

Nr 27

Laguskottets betänkande i anledning av Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag om ändring i jordabalken, m. m.

Genom en den 5 november 1971 dagtecknad proposition, 1971: 179, har Kungl. Maj:t, under återopande av utdrag av statsrådsprotokollet över justitieärenden och lagrådets protokoll, föreslagit riksdagen att antaga de vid propositionen fogade förslagen till

- 1) lag om ändring i jordabalken,
- 2) lag om ändring i lagen (1970: 995) om införande av nya jordabalken,
- 3) lag om ändring i utsökningslagen (1877: 31 s. 1),
- 4) lag om ändring i lagen (1971: 495) om ändring i utsökningslagen (1877: 31 s. 1),
- 5) lag om ändring i lagen (1971: 494) om exekutiv försäljning av fast egendom,
- 6) lag om ändring i lagen (1946: 807) om handläggning av domstolsärenden,
- 7) lag om ändring i lagen (1966: 454) om företagsinteckning.

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås vissa smärre ändringar i nya jordabalkens bestämmelser om panträtt i fast egendom i syfte att underlätta den praktiska tillämpningen av bestämmelserna. Vidare föreslås viss ändring i fråga om tiden för besvär mot inskrivningsmyndighets beslut.

Propositionen innehåller också vissa förslag för att ytterligare anpassa s. k. publika arrendeupplåtelse till bl. a. de nya bestämmelserna i jordabalken om besittningsskydd för jordbruksarrendator.

De föreslagna ändringarna avses träda i kraft samtidigt med jordabalken, dvs. den 1 januari 1972.

En utförligare redogörelse för innebörden av ändringsförslagen lämnas på s. 14 f.

Lagförslagen har följande lydelse.

1 Förslag till

Lag om ändring i jordabalken¹

Härigenom förordnas, att 6 kap. 3 och 7 §§ samt 18 kap. 8 § jordabalken skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

6 kap.

3 §

När myndighet vid utsökning eller i annat fall fördelar medel mellan rättsägare i fastighet, har borgenär rätt att för fordran, som är förenad med panträtt i fastigheten, med den företrädesrätt inteckningen medför enligt lag få betalning ur medlen intill pantbrevets belopp. I den mån detta ej förslår, erhåller borgenären *genom tillägg* betalning ur medlen för ränta på kapitalbelopp inom pantbrevets belopp, för skadestånd på grund av förtida betalning samt för ersättning för indrivningskostnad och annan kostnad som föranledes av fordringsförhållandet. Tillägget får icke överstiga femton procent av fordringens inom pantbrevets belopp liggande kapitalbelopp jämte sex procent årlig ränta på detta belopp från den dag då fastigheten utmättes, konkursansökan gjordes eller de medel nedsattes som eljest skall fördelas.

När myndighet vid utsökning eller i annat fall fördelar medel mellan rättsägare i fastighet, har borgenär rätt att för fordran, som är förenad med panträtt i fastigheten, med den företrädesrätt inteckningen medför enligt lag få betalning ur medlen intill pantbrevets belopp. I den mån detta ej förslår, erhåller borgenären betalning ur medlen *genom ett tillägg*. Detta får icke överstiga femton procent av pantbrevets belopp jämte sex procent årlig ränta på detta belopp från den dag då fastigheten utmättes, konkursansökan gjordes eller de medel nedsattes som eljest skall fördelas.

Har flera pantbrev överlämnats som pant för fordran och har inteckningarna samma företrädesrätt eller gäller de omedelbart efter varandra, skall bestämmelserna i första stycket om pantbrevets belopp avse pantbrevens sammanlagda belopp.

7 §

Har fastighet överlåtits och har förre ägaren *innan nye ägaren sökt lagfart* upplåtit panträtt i fastigheten, gäller upplåtelsen,

Har fastighet överlåtits och har *därefter* förre ägaren upplåtit panträtt i fastigheten, gäller upplåtelsen, om borgenären vid upp-

¹ Lydelse enligt 1970: 994.

Nuvarande lydelse

om borgenären vid upplåtelsen eller, när fordringen därefter överlåtits till annan, denne vid sitt förvärv varken ägde eller bort äga kännedom om äganderättsöverlåtelsen. Om fastigheten överlåtits även till annan, äger vad som sagts nu tillämpning i fråga om upplåtelse som den senare förvärvaren gjort *innan den förre förvärvaren sökt lagfart*.

Första stycket äger tillämpning även när fastigheten övergått genom sådant förvärv som avses i 17 kap. 11 §.

18 kap.

8 §

Har ärende angående anteckning enligt 19 kap. 20 § att talan blivit väckt om äganderätt till fast egendom eller enligt 20 kap. 14 § att ägares rätt att förfoga över egendomen är inskränkt eller enligt 7 § förköpslagen (1967: 868) att kommun beslutat utöva förköpsrätt i fråga om egendomen upptagits på inskrivningsdag, får den som därefter förvärvat egendomen eller *panträtt eller annan rättighet i denna icke till stöd för beståndet av förvärvet eller rätten till ersättning enligt 4 § andra stycket åberopa att han vid förvärvet varken ägde eller bort äga kännedom om omständighet som avses med anteckningen. Motsvarande gäller i fråga om anteckning enligt 21 kap. 4 § att tomträtthavares rätt att upplåta servitut eller rätt till elektrisk kraft i tomträtten är inskränkt.*

Föreslagen lydelse

låtelsen eller, när fordringen därefter överlåtits till annan, denne vid sitt förvärv varken ägde eller bort äga kännedom om äganderättsöverlåtelsen. Om fastigheten överlåtits även till annan, äger vad som sagts nu tillämpning i fråga om upplåtelse som den senare förvärvaren gjort.

Har ärende angående anteckning enligt 19 kap. 20 § att talan blivit väckt om äganderätt till fast egendom eller enligt 20 kap. 14 § att ägares rätt att förfoga över egendomen är inskränkt eller enligt 7 § förköpslagen (1967: 868) att kommun beslutat utöva förköpsrätt i fråga om egendomen upptagits på inskrivningsdag, får den som därefter förvärvat egendomen eller annan rättighet i denna *än panträtt icke till stöd för beståndet av förvärvet eller rätten till ersättning enligt 4 § andra stycket åberopa att han vid förvärvet varken ägde eller bort äga kännedom om omständighet som avses med anteckningen. Motsvarande gäller i fråga om anteckning enligt 21 kap. 4 § att tomträtthavares rätt att upplåta servitut eller rätt till elektrisk kraft i tomträtten är inskränkt.*

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1972.

2 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1970: 995) om införande av nya jordabalken

Härigenom förordnas i fråga om lagen (1970: 995) om införande av nya jordabalken,

dels att 41 och 44 §§ skall ha nedan angivna lydelse,

dels att i lagen skall införas en ny paragraf, 58 a §, av nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

41 §

Har avtal om jordbruksarrende träffats före nya balkens ikraftträdande och är upplåtelsen sådan att *äldre bestämmelser om optionsrätt* ej kunnat tillämpas på den, äger 9 kap. 7—13 §§ nya balken tillämpning på avtalet, om antingen arrendatorn ensam eller arrendatorn och före honom hans make eller någon av hans föräldrar vid arrendetidens utgång brukat arrendestället under sammanlagt minst tio år. Detsamma gäller, om den arrendetid som löper vid ikraftträdandet enligt avtalet utgår först sedan arrendeförhållandet varat minst tio år.

Föreslagen lydelse

Har avtal om jordbruksarrende träffats före nya balkens ikraftträdande och är upplåtelsen sådan att 2 kap. 51—56 §§ lagen (1907: 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom ej kunnat tillämpas på den, äger 9 kap. 7—13 §§ nya balken tillämpning på avtalet, om antingen arrendatorn ensam eller arrendatorn och före honom hans make eller någon av hans föräldrar vid arrendetidens utgång brukat arrendestället under sammanlagt minst tio år. Detsamma gäller, om den arrendetid som löper vid ikraftträdandet enligt avtalet utgår först sedan arrendeförhållandet varat minst tio år.

