrering av de följande paragraferna kan lämpligen 1 § andra stycket i det remitterade förslaget få bilda 2 §.

4 §

Paragrafen innebär i jämförelse med den nuvarande bestämmelsen i 87 § 2 mom. UL en utvidgning av utlösningsrätten så till vida att sådan rätt skall tillkomma inte bara borgenär utan också annan vars rätt kan vara beroende av den utmätta egendomens försäljning. Då LfL i övrigt inte tar hänsyn till andra rättsägare än borgenärer (jfr däremot, såvitt angår utländska luftfartyg, 1955 års konventionslag), kan lämpligheten av denna utvidgning möjligen ifrågasättas. Någon olägenhet torde dock knappast kunna uppkomma genom att exempelvis nyttjanderättshavare får utlösningsrätt, fastän han i övrigt inte behandlas som sakägare vid försäljningen.

9 §

I tredje stycket torde hänvisningarna till 10—17 §§ och 18 § kunna utgå (jfr lagrådets yttrande vid 24 § FfL).

10 §

Förslaget innebär, att vid exekutiv försäljning under konkurs skall i sakägarförteckningen upptagas fordringar som i konkursen har förmånsrätt enligt 10, 11 eller 12 § FRL. Detta skall dock endast ske, om egendomen också är utmätt. Anledningen till denna begränsning är tydligen den att, om utmätning ej ägt rum, innehavare av dessa fordringar erhåller den betalning de kan bli berättigade till genom utdelning i själva konkursen. Att i sådant fall beakta fordringarna vid det exekutiva förfarandet skulle därför inte tjäna något ändamål men kunna verka onödigt tyngande på förfarandet. Eftersom förmånsrätt på grund av utmätning går efter den förmånsrätt som tillkommer dessa borgenärer (se 16 och 17 §§ FRL), måste fordringarna däremot, för den händelse utmätning ägt rum av den egendom som skall säljas exekutivt, upptagas i sakägarförteckningen för att borgenärerna före utmätningssökanden skall få betalning i den mån den kan utgå ur den exekutivt sålda egendomen. I och för sig skulle det dock inte vara behövligt att redovisa fordringarna i förteckningen, om utmätningen skett på begäran av någon som har förmånsrätt enligt 4 § första stycket FRL. Sådan förmånsrätt skall ju gå före de ifrågavarande borgenärernas. Att i enlighet härmed ytterligare begränsa skyldigheten att i sakägarförteckningen upptaga fordringarna till fall, då egendomen är utmätt för oprioriterad fordran, kan med hänsyn till frågans ringa praktiska betydelse inte anses påkallat.

Lagrådet utgår från att första stycket i fråga om utformningen anpassas efter 25 § FfL och hänvisar till vad lagrådet anfört vid nämnda paragraf.

11 §

I anslutning till vad lagrådet anfört i fråga om utformningen av 26 § tredje stycket FfL föreslås, att andra stycket i förevarande paragraf får innehålla att fordran upptages i förteckningen även om den är beroende av villkor eller tvistig samt att, om inteckning är sökt men ej beviljad, fordringen upptages med det företräde som tillkommer den, om inteckningen beviljas.

17 §

Enligt vad som föreslås i femte stycket skall exekutivt såld egendom, sedan köparen blivit berättigad att komma i besittning därav, inte svara för annan skuld än sådan som enligt 16 § fått innestå i avräkning på köpeskillingen. Att i detta sammanhang meddela en sådan bestämmelse är emellertid inte påkallat. Frågan i vad mån egendom efter exekutiv försäljning häftar för gäld med särskild förmånsrätt i egendomen kan endast gälla fordringar för vilka borgenären åtnjuter luftpanträtt eller förmånsrätt på grund av inteckning, och beträffande båda dessa slags fordringar finns re-

dan bestämmelser om verkan av exekutiv försäljning, nämligen i 11 kap. 5 § luftfartslagen och 25 § lagen om inskrivning av rätt till luftfartyg. På grund av vad som nu sagts och då den i förevarande paragraf föreslagna bestämmelsen dessutom genom sin utformning kan ge anledning till missförstånd — närmare bestämt för det fall att auktionen överklagats men köparen med stöd av 25 § likväl tagit egendomen i besittning — hemställer lagrådet att bestämmelsen får utgå.

18 §

Lagrådet har vid 37 § FfL föreslagit viss begränsning i möjligheterna för sakägarna att träffa överenskommelse om avvikelse från de legala auktionsvillkoren. Motsvarande begränsning bör införas i förevarande paragraf. Begränsningen bör anges avse, förutom erläggande av handpenning och den återstående kontanta köpeskillingen, köparens rätt att komma i besittning av den sålda egendomen.

20—25 §§

I anslutning till vad som anförts vid 40—43 §§ FfL föreslår lagrådet, att 22 § andra stycket första punkten och 23 § tredje stycket får utgå, att 21 § första stycket införes såsom ett sista stycke i 20 § samt att såsom 21 § upptages bestämmelserna i 21 § andra stycket, 22 § första stycket och andra stycket andra punkten samt 23 § första och andra styckena. I 22 § kommer därvid endast tredje stycket att kvarstå. Genom att 23 § blir ledig får 24 och 25 §§ omnumreras till 23 och 24 §§. Förslagets 25 §, som alltså får beteckningen 24 §, bör jämkas i enlighet med vad som föreslagits beträffande 48 § FfL. Sista stycket i förslagets 24 § bör lämpligen överföras till den följande paragrafen.

Övergångsbestämmelserna

Punkten 2 torde böra utformas på samma sätt som lagrådet föreslagit i fråga om första stycket i det remitterade förslagets punkt 2 i övergångsbestämmelserna till FfL.

Förslaget till lag om ändring i jordabalken

Lagrådet:

Genom införandet av möjligheten till exekutiv underhandsförsäljning av fastighet blir det nödvändigt att i 6 kap. JB ange i vad mån en sådan försäljning inverkar på den sålda fastighetens inteckningsförhållanden. Lagrådet, som inte har något att erinra mot vad det remitterade förslaget i sak innehåller i detta hänseende, finner det inte lämpligt att, såsom föreslagits,

låta 15 § reglera verkningarna av underhandsförsäljning utan anser den behövliga regeln böra placeras i omedelbar anslutning till övriga, i 12 och 13 §§ upptagna bestämmelser om när inteckning helt eller delvis blir utan verkan till följd av exekutivt förfarande. Lagrådet vill föreslå, att 6 kap. 15 § behålles i oförändrad lydelse enligt prop. 1970: 20 och att som ett nytt tredje stycke i 6 kap. 12 § upptages en bestämmelse med det innehållet att, om fastighet säljes exekutivt under hand, inteckning i fastigheten är utan verkan till belopp som ur medel, vilka influtit genom särskild försäljning av tillbehör, utfallit på pantbrevets belopp.

Beträffande 19 kap. 21 § vill lagrådet anmärka, att det ej är behövligt att särskilt nämna det fallet att fordran fastställts att utgå med särskild förmånsrätt i fast egendom, eftersom detta fall enligt 77 a § UL i föreslagen lydelse är likställt med att utmätning skett. Att detta fall särskilt nämnes kan snarast föranleda missförstånd med hänsyn till den föreslagna avfattningen av 8 kap. 15 §. Orden "eller fordran fastställts att utgå med särskild förmånsrätt i sådan egendom" bör därför utgå.

Övriga lagförslag

Lagrådet:

Förslagen lämnas utan erinran.

Utdrag av protokollet över justitieärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet på Stockholms slott den 29 januari 1971.

Närvarande:

Statsministern PALME, ministern för utrikes ärendena NILSSON, statsråden STRÄNG, ANDERSSON, HOLMQVIST, ASPLING, SVEN-ERIC NILSSON, LUNDKVIST, GEIJER, MYRDAL, ODHNOFF, WICKMAN, MOBERG, LÖFBERG, LIDBOM.

Chefen för justitiedepartementet, statsrådet Geijer, anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter lagrådets utlåtande över förslag till

1) lag om exekutiv försäljning av fast egendom,
2) lag om ändring i utsökningslagen (1877: 31 s. 1),
3) lag om ändring i lagsökningslagen (1946: 808),
4) lag om ändring i rättegångsbalken,
5) lag om ändring i konkurslagen (1921: 225),
6) lag om ändring i ackordslagen,
7) lag om exekutiv försäljning av luftfartyg m. m.,
8) lag om ändring i lagen (1955: 229) i anledning av Sveriges tillträde till 1948 års konvention rörande internationellt erkännande av rätt till luftfartyg,
9) lag om ändring i förordningen (1877: 31 s. 51) om nya utsökningslagens ikraftträdande och vad i avseende därå iakttagas skall,
10) lag om ändring i jordabalken.

Föredraganden redogör för lagrådets yttrande och anför.

Lagrådets granskning har inte lett till förslag om sakliga ändringar av större betydelse. Däremot har lagrådet förordat åtskilliga redaktionella ändringar och en viss omdisposition av lagtexten. Lagrådets anmärkningar behandlas i fortsättningen med utgångspunkt i lagtextens paragrafnumrering i de remitterade förslagen. I den mån anmärkningar som framförs av lagrådet eller flertalet lagrådsledamöter inte berörs ansluter jag mig till vad som anförs.

Förslaget till lag om exekutiv försäljning av fast egendom

Enligt *2 §* första stycket i det remitterade förslaget skall vad i lagen sägs om utmätt fast egendom i tillämpliga delar gälla även när fast egendom skall säljas under konkurs. Lagrådet anser att detta stycke såsom överflödigt kan utgå. Jag delar inte lagrådets uppfattning i det avseendet. Bestämmelserna i lagen tar sikte på försäljning av utmätt fastighet och innehåller därutöver vissa föreskrifter som enbart avser försäljning av fastighet under konkurs. Det är med hänsyn härtill lämpligt att det genom en särskild bestämmelse klarläggs att lagen i sin helhet i tillämpliga delar gäller vid exekutiv försäljning under konkurs, oavsett om försäljningen sker på begäran av konkursförvaltaren eller till följd av att fastighet som hör till konkursbo är utmätt. Föreskriften i det nämnda stycket bör därför behållas.

Jag delar lagrådets mening att bestämmelsen i 71 § i det remitterade förslaget kan överflyttas till 2 §.

Tre ledamöter av lagrådet sätter i fråga om det är påkallat att, som skett i *4 §* andra stycket i det remitterade förslaget, ålägga utmätningsgäldenären att överlämna obelånade pantbrev till överexekutor (ÖE). Ledamöterna vänder sig också mot den härtill anslutande föreskriften att pantförskrivning av överlämnat pantbrev inte får ske utan ÖE:s tillstånd. Jag vill understryka att de nämnda bestämmelserna bl. a. syftar till att hindra att fastighetsägaren, genom att under det exekutiva förfarandet förfoga över pantbrev som han innehar, försvårar förfarandet. Det bör också framhållas att de föreslagna bestämmelserna gör det möjligt att ta om hand nya pantbrev som utfärdas efter utmätningen. Syftet med bestämmelserna är emellertid också att obelånade pantbrev skall finnas tillgängliga vid försäljningen. För den nye ägaren kan det uppenbarligen i många fall vara av vikt att han omedelbart har tillgång till sådana pantbrev för belåning och att det är klarlagt var pantbreven finns. I detta avseende utgör bestämmelserna i 22 kap. 5 § tredje stycket JB inte någon fullgod ersättning, eftersom de innebär att redan utfärdat pantbrev först efter förfarande inför inskrivningsmyndigheten kan ersättas med nytt pantbrev. Slutligen vill jag framhålla att det när fastighet har utmätts knappast kan anses som ett oberättigat ingrepp i fastighetsägarens rätt att utnyttjandet av obelånade pantbrev sker under ÖE:s kontroll. Enligt min mening bör bestämmelserna i 4 § andra stycket i det remitterade förslaget alltså kvarstå.

I fråga om *5 §* anför lagrådet att föreläggande för den som påstår bättre rätt till utmätt fastighet att väcka talan vid domstol skall föregås av viss prövning och att det mot bakgrund härav inte synes vara påkallat att, som skett i sista stycket, generellt uppställa kravet att tvist som rör fastigheten skall vara av väsentlig betydelse för att den skall hindra försäljning av fastigheten. Lagrådet anser sålunda att utgången av tvist som avser själva fastig-

heten alltid bör avvaktas innan försäljning sker. I anslutning härtill vill jag framhålla att tvist som rör själva fastigheten inte alltid är av sådan betydelse att den bör hindra att fastigheten säljs. Tvisten kan sålunda gälla mindre väsentliga delar av fastigheten, såsom en viss äga, andel i samfällighet eller liknande. Enligt min mening bör det därför inte ställas upp något ovillkorligt förbud mot försäljning så snart tvisten rör själva fastigheten. Liksom när det gäller pågående tvist om tillbehör till fastighet bör från fall till fall prövas om tvisten är av sådan betydelse för fastighetens värde att fastigheten inte bör säljas innan tvisten avgjorts. Uppenbart är därvid att tvist som rör fastigheten i dess helhet alltid måste medföra uppskov med försäljningen. På grund av det anförda bör det remitterade förslaget i angiven del inte frångås. Jag kan inte heller ansluta mig till lagrådets förslag till omredigering av paragrafen. Jag anser sålunda att regeln angående särskild försäljning av tillbehör, varom råder tvist (14 § tredje stycket i det remitterade förslaget), bör ha sin plats i det avsnitt som behandlar försäljning av fastighetstillbehör.