Rätt till förlängning av arrendeavtal enligt första stycket tillkommer dock ej arrendatorn, om jordägaren före utgången av år 1973, dock senast i samband med att tvist som avses i 9 kap. 10 § nya balken prövas av arrendenämnden, hos nämnden begär förklaring att arrenderätten icke skall vara förenad med rätt till förlängning och nämnden med hänsyn till omständigheterna finner skäl meddela sådan förklaring.

44 §

I fråga om avtal om jordbruksarrende, som före utgången av år 1981 ingås beträffande sådan brukningsdel som avses i 2 kap. 49 § lagen (1907: 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom, äger 2 kap. 63 och 64 §§ samt, såvitt angår förbehåll stridande mot någon av dessa båda paragrafer, 2 kap. 65 § andra stycket och 68 § första och andra styckena nämnda lag fortfarande tillämpning.

Första stycket äger motsvarande tillämpning i fråga om avtal om jordbruksarrende som före ut-

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

gången av år 1981 ingås beträffande sådan brukningsdel som avses i 1 § lagen (1946: 147) med särskilda bestämmelser om arrende av viss kommunal jord. I stället för 2 kap. 68 § första och andra styckena lagen (1907: 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom tillämpas 4 § första och andra styckena förstnämnda lag.

58 a §

Bestämmelserna om besvärstid i 19 kap. 14 § andra stycket nya balken träder, utan hinder av vad som sägs i 1 § denna lag, i kraft den dag Konungen bestämmer. Till dess gäller, att besvärstiden vid beslut som avses i 19 kap. 14 § andra stycket nya balken är två veckor från den dag expeditionen i ärendet hölls sökanden till handa, dock minst fyra veckor från den inskrivningsdag till vilken beslutet är att hänföra.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1972.

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

Härigenom förordnas, att 71, 91 a och 91 b §§ utsökningslagen (1877: 31 s. 1) skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*71 §¹

Har någon panträtt i gäldenärs lösa gods eller rätt att sådant gods till säkerhet för sin fordran kvarhålla, må hinder därav ej möta för godsets utmätande och försäljande för annan gäldenärens skuld; och njute sådan borgenär rätt till betalning ur köpeskillingen, såsom i 6 kap. sägs. Den, som har lös egendom såsom pant eller eljest under panträtt i handom, vare dock, där egendomen icke utgöres av fartyg eller av gods i fartyg eller i luftfartyg, ej pliktig att lämna panten från sig, med mindre full lösen därför gives, eller panthavaren nöjes med att för sin betalning hålla sig till köpeskillingen; ej äge panthavaren vägra att taga lösen, då den, i fall som nu är sagt, honom bjudes, ändå att hans fordran ej är till betalning förfallen.

¹ Senaste lydelse 1971: 495.

Nuvarande lydelse

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 §.

Föreslagen lydelse

Om utmätning av *pantbrev* i fast egendom i den mån det ej utgör pant för fordran finnas bestämmelser i 91 a §.

91 a §¹

I den mån pantbrev i fast egendom ej utgör pant för fordran får det tagas i anspråk genom utmätning hos fastighetens ägare.

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 utmätningssmannen. Utmätningen är fullbordad först när så skett.

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 utmätningssmannen 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 där- om återkallas, skall det utmäta *ägarhypoteket* pantförskrivas till honom enligt 91 b §.

Råder tvist huruvida *ägarhypotek* för gäldenären föreligger, skall utmätningssmannen, 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

Vid sådan utmätning skall pantbrevet tagas i förvar eller, om annan än den intecknade fastighetens ägare innehar pantbrevet, förbud meddelas innehavaren att utlämna det utan tillstånd av utmätningssmannen. Utmätningen är fullbordad först när så skett.

Har utmätning skett enligt 1 mom., skall den fasta egendomen tagas i anspråk, om borgenären yrkar det inom en månad från utmätningssmannens beslut. När utmätningssmannen 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 där- om återkallas, skall *pantbrevet* pantförskrivas till honom enligt 91 b §.

Råder tvist huruvida något finns att utmäta enligt 1 mom., skall utmätningssmannen, 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 att

¹ Senaste lydelse 1971: 495.

Nuvarande lydelse

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.

Föreslagen lydelse

något finns att utmäta. Innan tvisten blivit avgjord genom dom som vunnit laga kraft får beslut om fastighetens tagande i anspråk meddelas eller pantförskrivning av *pantbrevet* ske endast om rätten förklarar hinder ej möta däremot.

Efterkommer ej utmätningssökanden föreläggande enligt 4 mom. och är ej talan i saken väckt av annan part, går utmätningen åter.

91 b §¹

Pantförskrivning av *ägarhypotek* sker genom att utmätningssmannen 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.

Pantförskrivning av *pantbrev* sker genom att utmätningssmannen 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. *Andel i pantbrev* som tillkommer *delägare i fastigheten* får ej pantförskrivas för sig.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1972.

Har ägarhypotek utmätts före de nya bestämmelsernas ikraftträdande, medför utmätningen, om den fasta egendomen tagits i anspråk enligt 91 a § 3 mom., ej rätt till betalning genom tillägg enligt 6 kap. 3 § jordabalken. Har försäljning av ägarhypoteket ej ägt rum före ikraftträdandet, tillämpas i övrigt bestämmelserna i utsökningslagen (1877: 31 s. 1) sådan sistnämnda lag lyder den 1 januari 1972, om ej annat följer av punkt 4 av övergångsbestämmelserna till lagen (1971: 495) om ändring i utsökningslagen (1877: 31 s. 1). Tid som anges i 91 a § 3 mom. räknas därvid från ikraftträdandet.

¹ Senaste lydelse 1971: 495.

†2 Riksdagen 1971. 8 saml. Nr 27

4 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1971: 495) om ändring i utsökningslagen (1877: 31 s. 1)

Härigenom förordnas, att punkt 2 av övergångsbestämmelserna till lagen (1971: 495) om ändring i utsökningslagen (1877: 31 s. 1) skall upphöra att gälla.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1972.

5 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1971: 494) om exekutiv försäljning av fast egendom

Härigenom förordnas, att 2, 26, 27, 33, 39 och 58 §§ lagen (1971: 494) om exekutiv försäljning av fast egendom skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

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.

Vad som sägs om fordran som är förenad med panträtt i fast egendom gäller även *fordran för vilken fast egendom tagits i anspråk enligt 91 a § 3 mom. utsökningslagen (1877: 31 s. 1) samt, om ej annat följer av särskilda bestämmelser i denna lag, rätt till betalning på grund av ägarhypotek.*

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

26 §

Fordringar och rättigheter upptages efter det företräde som gäller enligt lag. Inskrivnen rättighet har företräde framför fordran med förmannsrätt på grund av utmätning, om inskrivning söktes 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.

Ränta och annan biförpliktelse upptages före fordringens kapitalbelopp, om ej borgenären yrkar annat.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Fordran eller rättighet upptages i förteckningen även om den är beroende av villkor eller tvistig. Är panträtt för fordran beroende av att sökt in-teckning beviljas eller är inskrivning av rättighet sökt men ännu ej beviljad, upptages fordringen eller rättigheten med det företräde som tillkommer den, om in-teckningen 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 pant-rätt 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 pant-brev som ej innehaves av ägaren och någon fordran för *vilket* 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.

Om i fastigheten gäller pant-brev som ej innehaves av ägaren och någon fordran för *vilken* pantbrevet utgör säkerhet ej blivit anmäld, upptages pantbrevets be-lopp och *ett till tio procent av detta belopp beräknat tillägg.*

Ägarhypotek upptages utan tillägg enligt 6 kap. 3 § jordabal-ken.