Föreskriften i *6 §* första stycket tredje punkten innebär att ÖE som auktionsvillkor kan ange att växande gröda eller annan s. k. naturlig avkastning av fastigheten skall ingå i försäljningen. Ett sådant förordnande innebär att fastighetsägaren fråntas den rätt att tillgodogöra sig avkastningen även under tiden mellan auktionen och köparens tillträde som han annars har enligt förslaget. Enligt min mening kan en sådan föreskrift vara förenad med praktiska fördelar. Den kan också, när det gäller växande gröda, sägas stå i överensstämmelse med nuvarande regel i 124 § utsökningslagen (UL) som innebär att sådan gröda på auktionen skall ropas ut samtidigt med fastigheten. Jag delar sålunda inte den av tre ledamöter av lagrådet framförda uppfattningen att den nämnda föreskriften bör utgå.

I anslutning till *16 §* uttalar sig lagrådet om vad denna paragraf och 6 kap. JB innebär i fråga om möjligheterna för borgenär, som för sin fordran har panträtt i fastighet, att i samband med utsökning avstå från betalning utan att detta inverkar menligt på panträtten. Den utformning av paragrafen som förordas hänger samman med vad lagrådet sålunda anför. Lagrådets utformning av paragrafen föranleder erinran från min sida bara såvitt avser tredje punkten i första stycket. Liksom i det remitterade förslagets tredje punkt regleras här särskilt avstående från betalning ur tillbehörsmedel av den som har fordran med panträtt på grund av gemensam inteckning. Enligt min mening bör regeln klarare än den gör i lagrådets utformning anknyta till bestämmelsen i första stycket andra punkten i lagrådets förslag att avstående från betalning ur tillbehörsmedel kan ske utan att detta minskar borgenärens rätt i fastigheten i övrigt. Jag förordar sålunda att regeln ges den innebörden att avstående när fråga är om borgenär med panträtt på grund av gemensam inteckning inte får ske under annan förutsättning än att samtycke lämnats av vissa angivna rättsägare. Härigenom görs det klart att sådan bor-

genär inte kan påverka fördelningen av tillbehörsmedel genom att avstå från betalning, om inte angivna samtycken har företetts. I övrigt ansluter jag mig till lagrådets förslag och vad lagrådet uttalar i anslutning till dem.

I fråga om *24—31 §§* förordar lagrådet vissa redaktionella ändringar. Enligt lagrådet bör avsnittsrubriken "Sakägarförteckning", som i det remitterade förslaget står före 25 §, placeras före 24 §. Vidare föreslår lagrådet att efter förslagets 31 § införs en ny paragraf som ansluter till innehållet i 37 § samt att ledigt nummer för denna nya paragraf skall erhållas genom omdisponering av bestämmelserna i 27 och 28 §§. Den förordade omdisponeringen innebär att den bestämmelse som har tagits upp i 28 § förs in som ett andra stycke i 27 §. Förslaget är förenat med vissa fördelar och bör kunna beaktas. Emellertid bör 28 § i det remitterade förslaget lämnas oförändrad och plats för den nya paragrafen i stället beredas genom att föreskriften i 29 § i det remitterade förslaget förs in som ett sista stycke i 27 §. I enlighet härmed bör det remitterade förslagets 30 och 31 §§ betecknas 29 resp. 30 § och den nya paragrafen föras in som 31 §.

Vad lagrådet i anslutning till *30 §* i det remitterade förslaget anför beträffande behållen avkastning och andra eventuellt tillgängliga medel än tillbehörsmedel ger inte anledning till erinran från min sida. I fråga om sistnämnda paragraf, som i det föregående förordats få beteckningen 29 §, föreslår lagrådet vidare att en föreskrift tas in som i det remitterade förslaget har sin motsvarighet i 32 § andra stycket. Som framgår av vad jag i det följande anför i anslutning till 32 § godtar jag lagrådets förslag i det avseendet.

Enligt min mening är det av betydelse för spekulanter på fastigheten att det i sakägarförteckningen i förekommande fall erinras om den rätt till förlängt avtal eller skadestånd som enligt lag — i första hand enligt JB — tillkommer nyttjanderättshavare, om han blir uppsagd med anledning av att fastigheten säljs. Jag kan därför inte biträda lagrådets uppfattning att första punkten i *31 §* i det remitterade förslaget (30 § enligt vad som förordats i det föregående) bör utgå. Med anledning av vad lagrådet uttalar bör framhållas att avsikten inte är att en utförlig redogörelse beträffande bestämmelsernas innehåll skall lämnas. Å andra sidan bör erinringen inte vara så substanslös att den framstår som meningslös. Min avsikt är att i samband med utarbetandet av tillämpningsföreskrifter överväga anvisningar i detta avseende. Jag vill inte motsätta mig att bestämmelsen kompletteras enligt lagrådets i andra hand framförda förslag. Vad en ledamot av lagrådet har anfört i ett särskilt yttrande i anslutning till förevarande paragraf återkommer jag till vid behandlingen av 36 §.

Föreskriften i *32 §* första stycket i det remitterade förslaget bör kompletteras i enlighet med lagrådets förslag. I andra stycket i sistnämnda paragraf i det remitterade förslaget har tagits upp en bestämmelse enligt vilken förhandenvaron av fordran som gäller i andel av fastigheten inte får hindra försäljning, om köpeskillingen förslår till betalning av någon del av exekutionsford-

ringen. I det remitterade förslaget har bestämmelsen sålunda den innebörden att fordran som gäller i andel och har bättre rätt än exekutionsfordringen faller inom skyddsbeloppet men inte alltid behöver vara täckt för att försäljning skall få ske. Denna utformning av bestämmelsen är förenad med fördelar när det gäller upprättandet av sakägarförteckningen och bestämmandet av skyddsbeloppet. Som lagrådet påpekar ger bestämmelsen emellertid inte någon direkt vägledning för bestämmandet av lägsta budet. Mot bestämmelsen kan också anföras att den innebär att fordran kan ligga inom skyddsbeloppet utan att vara skyddad i den bemärkelsen att den skall vara täckt för att försäljning skall få ske. Mot bakgrunden härav är jag beredd att ansluta mig till lagrådets mening att bestämmelsen bör ersättas av en särbestämmelse rörande beräkning av skyddsbeloppet i fall då det finns fordran som gäller endast i andel i fastigheten och har bättre rätt än exekutionsfordringen. En sådan bestämmelse bör kunna utformas på sätt lagrådet förordar. Som framgår av det föregående anser jag att bestämmelsen bör få sin plats i 29 § andra stycket. Mot vad lagrådet anför i anslutning till sitt förslag har jag inte något att erinra.

De i *33 §* tredje stycket intagna bestämmelserna om talan mot överexekutors beslut i fråga om förbehåll av rättighet anger vilka rättsägare som är bundna av sådant beslut och är sålunda inte att se enbart som fullföljdsregler av sedvanlig art. Med hänsyn härtill och till det förhållandet att bestämmelserna naturligt knyter an till reglerna i andra stycket om förutsättningarna för att beslut skall kunna meddelas anser jag mig inte kunna biträda lagrådets mening att de skall sammanföras med övriga bestämmelser om överklagande som tagits upp i det remitterade förslaget.

Lagrådet förordar att andra ledet av punkten 4 i första stycket av *34 §* såsom överflödigt skall utgå. Jag ansluter mig till lagrådets uppfattning i det avseendet. Härutöver förordar lagrådet en annan lagteknisk utformning av de regler som denna paragraf innehåller. Enligt min mening blir reglerna mer överskådliga om huvudmönstret i det remitterade förslaget behålls. Däremot anser jag att reglerna i viss utsträckning bör omarbetas redaktionellt med utgångspunkt från lagrådets förslag.

Som lagrådet uttalar innebär bestämmelsen i *36 §* första stycket andra punkten att medgivande att ta vård om egendomen redan före tillträdesdagen kan lämnas först sedan inrop på auktion ägt rum. Från den synpunkten är det, som lagrådet också påpekar, inte fråga om ett försäljningsvillkor i egentlig mening. Eftersom möjligheten att i förtid ta vård om den fastighet som skall bjudas ut på auktionen i många fall är av betydelse för spekulanterna, är det emellertid enligt min mening naturligt att angivandet av den lagliga tillträdesdagen i sakägarförteckningen innefattar en erinran om denna möjlighet (jfr 30 § första stycket i det remitterade förslaget). Med hänsyn härtill finner jag det lämpligt att den nämnda bestämmelsen har sin plats i anslut-

ning till regeln om den lagliga tillträdesdagen. Lagrådets förslag till omplacering av bestämmelsen kan jag alltså inte ansluta mig till.

Tre ledamöter av lagrådet hemställer att bestämmelserna i 36 § andra stycket får utgå. Vad som har anförts i anslutning därtill ger mig anledning att framhålla följande. Förordnande enligt 8 eller 9 § gäller fram till den dag då köparen har blivit berättigad tillträda fastigheten. Under den tid sådant förordnande gäller uppbär ÖE eller sysslomannen sådan s. k. civil avkastning av fastigheten varom här är fråga. I den mån avkastning faktiskt uppbärs före auktionen bör den redovisas i sådan tid att den kan tas i beaktande vid upprättande av sakägarförteckningen (jfr 10 §). Ett förordnande enligt 36 § andra stycket andra punkten innebär att avkastning som ÖE eller syssloman uppbär efter auktionen tillkommer köparen sedan han rättsligen tillträtt fastigheten. Förordnandet innebär emellertid också att avkastning som skulle ha uppburits av ÖE eller syssloman men som inte har flutit in tillkommer köparen. Som framgår av remissprotokollet medför detta att ÖE befrias från uppgiften att efter auktion driva in arrendeavgifter, hyror o. d. Detta gäller oavsett om utestående fordringar belöper på tiden före eller efter auktionen. En fördel utöver den nu nämnda är att avkastning som har förfallit före tillträdesdagen men som flyter in först därefter, om ett förordnande som det nämnda har getts, inte behöver föranleda komplikationer såsom förnyat fördelningssammanträde m. m. Vad jag nu anfört ger vid handen att jag inte kan ansluta mig till uppfattningen att bestämmelserna i 36 § andra stycket bör utgå. I enlighet med vad som antyds i lagrådsprotokollet finner jag emellertid att regeln i första punkten i stycket kan ges den utformningen att ifrågavarande medel kan förordnas skola tillkomma köparen sedan han tillträtt fastigheten, varmed då avses den dag då han blivit berättigad att tillträda denna (jfr 46 §). Uppenbart är att frågan huruvida förordnande som här avses skall meddelas bör tas upp till behandling på bevakningssammanträdet och att det, om förordnande ges, vid auktionen klart bör anges som ett köpevillkor att avkastning skall tillkomma köparen. Att — som en ledamot av lagrådet förordar i anslutning till 31 § i det remitterade förslaget — i lagen ange att det i sakägarförteckningen skall erinras om ett givet sådant förordnande finner jag inte nödvändigt.

Vad lagrådet förordar rörande utformningen av *37 §* vill jag inte motsätta mig. Jag vill framhålla att formuleringen av första stycket inte kan anses utesluta att avvikelse sker från de legala auktionsvillkoren på begäran av en sakägare, om ingen annans rätt berörs av avvikelsen eller om de sakägare vilkas rätt kan beröras lämnar sitt samtycke till denna.

Lagrådets förslag till redaktionella ändringar i *39 §* andra och fjärde styckena anser jag böra godtas. Däremot kan jag inte ansluta mig till förslaget att bestämmelserna om handpenning i 41 § andra stycket i det remitterade förslaget flyttas till förevarande paragraf. Bestämmelserna i det avseendet bör enligt min mening såsom i det remitterade förslaget ha sin plats i an-

slutning till huvudregeln beträffande erläggande av handpenning vid inrop (jfr 41 §).

I fråga om bestämmelserna i *40—43 §§* förordar lagrådet en betydande omdisponering. Detta föranleder mig att beträffande uppläggningen i det remitterade förslaget av bestämmelserna i paragraferna påpeka följande. I 40 § har tagits in bestämmelser rörande den prövning som skall äga rum innan inrop på auktion får godtas. 41 § upptar regler om betalning av handpenning och köpeskilling. I 42 § har samlats bestämmelser som reglerar förfarandet när en hållen auktion inte har lett till godtagbart inrop eller inrop som har skett på auktion har blivit ogiltigt. 43 § innehåller reglerna om vad inropare får vidkännas, om han inte fullföljer sitt inrop genom att i rätt tid erlägga köpeskillingen. Enligt min mening kan sådana anmärkningar inte riktas mot denna uppläggning att den nu bör frångås. Den förordade omdisponeringen bör sålunda enligt min mening inte genomföras. Som jag nyss antydde anser jag att bestämmelserna om handpenning vid successiva utrop i fall som avses i 39 § bör stå kvar i 41 § andra stycket. Vad som i *42 §* tredje stycket första punkten sägs om motsvarande tillämpning av 18—41 §§ fyller funktionen att ange att man, när ny aktion skall hållas, med den modifikation som följer av styckets andra punkt får iaktta det förfarande som tillämpades beträffande föregående auktion. Enligt min mening kan detta inte anses som så självklart att hänvisningen, som lagrådet förordar, bör utgå. Däremot delar jag lagrådets uppfattning, att hänvisningen i 43 sista stycket kan utgå. Jag förordar härutöver vissa redaktionella ändringar av de olika bestämmelserna i förevarande paragrafer.