Rättighet upptages utan att något belopp anges.

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 beaktans-värd 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.*

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 beaktans-värd skada för innehavare av fordran med bättre rätt. Härvid skall rätt till betalning på grund av ägarhypotek icke anses som fordran.

Talan mot överexekutors beslut varigenom rättighet förbehållits enligt andra stycket får föras endast av den som bestritt att förbehål-

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

let 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 §.

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 täcka 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.

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 täcka dessa, är lika högt som eller högre än budet vid det föregående utropet, har budet vid det senare utropet företräde. Att ägarhypotek 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.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

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

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.

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.

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.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1972.

6 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1946: 807) om handläggning av domstolsärenden

Härigenom förordnas, att 7 § lagen (1946: 807) om handläggning av domstolsärenden¹ skall upphöra att gälla vid utgången av år 1971.

¹ Senaste lydelse av 7 § 1964: 670.

7 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1966: 454) om företagsinteckning

Härigenom förordnas i fråga om lagen (1966: 454) om företagsinteckning,

dels att i 10, 17, 21—23, 26, 29—31, 34 och 35 §§ ordet "inskrivningsdomare" i olika böjningsformer skall bytas ut mot "inskrivningsmyndighet" i motsvarande form,

dels att 4 och 16 §§ samt punkt 3 av övergångsbestämmelserna till lagen skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §

Företagsinteckning gäller i näringsidkarens lösa egendom, i den mån denna hör till den intecknade verksamheten och utgöres av

1. inventarier, varor eller andra lösören, dock ej fartyg som kan intecknas för fordran eller luftfartyg eller sådan reservdel till luftfartyg som kan omfattas av inteckning i luftfartyg,

2. byggnad eller anläggning som icke hör till tomträtt eller vattenfallsrätt,

3. arrenderätt, hyresrätt, rättighet som avses i 1 kap. 7 § lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom, bostadsrätt eller rätt till gruva eller annan gruvegendom, om rättigheten kan utmätas,

2. byggnad eller annan anläggning som icke hör till tomträtt,

3. arrenderätt, hyresrätt, rättighet som avses i 7 kap. 3 § jordabalken, bostadsrätt eller rätt till gruva eller annan gruvegendom, om rättigheten kan utmätas,

4. nyttjanderätt till inventarier eller andra lösören, om rättigheten kan utmätas,

5. patent, upphovsrätt eller annan rättighet av immateriell art, om rättigheten kan utmätas,

6. fordran på vederlag för överlåtelse eller upplåtelse av egendom av sådant slag, som avses under 1—5, eller på ersättning med anledning av att sådan egendom skadats eller gått förlorad eller tagits i anspråk genom expropriation eller liknande förfarande,

7. fordran på vederlag för arbete.

Överlättes verksamheten, gäller inteckningen i överlåtarens fordran på vederlag, i vad detta avser egendom som vid överlåtelsen omfattades av inteckningen.

16 §

Ärende om företagsinteckning upptages av inskrivningsdomaren för stad som är säte för länsstyrelsen i det län där verksamheten

Ärende om företagsinteckning upptages av inskrivningsmyndigheten för kommun som är säte för länsstyrelsen i det län där

Nuvarande lydelse

bedrives eller, om näringsidkaren är aktiebolag, bolagets styrelse har sitt säte.

Föreslagen lydelse

verksamheten bedrives eller, om näringsidkaren är aktiebolag, bolagets styrelse har sitt säte.

Över ärenden om företagsinteckning föres särskild inskrivningsbok.

3. Bestämmelserna i den nya lagen skola tillämpas på meddelad eller sökt förlagsinteckning eller inteckning i jordbruksinventarier, om annat ej framgår av bestämmelse under a)—f) i det följande.

a) Är egendom, i vilken förlagsinteckning eller inteckning i jordbruksinventarier gäller, utmätt vid lagens ikraftträdande eller är näringsidkaren försatt i konkurs på grund av ansökan som gjorts före ikraftträdandet, skall i stället för bestämmelserna i 4, 13 och 14 §§, 15 § andra stycket, 32 § samt 4 nedan äldre lag gälla beträffande utmätningen eller konkursen.

b) Är vid lagens ikraftträdande fartyg som kan intecknas för fordran eller luftfartyg eller sådan reservdel till luftfartyg som kan omfattas av inteckning i luftfartyg föremål för beviljad eller sökt förlagsinteckning, omfattar inteckningen utan hinder av bestämmelserna i 4 § alltjämt egendomen eller utestående köpeskilling för denna. Detta gäller dock icke i konkurs som inträder på grund av ansökan som göres senare än tio år efter lagens ikraftträdande. Bestämmelsen om förmansrätt vid utmätning i 13 § skall ej tillämpas på sådan egendom som avses här.

c) Den nya lagen medför icke någon inskränkning i inteckningshavares rätt att erhålla ränta som belöper på tid före lagens ikraftträdande.

d) Bestämmelsen i 12 § skall ej tillämpas, om köpeavhandlingen upprättats innan lagen trädde i kraft.

e) Inteckningsärende som ej avgjorts vid lagens ikraftträdande skall prövas enligt äldre lag men handläggas enligt den nya lagen.

f) Bestämmelsen i 2 § lagen om förlagsinteckning i vissa oljelager skall alltjämt tillämpas på förlagsinteckning i oljelager som beviljats eller sökts före den nya lagens ikraftträdande. Avser sådan inteckning lager som tillhör annan än aktiebolag, skall ärende angående inteckningen även efter den nya lagens ikraftträdande upptagas av inskrivningsdomaren i Stockholm.

f) Bestämmelsen i 2 § lagen om förlagsinteckning i vissa oljelager skall alltjämt tillämpas på förlagsinteckning i oljelager som beviljats eller sökts före den nya lagens ikraftträdande. Avser sådan inteckning lager som tillhör annan än aktiebolag, skall ärende angående inteckningen upptagas av inskrivningsmyndigheten i Stockholms domsaga.

Föreskrift om företagsinteckning i annan författning skall tillämpas även på förlagsinteckning eller inteckning i jordbruksinventarier, om annat ej föreskrives.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1972.

Vid tillämpning av 4 § första stycket 2 skall vattenfallsrätt anses likställd med tomträtt.

Huvudinnehållet i propositionen

Den 1 januari 1972 träder betydelsefulla och omfattande nya lagkomplex på fastighetsrättens område i kraft. Bland dem märks jordabalken (JB) och lagen om exekutiv försäljning av fast egendom jämte vissa följändringar i utsökningslagen (UL). I förevarande proposition läggs fram förslag till vissa ändringar i nämnda lagar. Sålunda föreslås ändringar i JB:s bestämmelser om panträtt i fast egendom i syfte att underlätta den praktiska tillämpningen inom kreditlivet och hos inskrivningsmyndigheterna av bestämmelserna. Ändringsförslagen har utarbetats på grundval av synpunkter som kommit fram vid överläggningar, varvid följande kreditorganisationer medverkat, nämligen Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution, Konungariket Sveriges stadshypotekskassa, Svenska bankföreningen, Svenska sparbanksföreningen, Sveriges allmänna hypoteksbank och Sveriges jordbrukskassaförbund. I propositionen föreslås vidare viss ändring i fråga om tiden för besvär mot inskrivningsmyndighets beslut. Härjämte läggs fram förslag för att ytterligare anpassa s. k. publika arrendeupplåtelse till bl. a. de nya bestämmelserna i jordabalken om besittningsskydd för jordbruksarrendator. Förslagen bygger bl. a. på en av publika arrendeutredningen i juni 1971 avlämnad promemoria (Ds Jo 1971: 4), benämnd Publika arrenden vid övergången till jordabalken. Slutligen föreslås ändringar i lagen (1946: 807) om handläggning av domstolsärenden (ärendelagen) och i lagen (1966: 454) om företagsinteckning. Ändringarna innebär en anpassning av bestämmelserna till JB.

Den föreslagna lagstiftningen är avsedd att träda i kraft samtidigt som JB, dvs. den 1 januari 1972.

I det följande lämnar utskottet en kortfattad redogörelse för de föreslagna ändringarna rörande dels panträttsbestämmelserna, dels bestämmelserna om besittningsskydd för jordbruksarrendator.

Bestämmelserna om panträtt i JB innebär att den förutvarande konstruktionen med ett skriftligt fordringsbevis på vilket fastighetsägaren tecknat medgivande till inteckning övergivits. I stället utfärdar inskrivningsmyndigheten på ansökan av fastighetsägaren ett pantbrev som inte utgör någon skuldförbindelse (6: 1 JB). Inte heller berättigar enbart innehavet av pantbrevet till betalning ur fastigheten. En borgenär måste alltid kunna hänvisa till en fordran, för vilken pantbrev överlämnats som pant. Fordringen behöver inte vara skriftlig men i praktiken torde skuldförhållandet komma att regleras i omslagsrevers. Panträdden uppkommer genom att fastighetsägaren lämnar över pantbrev till fordringshavaren som säkerhet för dennes fordran (6: 2 JB). Det är av grundläggande betydelse för panträdden enligt JB att upplåtelsen måste göras av fastighetsägaren. En borgenär kan i princip inte göra godtrosvärv om pantrettsupplåtelsen har gjorts av annan än fastighetens ägare. Principen är

dock försedd med undantag. I det följande berörs de undantagsbestämmelser som finns i 6: 7 JB. Dessa bestämmelser reglerar företrädet mellan äganderättsförvärv och panträttsupplåtelse och innehåller att borgenär som är i god tro med avseende på äganderättsövergången är skyddad i sitt förvärv av panträtt från den förutvarande ägaren. Den viktiga begränsningen gäller dock att borgenären inte är skyddad, om nya ägaren hade sökt lagfart när panträten uppläts. Av betydelse i detta sammanhang är också vissa bestämmelser i 18 kap. JB om godtrosförvärv på grund av inskrivning m. m. Sålunda medför enligt 18: 8 JB anteckning i fastighetsboken om äganderättstvist eller om förfoganderättsinskränkning eller enligt 7 § förköpslagen (1967: 868) om att kommun beslutat utöva förköpsrätt att förvärvare av panträtt inte får åberopa god tro beträffande omständighet som avses med anteckning till stöd för bl. a. beståndet av förvärvet. Den avgörande tidpunkten då anteckningen hindrar god tro är den dag då anteckningsärendet har tagits upp på inskrivningsdag. I frågavarande bestämmelser innebär således att en pantavare för att vara skyddad av sin goda tro måste vid upplåtelsen förvissa sig om inte bara att innehavaren av pantbrevet har lagfart på fastigheten utan även att annan än den som upplåter panträten inte har sökt lagfart på fastigheten eller del av denna och att någon sådan anteckning som avses i 18: 8 JB inte har gjorts i fastighetsboken.

I propositionen anförs att den ägarkontroll som de nya panträttsbestämmelserna ålägger borgenären att utföra, om han vill vara skyddad mot tredje man i vissa hänseenden, ställer större krav på kreditgivarsidan än man tidigare har utgått från i lagstiftningsärendet. De praktiska problem som påvisats har enligt föredragande statsrådet sådan räckvidd att de inte kan förbigås. Otivelaktigt är det också så att de nya reglerna förutsätter en längre gående service från inskrivningsmyndigheternas sida än som hittills förekommit, framhåller föredraganden och tillägger att det i dagens läge finns starka skäl att undvika att inskrivningsmyndigheterna ytterligare belastas.

I syfte att undanröja nämnda svårigheter föreslås i propositionen sådan ändring i 6:7 JB att borgenärens godtrosskydd utvidgas så att hans möjlighet att göra godtrosförvärv inte utan vidare skärs av i och med att den nye ägaren söker lagfart. Då innebörden av kravet på god tro hos borgenären bör vara detsamma enligt 18: 8 JB som enligt 6: 7 JB föreslås vidare att 18: 8 JB jämkas så att en borgenär som får ett pantbrev överlämnat till sig som pant inte drabbas av rättsförlust om han har gjort den kontroll som rimligen kan begäras av honom beträffande förekomsten av sådan anteckningar som avses i lagrummet.

Innebörden av panträten i JB är i huvudsak följande. Borgenärens rätt till betalning ur fastigheten är inte begränsad till pantbrevets belopp. Säkerheten består dessutom av ett särskilt tillägg som uppgår till högst 15 procent av nämnda belopp. Tillägget är avsett att täcka borgenärens

anspråk på ränta och hans krav på ersättning för kostnader som föranleds av fordringsförhållandet. Härutöver får borgenären tillgodogöra sig ränta efter 6 procent om året för tiden efter det att fastigheten utmättes eller efter motsvarande tidpunkt i andra fall av medelsfördelning. Det särskilda tillägget får tas i anspråk bara under vissa särskilt angivna förutsättningar. 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 har alltså inte rätt att få 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.

De bestämmelser som begränsar borgenärs rätt att utnyttja tillägget får särskild betydelse för andrahandspanthavare. Andrahandspantställning uppkommer genom att fastighetsägare, som lämnat pantbrev som pant till borgenär, pantförskriver pantbrevet även till annan borgenär. Denne senare får på grund av sådan pantförskrivning utnyttja det överhypotek som föreligger eller kan uppkomma. De förut angivna begränsningarna i möjligheten att utnyttja tillägget medför, att en andrahandspanthavare får betalning ur fastigheten endast om förstahandspanthavarens totala anspråk — således även utmätningsröntan — understiger pantbrevets kapitalbelopp. Andrahandspanthavaren har vidare rätt att ta ut ränta och kostnader ur tillägget bara i den mån anspråken hänför sig till den del av hans fordran som ryms inom pantbrevets belopp och inom ramen för ett procentuellt tillägg som beräknas på samma del av fordringen.

När pantbrev inte alls eller bara delvis har utnyttjats för pantsättning, utgör pantbrevet eller den outnyttjade delen därav ägarhypotek. Innebördens härav är enligt 6:9 JB att om pantbrev inte överlämnats som pant för fordran, fastighetsägaren är berättigad att när myndighet vid utsökning eller i annat fall fördelar medel mellan rättsägare i fastigheten med den företrädesrätt in-teckningen medför enligt lag erhålla tilldelning ur medlen med pantbrevets belopp. Har pantbrev överlämnats som pant för fordran men understiger fordringen pantbrevets belopp, har fastighetsägaren rätt att ur medlen erhålla skillnaden. Ägarhypotek kan utmätas för fastighetsägarens skuld. Reglerna härom finns i 91 a § och 91 b § UL.

I propositionen föreslås nu att bestämmelserna i 6:3 JB om tillägget ändras på så sätt att borgenär vid medelsfördelning skall kunna få betalning för sin fordran dels med pantbrevets belopp, dels, om detta inte räcker till, genom tillägget, som utgör 15 procent av pantbrevets belopp jämte utmätningsröntan. Regeln innebär i motsats till JB:s nuva-

rande ordning att borgenär kan få betalt för sin kapitalfordran även ur tillägget. Däremot skall han i överensstämmelse med JB:s nuvarande ordning vara skyldig att i första hand hålla sig till vad som faller ut på pantbrevets belopp. För andrahandspanthavarens del innebär den föreslagna bestämmelsen att han får utnyttja skillnaden mellan förstahandspanthavarens hela fordran och pantbrevets belopp jämte hela tillägget. Även i det fallet beräknas tillägget på pantbrevets belopp. I likhet med förstahandspanthavaren är andrahandspanthavaren skyldig att först hålla sig till pantbrevets belopp. Om detta i sin helhet har tagits i anspråk för betalning av förstahandspanthavarens fordran, får andrahandspanthavaren för sin kapitalfordran hålla sig till tillägget eller vad som kan återstå av detta.