Som framgår av vad jag har anfört i anslutning till 36 § kan jag inte biträda lagrådets mening att en bestämmelse motsvarande första stycket andra punkten i nämnda paragraf skall föras in i första stycket av *46 §*.

Lagrådet hemställer att den i 46 § första stycket upptagna bestämmelsen beträffande inroparens ansvar för ägares förpliktelser skall utgå och ersättas med en bestämmelse i 47 § sista stycket om att köparen har att uppfylla tidigare ägares åligganden mot rättighetshavaren i den mån de skall fullgöras efter det att han blivit berättigad att tillträda fastigheten. Enligt min mening är det en fördel att det, som i det remitterade förslaget, finns en generell regel som klarlägger att det i fråga om köpares ansvar för ägares skyldigheter är tillträdesdagen och inte auktionsdagen som är avgörande. Jag biträder därför inte lagrådets mening att regeln i 46 § första stycket bör ersättas med en bestämmelse som enbart tar sikte på köparens ansvar för ägares förpliktelser gentemot rättighetshavare. Jag anser sålunda att det remitterade förslaget i nämnda avseende bör vidhållas. Med anledning av vad lagrådet anfört vill jag framhålla att hänvisningen i 7 kap. 17 § tredje stycket JB därmed kommer att avse, förutom 47 §, också 46 § första stycket andra punkten.

Jag ansluter mig till vad lagrådet anfört i anslutning till *47 §* fjärde stycket i det remitterade förslaget. Detta stycke bör alltså utgå.

I fråga om bestämmelserna i *49—55 §§*, som avser gemensamt intecknade fastigheter, förordar lagrådet vissa förtydliganden. Vad lagrådet i det avseendet uttalar beträffande 49 § andra stycket, 50 §, 52 § första stycket punkten 4 och 55 § första stycket föranleder inte någon erinran från min sida och bör sålunda enligt min mening beaktas. Lagrådet förordar också att bestämmelsen i 51 § får utgå. Som lagrådet framhåller bör det utan särskild föreskrift därom stå klart att, vid försäljning av gemensamt intecknade fastigheter, på bevakningssammanträdet måste behandlas hur utrop skall äga rum och de frågor som hänger samman därmed. Jag kan alltså ansluta mig till lagrådets mening också i den delen. Enligt 54 § första stycket i det remitterade förslaget skall vid särutrop av gemensamt intecknade fastigheter, om annat inte avtalas mellan inroparen och borgenären, såväl fordran som är förenad med panträtt på grund av gemensam inteckning som annan med panträtt förenad fordran betalas kontant. Även om denna regel har fördelen att vara enkel att tillämpa i de komplicerade situationer som kan uppkomma vid försäljning av gemensamt intecknade fastigheter, vill jag inte motsätta mig den återgång till gällande rätt, som lagrådet förordar, och att regeln om kontantbetalning i de avsedda fallen sålunda begränsas till fordran som är förenad med panträtt på grund av gemensam inteckning. Lagrådet föreslår också omfattande ändringar i fråga om den redaktionella utformningen av avsnittet om gemensamt intecknade fastigheter. Jag anser att lagrådets förslag i den delen bör följas.

Vad lagrådet anfört beträffande bestämmelserna i *56 §* ger inte anledning till någon erinran från min sida. Jag godtar också lagrådets förslag om utformningen av dem.

I *57—61 §§* i det remitterade förslaget ges bestämmelserna om underhandsförsäljning av fastighet. Med anledning av vad som vid lagrådsgranskningen har uttalats beträffande dem vill jag framhålla följande. I samband med remissen till lagrådet gav jag, liksom lagberedningen i sitt betänkande, uttryck för uppfattningen att försäljning under hand av fastighet bör kunna komma i fråga i fall då den exekutiva försäljningen rättsligt sett framstår som enkel och då förhållandena även i övrigt är okomplicerade. Jag gav också uttryck för uppfattningen att försäljning på auktion även i fortsättningen får ses som det normala sättet för försäljning av utmätta fastigheter. En ledamot av lagrådet förordar jämkningar i de föreslagna reglerna i syfte att åstadkomma att denna försäljningsform kommer till användning i högre grad än vad som kan framgå av mina uttalanden och utformningen av reglerna. Vad som anförts i det avseendet ger mig inte anledning att frångå den grundinställning som jag givit uttryck för i remissprotokollet. Jag vill emellertid framhålla att reglerna är så utformade att de formellt öppnar möjlighet att genomföra underhandsförsäljning i en vidare omfattning. I den mån erfarenheter vinns av försäljningsformen kan sålunda användningsområdet successivt vidgas. Vidare vill jag i anslutning till lagrådsgranskningen under-

stryka det allmänna uttalandet i remissprotokollet om att även underhandsförsäljning i princip är en exekutiv försäljning. Innebörden härav är bl. a. att försäljning också i denna form innebär myndighetsutövning. Detta tar sig uttryck i att ÖE med tillämpning av föreskrifterna i lagen bestämmer de villkor under vilka försäljningen får ske. I det remitterade förslaget har i 58 § samlats de villkor som skall gälla för försäljning under hand. Enligt min mening är det naturligt att dessa bestämmelser förfarande är samlade i en paragraf och att denna paragraf, såsom i det remitterade förslaget, avslutas med en erinran om att ÖE har att fastställa försäljningsvillkor som behövs utöver dem som särskilt har angetts. Förslagen till omredigering av bestämmelserna i 57 och 58 §§ kan jag alltså inte biträda.