Eftersom tillägget enligt de föreslagna reglerna kan utnyttjas av en andrahandspanthavare för att täcka dennes kapitalfordran måste en utmätningsborgenär på samma sätt kunna ta tillägget i anspråk för att få sin fordran täckt. I annat fall skulle han behöva stå tillbaka för en borgenär åt vilken fastighetsägaren senare har upplåtit panträtt i andra hand. Syftet att göra tillägget tillgängligt för utmätning nås genom ändring av reglerna om utmätning av ägarhypotek i 91 a § UL, vilka tillkom genom lagen (1971: 495) om ändring i UL. Ändringen innebär att man utvidgar föreskrifterna om utmätning av ägarhypotek till att avse utmätning av den rätt på grund av pantbrev som tillkommer fastighetsägare som följd av att pantbrev inte alls eller endast delvis behöver tas i anspråk för täckning av fordran. Genom att pantbrev i den mån det ej utgör pant för fordran får utgöra föremål för utmätning kommer man att för en utmätningssökandes räkning kunna ta i anspråk hela det utrymme av fastighetens värde som ägaren har möjlighet att förfoga över genom pantsättning, dvs. både eventuellt ägarhypotek och tillägg som inte behövs för att täcka fordran för vilket pantbrevet är pantsatt. Efter en sådan utmätning bör utmätningssökanden få samma ställning som han fått om pantbrevet av ägaren pantsatts för utmätningssördringen. Med denna lösning kommer begreppet ägarhypotek att reserveras som beteckning för den rätt till betalning som fastighetsägaren har enligt 6: 9 JB i dess antagna lydelse, dvs. en rätt för fastighetsägaren att få tilldelning ur medel antingen med pantbrevets hela belopp eller med den del av detta som överstiger fordran för vilket pantbrevet är pantsatt. Den sålunda föreslagna lösningen föranleder ändringar, förutom i 91 a § UL, också i 71 § och 91 b § samma lag, i lagen (1971: 495) om ändring i UL samt i lagen om exekutiv försäljning av fast egendom.

JB:s arrendebestämmelser, som träder i kraft den 1 januari 1972, har utformats i huvudsak enhetligt för enskilda, staten, kommunerna och kyrkan. Samma dag upphävs nuvarande särskilda författningar för publika arrenden. I 40 och 41 §§ lagen (1970: 995) om införande av

nya jordabalken (JP) finns övergångsbestämmelser som i fråga om jordbruksarrende medför att besittningsskyddsreglerna i JB blir omedelbart tillämpliga på vissa avtal om jordbruksarrende som ingåtts före balkens ikraftträdande. 40 § JP omfattar de s. k. sociala jordbruksarrendena enligt 2 kap. nyttjanderättslagen. På dem är i princip de nya besittningsskyddsreglerna utan vidare tillämpliga. 41 § JP avser upplåtelse som är sådan att äldre bestämmelser om optionsrätt inte har kunnat tillämpas på den. I det fallet gäller de nya besittningsskyddsreglerna om arrendeförhållandet vid JB:s ikraftträdande har varat under sammanlagt minst tio år eller om den arrendetid som löper vid ikraftträdandet enligt avtalet utgår först sedan arrendeförhållandet varit minst lika lång tid. Enligt 41 § andra stycket finns en möjlighet för jordägaren att före utgången av år 1973 hos arrendenämnd begära förklaring att arrendavtal av nu ifrågavarande slag inte skall vara förenat med rätt till förlängning.

Publika arrendeutredningen har framhållit att villkoret att optionsrätt inte har gällt kan medföra att publika arrendatorer, som har rätt till besittningsskydd enligt de publika specialförfattningarna, vid en tvist om förlängning inte kan stödja sig på JB:s besittningsskyddsregler utan endast på specialförfattningarnas bestämmelser i ämnet. Eftersom dessa författningar ger arrendatorn ett betydligt svagare skydd än JB, har utredningen föreslagit att 41 § JP ändras så att det klart framgår att publika arrendatorer i övergångshänseende inte kommer i en sämre ställning än andra.

I propositionen framhålles att det inte torde ha varit åsyftat att i fall som avses i 41 § JP sätta arrendator av publik jord i sämre ställning än andra. För att någon tvekan inte skall behöva råda om att lagrummet är tillämpligt även på arrendatorer av publik jord med optionsrätt enligt specialförfattningar, under förutsättning att villkoren i övrigt i lagrummet är uppfyllda, föreslås nu den ändringen i paragrafens första stycke att orden "äldre bestämmelser om optionsrätt" byts ut mot "bestämmelserna i 2 kap. 51—56 §§ lagen (1907: 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom". Genom den sålunda föreslagna ändringen får de publika arrendatorerna samma möjlighet att komma i åtnjutande av bestämmelserna i JB om rätt till förlängning av avtalet efter uppsägning som innehavare av ej sociala jordbruksarrenden har.

Godtrosskyddet enligt den föreslagna ändrade lydelsen av 6 kap. 7 § JB

Föredraganden i remissprotokollet den 8 oktober 1971

Föredragande statsrådet anförde i remissprotokollet följande om godtrosskyddet i 6: 7 JB.

När det gäller att närmare precisera det mått av undersökning i fråga om pantbrevsinnehavarens rätt att förfoga över pantbrevet som bör

krävas av en borgenär för att han skall anses vara i god tro, bör till en början slås fast att gäldenären inte bör kunna anses legitimerad att upplåta panträtt redan genom sitt innehav av pantbrevet. En sådan ordning skulle vara helt oförenlig med grundprinciperna för panträtten i JB. Det har heller inte från något håll gjorts gällande, att ett så långt gående godtrosskydd för borgenären skulle behövas. Vad frågan gäller är att skydda den borgenär som förlitar sig på uppgifterna i ett aktuellt gravationsbevis, även om lagfartsförhållandena skulle ha ändrats sedan beviset utfärdades. Som första krav på borgenären bör alltså gälla att denne genom gravationsbevis eller på annat betryggande sätt vid panträttsupplåtelsen förvärvat sig om att gäldenären var lagfaren ägare till fastigheten och att annan ej sökt lagfart.

I princip bör borgenären vara skyddad, om han har tagit del av ett gravationsbevis av så färskt datum som inskrivningsmyndigheten kan tillhandahålla. Det synes dock inte vara möjligt att beakta arbetsläget vid den enskilda inskrivningsmyndigheten just när panträttsupplåtelsen sker. Det skulle också föra för långt att fordra att borgenären skulle förnya gravationsbeviset, om panträttsupplåtelsen kommer att ske vid en något senare tidpunkt än som från början var avsett. Det kan t. ex. tänkas att gravationsbeviset anskaffats någon tid innan fastighetsägaren vänder sig till borgenären för att ansöka om lån och att låneförhandlingarna därefter drar ut på tiden. Hänsyn bör här tas till vilken tid som enligt god bankpraxis normalt kan förflyta, innan ny kontroll sker av gravationsbeviset. I allmänhet bör inte ett gravationsbevis som är äldre än sex månader godtagas. Utrymme bör dock finnas att därutöver ta hänsyn till särskilda omständigheter i det enskilda fallet. En borgenär har givetvis inte rätt att förlita sig på innehållet i ett gravationsbevis, om han på annat sätt fått eller borde ha fått kännedom om äganderättsövergången. God tro hos en borgenär som är juridisk person bör inte vara utesluten enbart av det skälet att annan tjänsteman än den eller de som handlägger panträttsärendet äger kännedom om äganderättsövergången under förutsättning att det vid ett bedömande av omständigheterna inte ter sig rimligt att föra denna kunskap borgenären till last i panträttsärendet.