Tre ledamöter av lagrådet finner det vara önskvärt att det klart uttrycks i lagtexten att köpeskillingen vid underhandsförsäljning måste täcka förmånsberättigade fordringar och kostnaden för förfarandet, i den mån inte borgenären kan få betalning ur andra tillgängliga medel eller avstår från förmånsrätt i fastigheten eller sökanden avstår från täckning av kostnaden för förfarandet. Vidare förordas en precisering av reglerna i 58 § första och andra styckena om kontantbetalning och om skyldighet för köparen att svara för fordringar. Enligt min mening är det inte nödvändigt att det på det förordade sättet ges en föreskrift om köpeskillingen. Det bör vara tillräckligt att, som i det remitterade förslaget, ange att köparen skall svara för de nämnda fordringarna och kostnaden, i den mån avstående från betalning inte sker eller täckning kommer till stånd på annat sätt. Förslaget om vissa redaktionella ändringar av bestämmelserna i sistnämnda stycken i avsikt att precisera innebörden av dem finner jag emellertid, frånsett vissa jämkningar, böra genomföras. Jag kan inte biträda uppfattningen att en uttrycklig bestämmelse om tillträdesdag bör föras in. Tillträdesdag bör kunna bestämmas fritt, speciellt med tanke på fall då fastighetsägaren godkänt försäljningen och köparen är vederhäftig och solid, t. ex. en kommun. En följd av det nu sagda är att reglerna om betalning i 58 § fjärde stycket andra punkten i det remitterade förslaget bör stå kvar utan ändring i sak. Förslaget att det i lagen skall tas upp en uttrycklig bestämmelse om att köpehandling skall upprättas anser jag böra följas. Bestämmelsen bör kunna tas in som ett första stycke i 59 §. Vid utarbetandet av tillämpningsföreskrifter får närmare övervägas vad som bör föreskrivas beträffande innehållet i köpehandlingen. Enligt min mening bör försäljning under hand mot ägarens vilja inte kunna ske i vidare mån än vad som framgår av 59 § i det remitterade förslaget och i motiveringen till den där upptagna bestämmelsen. Påpekas kan att försäljning under hand, som sker mot ägarens vilja, alltid kan överklagas och att ett överklagande kan medföra komplikationer i skilda hänseenden. Som jag nyss antydde anser jag att 58 § i huvudsak bör ha den utformning som den har fått i det remitterade förslaget. Jag ansluter mig sålunda inte till uppfattningen att vissa av bestämmelserna bör föras över till 61 §. Jag anser inte heller att in-

nehållet i sistnämnda paragraf bör ändras eller att ordningsföljden beträffande bestämmelserna bör kastas om. Föreskriften i 61 § ger utrymme för nytt försök att sälja fastighet under hand, om tidigare sådant försök har misslyckats och nytt underhandsförfarande inte blir för tidsödande.

Bestämmelserna i *62—70 §§* i förslaget har förts samman under rubriken "Försäljning av villkorlig rätt till fastighet eller av andel i fastighet". Bestämmelserna i dessa båda avseenden har det gemensamt att de reglerar fall, då utmätning som rör fast egendom kan resultera i försäljning i den ordning som gäller för utmätt rättighet. Även om det, som lagrådet påpekar, därutöver inte föreligger något direkt sakligt samband mellan de olika regelkomplexen och inte heller är möjligt att i större utsträckning reglera förfarandet gemensamt, anser jag att nämnda förhållande bör göra det möjligt att ha bestämmelserna intagna under den nämnda gemensamma rubriken. Till detta ställningstagande medverkar att jag, i motsats till lagrådet, anser att också den allmänna, för de båda områdena gemensamma regeln i *62 §* bör behållas. Denna regel fyller enligt min mening en funktion genom att klarlägga att de regler om fastighetsförsäljning som tagits upp tidigare i lagen gäller i tillämpliga delar i den mån avvikande bestämmelser inte ges i det aktuella avsnittet.

Lagrådet föreslår vissa ändringar i *63* och *64 §* och i det sammanhanget också ett tillägg till 82 a § i det remitterade förslaget till lag om ändring i UL, vilken paragraf innehåller bestämmelser som har samband med vad som föreskrivs i de båda nämnda paragraferna i här ifrågavarande lag. Den av lagrådet som ett nytt 2 mom. i 82 a § UL föreslagna regeln avser att utgöra en komplettering till vad som i det remitterade förslaget har tagits upp i 1 mom. Enligt min mening har sistnämnda mom. en sådan utformning att den täcker de fall lagrådet åsyftar med kompletteringen. Förslaget i nu nämnd del kan jag sålunda inte biträda. Däremot anser jag att lagrådets förslag beträffande 63 och 64 §§ i här ifrågavarande lag medför en förbättring som, trots att förslaget beträffande 82 a § UL inte följs, med vissa jämkningar bör genomföras. De jämkningar i lagrådets förslag som jag förordar avser 63 § första stycket andra punkten och 64 § andra stycket tredje punkten. Bestämmelserna i dessa punkter bör, såsom i det remitterade förslaget, föras samman i *66 §*. Jag föreslår vidare att i 64 § som ett tredje stycke tas in en bestämmelse som i det remitterade förslaget har sin motsvarighet i 70 §. Till detta återkommer jag i anslutning till sistnämnda paragraf.

Vad lagrådet förordar beträffande utformningen av bestämmelserna för fall då andel i fastighet har utmätts — vilka i det remitterade förslaget finns i *67—70 §§* — anser jag böra beaktas med den inskränkningen att jag inte biträder uppfattningen att första stycket i 68 § bör placeras som sista stycke i 67 §. Enligt min mening bör stycket, med vissa redaktionella ändringar, stå kvar i 68 §. Härigenom kommer, liksom i det remitterade förslaget, 67 § att ange förutsättningarna för att hela fastigheten skall kunna dras in i förfarandet och 68 § att avse fall då indragning har beslutats.

Den i *70 §* i det remitterade förslaget upptagna regeln att ÖE, när försäljning som avses i 64 § har skett, skall utfärda köpebrev kritiseras av lagrådet. Syftet med föreskriften är att förvärvaren med en av ÖE utfärdad handling skall kunna styrka sitt förvärv utan att behöva anskaffa auktionsprotokoll och lagakraftbevis eller andra handlingar. En föreskrift som tillgodoser detta syfte anser jag lämplig. Mot bakgrunden av vad lagrådet uttalar förordar jag emellertid att föreskriften placeras som ett sista stycke i 64 § och får den utformningen att ÖE, när försäljning har skett enligt första stycket i paragrafen, under angivna förutsättningar skall utfärda köpehandling.

Det sist sagda innebär att jag ansluter mig till lagrådets mening att 70 § bör utgå. Eftersom jag i det föregående i enlighet med förslag av lagrådet har förordat att innehållet i *71 §* flyttas till 2 §, får detta till följd att *72—74 §§* i det remitterade förslaget i stället får betecknas 70—72 §§.

Av vad jag anförde i anslutning till 33 § framgår att jag inte biträder lagrådets uppfattning att bestämmelserna i tredje stycket i paragrafen skall föras över till *73 §* i det remitterade förslaget.

Lagrådets förslag beträffande *punkterna 1—3 i övergångsbestämmelserna* och vad som från lagrådets sida framförs i anslutning till dem föranleder inte någon erinran från min sida. Förslagen bör sålunda enligt min mening följas. Jag delar däremot inte lagrådets uppfattning att *punkten 8* bör fogas till punkten 6.