De synpunkter som nu har lagts på innebörden av ett vidgat godtrosskydd för borgenären enligt 6:7 JB grundas på förhållandena hos inskrivningsmyndigheterna under de närmaste åren efter ikraftträdandet av JB. Efter övergången till ADB med de starkt ökade möjligheter att tillhandahålla aktuella fastighetsuppgifter som ett sådant system ger finns anledning att se på ett annat sätt på dessa frågor.

Frågan om räckvidden av godtrosskyddet för borgenär i samband med att fastigheten överläts till ny ägare har aktualiserats inte bara av de praktiska svårigheterna att tillhandahålla gravationsbevis som utvisar lagfartsförhållandena vid panträttsupplåtelsen. Godtrosskyddet har också betydelse i fråga om fordringsförhållanden som uppkommer efter det att fastighetsägare, som har upplåtit panträtt i fastigheten, har överlåtit denna till ny ägare.

Till en början bör framhållas att något generellt hinder givetvis inte möter mot att panträtt upplåts till säkerhet för en framdeles uppkommande fordran. Såsom i allmänhet gäller på panträttsområdet bör en sådan rättshandling ha full giltighet även vid upplåtelse av panträtt i fast egendom. En sådan uppfattning har också kommit till uttryck i förarbetena till JB. I dessa har, som förut nämnts, uttalats att

hinder inte möter mot att pantbrev lämnas som säkerhet för fordran som uppkommer ur visst angivet rättsförhållande. I linje med detta ligger att panträtt kan upplåtas exempelvis till säkerhet för fullgörandet av ett garantiåtagande, en vitesklausul eller ett framtida anspråk på skadestånd. På samma sätt bör rimligen bedömas fall då pantbrevet läggs som säkerhet för kredit i löpande räkning eller då s. k. generell pantförskrivning sker antingen genom särskild pantförskrivningshandling eller genom sådan klausul om generell pantförskrivning som förekommer i bankernas sedvanliga reversformulär.

Även om det alltså torde vara obestridligt att pantförskrivning av pantbrev för framtida fordran kan ske med rättslig verkan, har däremot osäkerhet uppstått hur långt rättsverkningarna av ett sådant avtal sträcker sig i förhållande till tredje man. Vad man har diskuterat är i vad mån förvärvare av fastighet kan anses bunden av förre ägarens panträttsupplåtelse i den mån fordringen uppkommit först efter det att förvärvaren sökt lagfart. Från kreditorganisationernas sida har understrukits att denna fråga har utomordentligt stor praktisk betydelse. Vid kreditgivning mot säkerhet i fast egendom är det mycket vanligt att säkerheten tas i anspråk först efter hand. Som exempel härpå har nämnts kredit i löpande räkning såsom checkräkningskredit eller byggnadskreditiv där lånebeloppet lyfts allteftersom byggnadsarbetet fortskrider. Man har också betonat betydelsen av att generell pantförskrivning kan ske särskilt när det gäller näringslivets kreditbehov. I situationer av detta slag skulle det vara i praktiken ogenomförbart att kontrollera äganderätten till fastigheten vid varje tidpunkt då säkerheten belastas med ny fordran.

I de nu diskuterade situationerna torde det vara ställt utom allt tvivel att i den mån det inte längre beror på borgenären, huruvida eller när en fordran kommer till stånd, panträtten kan göras gällande mot förvärvaren oberoende av lagfartsansökningen. Som typexempel kan nämnas att pantbrevet lämnats som säkerhet för ett garantiåtagande. Mera osäkert torde rättsläget vara, om situationen är den att borgenären själv avgör om och när huvudfordringen kommer till stånd, såsom ibland är fallet vid kredit i löpande räkning och praktiskt taget alltid vid generell pantförskrivning. Skilda uppfattningar har här gjort sig gällande.

Från kreditorganisationernas sida har anförts att det från kreditlivets synpunkt ter sig naturligt, att säkerheten skall kunna utnyttjas för tillkommande fordringar även i dessa fall intill dess borgenären blivit underrättad om att fastigheten överlåtits. Om det efter underrättelsen om överlåtelsen allttjämt är borgenären som avgör huruvida en huvudfordran skall komma till stånd eller ej, bör enligt kreditorganisationernas mening säkerheten inte kunna utnyttjas för denna fordran.

Det bör framhållas att i de fall som nu diskuteras har borgenären vid den ursprungliga pantförskrivningen förvissat sig om att upplåtaren är lagfaren ägare. Jag anser för egen del väl förenligt med det vidgade godtrosskyddet enligt 6:7 JB att panträttsupplåtelse avseende framtida fordran ges den räckvidd som nu har angetts. Avgörande skulle alltså vara, om borgenären när det allttjämt är han som avgör huruvida huvudfordringen skall uppkomma eller ej blivit underrättad om fastighetsöverlåtelsen. Däremot skulle en mellankommande lagfartsansökan inte tillmätas avgörande betydelse. Med hänsyn till att

en sådan innebörd av godtrosskyddet ligger inom ramen för den ändrade lydelse som jag föreslår att 6: 7 JB skall ges, anser jag inte att några ytterligare bestämmelser är behövliga.

Innebörden av de nu föreslagna ändrade godtrosbestämmelserna i 6: 7 JB bör uppmärksammas även i vissa situationer då en äldre pantsättning upphör att gälla och ersätts med en ny. Jag tänker på de fall då exempelvis ett byggnadskreditiv som beviljats av ett kreditinstitut lyfts av med hjälp av en lång kredit hos ett annat kreditinstitut. Därvid förfärs i praktiken regelmässigt så, att den fastighetspant som banken har till säkerhet för byggnadskreditivet förs över till det andra kreditinstitutet. Ny kontroll av att låntagaren alltså är ägare till fastigheten ter sig i sådant fall överflödigt. I denna situation uppkommer inte någon ny belastning på fastigheten utan vad som sker är att en kreditform byts ut mot en annan kreditform som regelmässigt är billigare för fastighetsägaren. 6: 7 JB i sin ändrade lydelse bör för dessa situationer innebära att kreditivlåntagarens pantförskrivning till det nya kreditinstitutet blir gällande utan hinder av att under mellantiden lagfart sökts på fastigheten för ny ägare, förutsatt att ond tro inte föreligger hos det nya kreditinstitutet. På motsvarande sätt bör det fallet kunna bedömas, att ett lån konverteras under lånetiden eller vid lånetidens utgång. Det får dock därvid förutsättas att ej andra ändringar sker i lånevillkoren än som hänger samman med att dessa anpassas till ett ändrat läge på kreditmarknaden eller ändrad praxis i kreditgivningen. Gemensamt för de fall som åsyftats är att det får anses ligga närmare till hands för förvärvaren av fastigheten att underrätta kreditgivaren om överlåtelsen och träffa överenskommelse med denne i anledning därav än för kreditgivaren att på nytt kontrollera lagfartsförhållandena i ett läge när någon reell ny belastning på fastigheten inte uppstår.

För egen del anser jag det inte heller uteslutet att också vissa fall av nybelåning, där en ökad belastning på fastigheten uppkommer, får bedömas på samma sätt. Jag syftar då i första hand på sådana situationer där det nya lånet får ses som ett led i en fortlöpande affärsförbindelse. Om i ett sådant fall borgenären oavbrutet har innehaft pantbrevet och fastighetsägaren vill utnyttja det helt eller delvis som säkerhet för ett nytt lån, kan det enligt min mening vara rimligt att borgenären inte behöver göra förnyad ägarkontroll i samband med den nya pantförskrivningen. Frågan om omfattningen av borgenärens undersökningsplikt i de skiftande fall där nybelåningen innebär en ökad belastning på fastigheten får dock överlämnas åt rättstillämpningen.