Förslaget till lag om ändring i utsökningslagen

Som framgår av vad jag i det föregående har anfört i anslutning till 63 och 64 §§ i förslaget till lag om exekutiv försäljning av fast egendom delar jag inte lagrådets uppfattning att i *82 a §* skall inskjutas ett nytt moment.

Lagrådet förordar att det i *91 a §* 3 mom. anges, att föreläggande som avses i momentet skall meddelas endast om skäl föreligger därtill. Enligt lagrådets mening bör vidare bestämmelsen i andra punkten i samma moment utvidgas till att avse pantförskrivning. Jag vill inte motsätta mig lagrådets förslag i dessa avseenden. Jag anser också att momentet, frånsett viss jämkning av inledningsorden, kan ges den utformning som lagrådet föreslår.

I fråga om *209* och *213 §§* förordar lagrådet vissa ändringar. I sakligt hänseende avviker lagrådets förslag från det remitterade förslaget endast såvitt avser föreskriften i 209 § att ÖE:s utslag i vissa fall skall översändas till part. I övrigt innefattar lagrådets förslag redaktionella ändringar i avsikt att förtydliga bestämmelserna. Jag anser att lagrådets förslag i nämnda avseenden bör beaktas. Jag vill i sammanhanget erinra om att fullföljdsbestämmelserna i UL i sin helhet kommer att bli föremål för översyn under pågående arbete på en ny utsökningsbalk.

Förslaget till lag om ändring i lagsökningslagen

Lagrådet föreslår vissa redaktionella ändringar i *1 och 3 §§*. Jag anser att lagrådets förslag är ägnade att förtydliga bestämmelserna och förordar därför att förslagen följs. Jag kan också ansluta mig till lagrådets förslag att en formell ändring genomförs i *2 §*.

Jag vill understryka, att de ändringar som sålunda föreslås inte i något avseende innebär att det remitterade förslaget frångås i sak. Vad som vid remissen till lagrådet uttalades i anslutning till ändringarna gäller alltså även om den förordade omredigeringen sker. Särskilt bör framhållas att ändringen i 2 § inte medför någon avvikelse från vad jag vid remissen uttalade i fråga om vilka handlingar som borgenären skall förete när betalning söks ur fast egendom på grund av panträtt. Ändringen i 2 § avser att klarlägga att bevis om panträttsupplåtelsen skall företes, om pantförskrivningen inte har skett i det skriftliga fordringsbeviset. Pantbrev behöver endast företes, om panträtten bestrids under förfarandet.

Förslaget till lag om ändring i konkurslagen

Lagrådets förslag beträffande *24 §* första stycket andra punkten bör enligt min mening följas. Däremot anser jag inte de redaktionella jämkningar som lagrådet föreslår beträffande *29* och *33 §§* vara nödvändiga.

I enlighet med vad lagrådet påpekar bör en ändring motsvarande den som föreslås i 71 § sjätte stycket göras också i *73 §* andra stycket.

Lagrådets förslag beträffande utformningen av *195 §* första stycket bör enligt min mening följas.

Hänvisningen till 31 § JP i *punkten 3* i *övergångsbestämmelserna* bör, som lagrådet framhåller, ändras till 34 §. Jag ansluter mig till lagrådets förslag beträffande *punkten 4*.

Förslaget till lag om exekutiv försäljning av luftfartyg m. m.

Liksom i fråga om motsvarande föreskrift i 2 § i förslaget till lag om exekutiv försäljning av fast egendom (FfL) anser jag att föreskriften i 2 § i här ifrågavarande lag bör behållas. Vad lagrådet uttalar beträffande *1 och 2 §§* i lagen kan jag alltså inte ansluta mig till.

Lagrådet förordar en omdisponering av föreskrifterna i *20—23 §§* som ansluter till vad lagrådet har föreslagit beträffande den redaktionella utform-

ningen av 40—43 §§ FfL. På de skäl som jag anförde i anslutning till sistnämnda paragrafer anser jag att den uppläggning som bestämmelserna i 20—23 §§ i förevarande lag har enligt det remitterade förslaget inte bör frångås. Jag ansluter mig inte heller till lagrådets förslag att sista stycket i *24 §* bör föras över till den följande paragrafen.

Även i andra avseenden än vad som framgår av lagrådets uttalanden bör föreskrifterna i förevarande lagförslag i redaktionellt hänseende anpassas till vad som nu föreslås beträffande utformningen av motsvarande bestämmelser i FfL.

Förslaget till lag om ändring i jordabalken

En regel om exekutiv underhandsförsäljnings inverkan på den sålda fastighetens inteckningsförhållanden har i det remitterade förslaget tagits upp i ett andra stycke av *6 kap. 15 §*. Med denna placering kunde ingrepp i 12 och 13 §§ i samma kap. med de relativt invecklade bestämmelser som ges i dessa paragrafer undvikas. Lagrådet förordar emellertid att den nämnda regeln i stället tas in som ett tredje stycke i 12 §. Följs detta förslag uppnås fördelen, att reglerna om när inteckning helt eller delvis blir utan verkan till följd av exekutivt förfarande förs samman i 12 och 13 §§. Med hänsyn härtill och då den av lagrådet förordade utformningen av regeln inte innebär något ingrepp i de bestämmelser som nu finns i dessa paragrafer vill jag inte motsätta mig förslaget. Det bör understrykas att den föreslagna ändringen är redaktionell och inte innebär att det remitterade förslaget frångås i sak.

19 kap. 21 § första stycket bör kunna utformas på det sätt lagrådet föreslår.

Utöver vad som har nämnts i det föregående bör vissa redaktionella ändringar i lagförslagen vidtas.

Hemställan

Jag hemställer, att Kungl. Maj:t föreslår riksdagen att antaga

1) *lag om exekutiv försäljning av fast egendom,*
2) *lag om ändring i utsökningslagen (1877: 31 s. 1),*
3) *lag om ändring i lagsökningslagen (1946: 808),*
4) *lag om ändring i rättegångsbalken,*
5) *lag om ändring i konkurslagen (1921: 225),*
6) *lag om ändring i ackordslagen (1970: 847),*
7) *lag om exekutiv försäljning av luftfartyg m. m.,*

8) *lag om ändring i lagen (1955: 229) i anledning av Sveriges tillträde till 1948 års konvention rörande internationellt erkännande av rätt till luftfartyg.*

9) *lag om ändring i förordningen (1877: 31 s. 51) om nya utsökningslagens ikraftträdande och vad i avseende därå iakttagas skall,*

10) *lag om ändring i jordabalken,*

11) *lag om ändring i uppbördsförordningen (1953: 272).*

Med bifall till vad föredraganden sålunda med instämmande av statsrådets övriga ledamöter hemställt förordnar Hans Maj:t Konungen att till riksdagen skall avlåtas proposition av den lydelse bilaga till detta protokoll utvisar.