Den föreslagna utvidgningen av godtrosskyddet blir tillämplig också vid upplåtelse av panträtt i andra hand. För att andrahandspanthavaren skall bli skyddad måste han vara i god tro när pantbrevets innehavare får underrättelse om panträttsupplåtelsen. Av allmänna rättsgrundsatser lär dessutom följa att upplåtelse av panträtt i andra hand inte blir gällande mot den som före upplåtelsen förvärvat fastigheten av upplåtaren, om pantbrevets innehavare har fått underrättelse om äganderättsövergången innan han underrättas om panträttsupplåtelsen (jfr SOU 1965: 14 Godtrosförvärv i lösöre s. 86). Däremot bör andrahandspanthavare som i god tro erhållit panträtt genom en generell pantförskrivning ej anses bli försatt i ond tro genom att en underrättelse om ett senare ägarbyte lämnats endast till förstahandspanthavaren.

Den utbyggda godtrosregeln bör gälla också i de fall som regleras i 6: 7 första stycket andra punkten och i 6: 7 andra stycket JB, dvs. i

tvesalafallen och då den nye ägaren förvärvat fastigheten genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv.

Lagrådsprotokollet den 2 november 1971

Beträffande 6:7 JB anförde lagrådet följande.

I remissprotokollet har i anslutning till den föreslagna ändringen av godtrosstadgandet i förevarande paragraf gjorts åtskilliga uttalanden om måttet av den undersökning som bör krävas av borgenären för att han skall anses vara i god tro och om godtrosskyddets betydelse i olika situationer. För vissa av de fall, som i detta sammanhang behandlas, nämligen dem som avser nybelåning innebärande ökad belastning på fastigheten, har i remissprotokollet anförts att frågan om omfattningen av borgenärens undersökningsplikt får överlämnas åt rättstillämpningen. Lagrådet vill understryka att det sagda måste anses vara giltigt för alla de hithörande situationer som i anledning av kreditorganisationernas framställningar och påpekanden tagits upp till diskussion i remissprotokollet. Uttalandena däri kan sålunda tjäna till ledning för rättspraxis och för kreditinstitutens handlande, men full visshet om godtrosskyddets innebörd och undersökningspliktens omfattning i olika situationer kan nås endast genom rättsavgöranden av domstolar, i sista hand högsta domstolen.

Tre av lagrådets ledamöter, nämligen justitierådet Alexanderson, regeringsrådet Körlof och justitierådet Walberg anförde härjämte följande.

Vi har icke funnit anledning att behandla samtliga i dessa sammanhang gjorda uttalanden men anser oss böra gå in på några av dem.

Kreditorganisationerna har väckt frågan om tillämpningen av en godtrosregel i sådana fall, när pantbrevet lämnas till säkerhet för en framdeles uppkommande fordran. De har framhållit att, om JB:s bestämmelser innebär att kravet på ägarebehörighet hänför sig till dagen för fordringens uppkomst, detta i här avsedda fall leder till betydande osäkerhet och besvär för kreditgivarna. I remissprotokollet uttalas att, i den mån det icke längre beror på borgenären huruvida eller när en fordran kommer till stånd, det är klart att panträtten kan göras gällande mot ny ägare till fastigheten oberoende av att äganderättsövergång ägt rum och att den nye ägaren sökt lagfart. Som typexempel har nämnts, att pantbrevet lämnats såsom säkerhet för ett garantiåtagande. Som ett annat betydelsefullt fall kan nämnas pantsättning för checkräkningskredit till visst högsta belopp. Den i remissprotokollet uttalade meningen är otvivelaktigt riktig. I nu angivna fall torde i själva verket fordringen få anses ha uppkommit redan vid panträttsupplåtelsen, ehuru den då ännu är beroende av villkor.

När däremot borgenären själv avgör om och när fordringen kommer till stånd, såsom förhållandet i regel är bl. a. vid generell pantförskrivning, blir frågan om borgenärens goda tro av betydelse, om den pantsatta fastigheten överlåtits, innan borgenären träffat sitt avgörande, exempelvis att ytterligare kredit skall lämnas. Enligt remissprotokollet bör borgenären i sådana fall anses vara i god tro beträffande panträttsupplåtarens äganderätt, så länge borgenären ej blivit underrättad om överlåtelsen eller, som framgår av lagtexten, erhållit kunskap om äganderättsövergången. Det synes icke alldeles klart, att godtrosstadgandet

efter den föreslagna ändringen i allo får den räckvidd, som förutsatts i remissprotokollet. I det vanliga fallet när upplåtelse av panträtt sker för en redan föreliggande fordran måste det, såsom också framhållits, i regel krävas av borgenären, att han genom ett någorlunda färskt gravationsbevis eller på annat sätt söker förvissa sig om att gäldenären fortfarande är ägare till den intecknade fastigheten. Det är icke i alla situationer givet att mindre krav bör ställas på borgenären i de fall, när fordringen uppkommer efter panträttsupplåtelsen, såsom exempelvis vid en generell pantförskrivning.

Det förefaller också något tveksamt, hur domstolarna kommer att tillämpa de nya godtrosreglerna i de i remissprotokollet berörda fall, då en äldre pantsättning upphör att gälla och ersättes med en ny, t. ex. då ett byggnadskreditiv avlyftes med hjälp av en lång kredit hos ett annat kreditinstitut. God tro skulle enligt remissprotokollet i ett sådant fall anses föreligga hos den nye kreditgivaren, om denne ej blivit underrättad därom att fastigheten överlåtits. Att en viss person upplåtit panträtt för ett byggnadskreditiv och att den nya kredit, varigenom kreditivet avlyftes, icke utgör någon ytterligare belastning av fastigheten, kan i och för sig knappast anses ge den nye kreditgivaren anledning att utgå ifrån att ägareväxling ej skett. Det kan ju ha gått flera år sedan den ursprungliga pantsättningen skedde. De flesta av byggmästare uppförda fastigheter torde för övrigt byta ägare i samband med att fastigheten blir färdig. Det är icke heller utan vidare klart att det i här avsedda fall skall anses ligga närmare till hands för förvärvaren av fastigheten att underrätta den nye kreditgivaren om överlåtelsen än för kreditgivaren att på vanligt sätt kontrollera ägareförhållandena.

Såsom tidigare anmärkts, finner föredragande statsrådet det ej utslutet, att också vissa fall av nybelåning, där en ökad belastning uppkommer, bör bedömas så, att den som lämnar den nya krediten anses vara i god tro, försåvitt han icke erhållit underrättelse om att fastigheten övergått till ny ägare. Vi finner det för vår del högeligen tveksamt, om kreditgivaren i något fall, där den nya krediten innebär en ökad belastning på fastigheten, bör anses befriad från att på vanligt sätt kontrollera äganderättsförhållandena.

Föredraganden i slutprotokollet den 5 november 1971

Efter att ha redogjort för lagrådets yttrande anförde föredraganden bl. a. följande.

I anslutning till den föreslagna ändrade utformningen av godtrosregeln i 6: 7 JB har lagrådet uttalat att full visshet om godtrosskyddets innebörd och omfattningen av den undersökningsplikt som åvilar borgenären i olika situationer endast kan nås genom rättsavgöranden av domstolarna och i sista hand högsta domstolen. Självfallet delar jag denna uppfattning. Å andra sidan är det uppenbart att uttalanden — i vart fall om dessa har principiell räckvidd — som gjorts av statsmakterna vid lagens tillkomst måste tillmätas mycket stor betydelse i rätts-tillämpningen. Genom dessa uttalanden blir klarlagt vilka syften lagstiftningen är avsedd att tillgodose. Uppnås inte dessa syften, blir statsmakternas ställningstagande i lagstiftningsärendet förfelat.