Ur protokollet:

Britta Gyllensten

Innehållsförteckning

Propositionen 1
Propositionens huvudsakliga innehåll 1
Lagförslag 3
Förslag till lag om exekutiv försäljning av fast egendom 3
Förslag till lag om ändring i utsökningslagen (1877: 31 s. 1) 21
Förslag till lag om ändring i lagsökningslagen (1946: 808) 46
Förslag till lag om ändring i rättegångsbalken 48
Förslag till lag om ändring i konkurslagen (1921: 225) 49
Förslag till lag om ändring i ackordslagen (1970: 847) 57
Förslag till lag om exekutiv försäljning av luftfartyg m.m. 58
Förslag till lag om ändring i lagen (1955: 229) i anledning av Sveriges tillträde till 1948 års konvention rörande internationellt erkännande av rätt till luftfartyg 63
Förslag till lag om ändring i förordningen (1877: 31 s. 51) om nya utsökningslagens ikraftträdande och vad i avseende därå iakttagas skall 64
Förslag till lag om ändring i jordabalken 65
Förslag till lag om ändring i uppbördsförordningen (1953: 272) 69
Utdrag av statsrådsprotokollet den 14 maj 1970 70
1. Inledning 70
2. Allmän motivering 72
2.1 Panträtt i fast egendom 72
2.1.1 Nuvarande ordning 72
2.1.2 Den i JB föreslagna ordningen 73
2.2 Allmänna synpunkter på lagstiftningen om fastighetsexekution 77
2.2.1 Den nuvarande ordningen 77
2.2.2 Lagberedningens förslag 79
2.2.3 Remissyttrandena 82
2.3 Inledande av exekution i fast egendom 85
2.3.1 Gällande rätt 85
2.3.2 Den i JB föreslagna ordningen 87
2.3.3 Lagberedningen 87
2.3.4 Remissyttrandena 94
2.4 Exekution av villkorad äganderätt till fastighet 100
2.4.1 Gällande rätt 100
2.4.2 Lagberedningen 100
2.4.3 Remissyttrandena 102
2.5 Exekution på grund av gemensam inteckning 103
2.5.1 Gällande rätt 103
2.5.2 Den i JB föreslagna ordningen 104
2.5.3 Lagberedningen 104
2.5.4 Remissyttrandena 106
2.6 Exekution i andel av fastighet 107
2.6.1 Gällande rätt 107
2.6.2 Den i JB föreslagna ordningen 107
2.6.3 Lagberedningen 107
2.6.4 Remissyttrandena 109

2.7 Ägarhypotek ... 109
2.7.1 Gällande rätt ... 109
2.7.2 Den i JB föreslagna ordningen ... 110
2.7.3 Lagberedningen ... 110
2.7.4 Remissyttrandena ... 112
2.8 Beskrivning och värdering av utmätt fastighet m.m. ... 114
2.8.1 Gällande rätt ... 114
2.8.2 Lagberedningen ... 114
2.8.3 Remissyttrandena ... 116
2.9 Kungörelse och underrättelse om fastighetsauktion ... 121
2.9.1 Gällande rätt ... 121
2.9.2 Lagberedningen ... 122
2.9.3 Remissyttrandena ... 124
2.10 Tidsfrister i mål om utmätning m.m. ... 127
2.10.1 Gällande rätt ... 127
2.10.2 Lagberedningen ... 128
2.10.3 Remissyttrandena ... 130
2.11 Former för realisation av utmätt fast egendom ... 135
2.11.1 Gällande rätt ... 135
2.11.2 Lagberedningen ... 135
2.11.3 Remissyttrandena ... 137
2.12 Exekutiv försäljnings inverkan på inteckningar ... 141
2.12.1 Gällande rätt ... 141
2.12.2 Den i JB föreslagna ordningen ... 141
2.12.3 Lagberedningen ... 142
2.12.4 Remissyttrandena ... 145
2.13 Exekutiv försäljnings inverkan på rättigheter ... 146
2.13.1 Gällande rätt ... 146
2.13.2 Lagberedningen ... 147
2.13.3 Remissyttrandena ... 149
2.14 Departementschefen ... 155
2.14.1 Allmänna synpunkter ... 155
2.14.2 Inledande av exekution i fast egendom ... 156
2.14.3 Exekution av villkorad äganderätt till fastighet ... 162
2.14.4 Exekution på grund av gemensam inteckning ... 166
2.14.5 Exekution i andel av fastighet ... 168
2.14.6 Ägarhypotek ... 171
2.14.7 Beskrivning och värdering av utmätt fastighet m.m. ... 173
2.14.8 Kungörelser och underrättelser om fastighetsauktion m.m. 178
2.14.9 Tidsfrister i mål om utmätning m.m. ... 181
2.14.10 Former för realisation av utmätt fast egendom ... 185
2.14.11 Exekutiv auktions inverkan på inteckningar ... 191
2.14.12 Exekutiv auktions inverkan på rättigheter ... 192
3. Motivering till framlagda lagförslag ... 195
3.1 Förslaget till lag om exekutiv försäljning av fast egendom ... 195
3.2 Förslaget till lag om ändring i utsökningslagen (1877: 31 s. 1) ... 287
3.3 Förslaget till lag om ändring i lagsökningslagen (1946: 808) ... 338
3.4 Förslaget till lag om ändring i rättegångsbalken ... 344
3.5 Förslaget till lag om ändring i konkurslagen (1921: 225) ... 344
3.6 Förslaget till lag om ändring i ackordslagen ... 360
3.7 Förslaget till lag om exekutiv försäljning av luftfartyg m.m. ... 360

3.8 Förslaget till lag om ändring i lagen (1955: 229) i anledning av Sveriges tillträde till 1948 års konvention rörande internationellt erkännande av rätt till luftfartyg 372
3.9 Förslaget till lag om ändring i förordningen (1877: 31 s. 51) om nya utsökningslagens ikraftträdande och vad i avseende därå iakttagas skall 373
3.10 Förslaget till lag om ändring i jordabalken 373
3.11 Förslaget till lag om ändring i uppbördsförordningen 377
4. Hemställan 377
Bilagor: 379
Bilaga 1. Lagberedningens lagförslag 379
Bilaga 2. De remitterade lagförslagen 443
Utdrag av lagrådets protokoll den 10 december 1970 520
Utdrag av statsrådsprotokollet den 29 januari 1971 569

MARCUS BOKTR. STHLM 1971 700351