Tre av lagrådets ledamöter har ifrågasatt vissa av de uttalanden som gjorts i remissprotokollet angående omfattningen av det godtrosskydd

som enligt 6: 7 JB i det remitterade förslaget tillkommer borgenär. Sålunda har de framhållit att det inte i alla situationer är givet att mindre krav bör ställas på borgenären i fall då fordringen uppkommer efter panträttsupplåtelsen, som t. ex. vid generell pantförskrivning, än när upplåtelse av pant rätt sker för en redan föreliggande fordran. Till detta är till en början att anmärka att, som också tydligt framgår av remissprotokollet, godstrosskyddets räckvidd i fall av panträttsupplåtelse till säkerhet för framtida fordran — varvid inte minst åsyftas generell pantförskrivning — tillmätts stor betydelse i detta lagstiftningsärende och att ändringen i 6: 7 JB direkt åsyftat bl. a. att någon förnyad ägarkontroll normalt ej skall behöva ske vid den senare tidpunkt då fordringen uppstår. Jag vill betona att det föreligger en väsentlig skillnad mellan de båda situationer som ledamöterna jämför. Vid generell pantförskrivning har borgenären fått pantbrevet överlämnat till sig och därvid gjort den kontroll av ägarbehörigheten som krävts av honom. Han har där efter haft pantbrevet i sin besittning. Varje överlåtelse av fast egendom föranleder en avräkning av belånade pantbrev, och normalt måste vid sådan avräkning överlåtare och förvärvare eller endera av dem sätta sig i förbindelse med borgenären. Har denne inte blivit underrättad om att den fasta egendomen övergått till ny ägare, har han därför starkt fog för att utgå från att någon överlåtelse inte har skett och att den som överlämnade pantbrevet alltså alltjämt är fastighetens ägare. Det bör med hänsyn härtill i ett praktiskt fungerande kreditliv som regel inte krävas, att borgenären efter en generell pantförskrivning varje gång ny fordran uppkommer skall behöva på nytt kontrollera äganderättsförhållandena.

Beträffande tillämpningen av godtrosregeln i fall då en äldre pantsättning upphör att gälla och ersätts med en ny tar de tre ledamöterna upp det fallet att ett bygnadskreditiv avlyfts med hjälp av en lång kredit hos ett annat kreditinstitut. I remissprotokollet uttalas att god tro i ett sådant fall bör anses föreligga hos den nye kreditgivaren, om denne inte har blivit underrättad om att fastigheten har överlåtit. De tre ledamöterna anför dels att det förhållandet att någon ytterligare belastning av fastigheten inte uppkommer knappast kan anses ge den nye kreditgivaren anledning utgå från att ägarväxling ej skett, dels att det inte utan vidare är klart att det skall anses ligga närmare till hands för förvärvaren av fastigheten att underrätta den nye kreditgivaren om överlåtelser än för kreditgivaren att på vanligt sätt kontrollera lagfartsförhållandena.

Jag vill till en början framhålla att det också i förevarande fall är fråga om de krav på kontroll av ägarbehörighet som rimligen bör ställas i ett praktiskt fungerande kreditliv. De synpunkter som jag har anfört i fråga om pantsättning avseende framtida fordran har i stor utsträckning tillämpning även i förevarande situation. Anledningen till att jag för vissa fall av här angiven art, bl. a. då ett bygnadskreditiv som beviljats av ett kreditinstitut lyfts av med hjälp av en lång kredit hos ett annat kreditinstitut, ansett ny kontroll av att låntagaren alltjämt är ägare till fastigheten vara överflödig, är sålunda i främsta rummet att man kan förutsätta, att den nye kreditgivaren själv eller genom förmedling av den tidigare kreditgivaren hade blivit underrättad, om en överlåtelse skett av fastigheten. Med hänsyn härtill bör den nye kreditgivaren, om han inte får veta annat, kunna utgå från att fastigheten alltjämt ägs av den ursprunglige gäldenären. Hänsyn bör också tas till att

en snabb handläggning ligger i fastighetsägarens intresse och att fastigheten i det här behandlade fallet inte belastas ytterligare.

Med hänsyn till det anförda och eftersom det är lagtekniskt svårge-
nomförbart att ge en särskild regel för de åsyftade situationerna finner jag ej anledning att frångå den i remissprotokollet föreslagna lösningen. Ansluter riksdagen sig till de av mig gjorda uttalandena, kommer god-
trosreglerna i 6: 7 JB otvivelaktigt att i det praktiska rättslivet få den
tillämpning som statsmakterna sålunda avsett.

Utskottet

Utskottet hänvisar till den översiktliga redogörelse över propositionens innehåll som utskottet lämnat i det föregående (s. 14). I denna redogörelse redovisas särskilt innebörden av de ändrade bestämmelser som föreslås i fråga om panträtten (s. 14 f.) samt innehållet i de förslag som läggs fram för att ytterligare anpassa s. k. publika arrendeupplåtelser till bl. a. de nya bestämmelserna i jordabalken om besittnings-
skydd för arrendator (s. 17 f.).

Utskottet vill med anledning av de framlagda lagförslagen anföra följande. Den rättsliga uppbyggnad, som bestämmelserna om pant rätt i fast egendom erhållit i JB, utgör en av de mest betydelsefulla nyheterna på fastighetsrättens område. Trots att bestämmelserna var föremål för ingående överväganden vid balkens tillkomst har under det intensiva förberedelsearbete som ägt rum hos både statliga myndigheter och enskilda organisationer inför balkens ikraftträdande framkommit att svårigheter kan komma att uppstå vid tillämpningen av bestämmelserna inom kreditlivet och hos inskrivningsmyndigheterna. Det är självfallet angeläget att det komplicerade genomförandet av den nya fastighets-
rättsliga lagstiftningen på allt sätt underlättas och att förutsebara svårigheter vid den praktiska tillämpningen av bestämmelserna undanröjs före ikraftträdandet. De förslag till ändringar i JB:s panträttsbestämmelser och därav föranledda förslag till ändringar i annan lagstiftning som läggs fram i propositionen får anses ägnade att tillgodose dessa syften. Utskottet tillstyrker därför att förslagen antas, dock med det tillägg såvitt avser lagen om exekutiv försäljning av fast egendom (försäljningslagen) som framgår av vad som anförts i det följande.

Efter det att beslut fattats om avlåtande till riksdagen av förevarande proposition har uppmärksammats att den föreslagna ändrade lydelsen av 6: 3 JB bör leda till jämkning av 45 § försäljningslagen. Andra stycket av denna paragraf, som innehåller bestämmelser om verkan av auktion, föreskriver följande: "Borgenär som har pantbrev kan ej efter fastighetens försäljning mot köparen göra gällande pant rätt 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." Med hänsyn till att uppräknningen av

olika anspråk som får tillgodoses genom tillägget utmönstras ur 6: 3 JB i dess nu föreslagna lydelse bör 45 § andra stycket försäljningslagen jämkas så att det på hänvisningen till nämnda lagrum byggda uttrycket byts ut mot ett uttryck som anger vilka anspråk som kan komma i fråga. Utskottet föreslår därför att i 45 § andra stycket nämnda lag orden "skadestånd och ersättning som avses i 6 kap. 3 § jordabalken" byts ut mot orden "ersättning för indrivningskostnad och annan kostnad som föranledes av fordringsförhållandet". Någon ändring i sak åsyftas inte med den föreslagna jämkningen. Orden "annan kostnad" omfattar sålunda även skadestånd.

Utskottet vill härefter beröra den diskussion, som med anledning av den föreslagna ändrade utformningen av godtrosregeln i 6: 7 JB förs i propositionen rörande måttet av den undersökning som bör krävas av borgenären för att han skall anses vara i god tro och om godtrosskyddets betydelse i olika situationer. I nämnda hänseenden har föredragande statsrådet till en början gjort uttalanden i klarläggande syfte i remissprotokollet. Tre av lagrådets ledamöter har (propositionen s. 57 f.) ifrågasatt de uttalanden som föredraganden gjort rörande de krav som bör ställas på borgenären i fall då fordringen uppkommer efter pant-rättsupplåtelsen, som t. ex. vid generell pantförskrivning, samt beträffande tillämpningen av godtrosregeln i fall då en äldre pantsättning upphör att gälla och ersätts med en ny, t. ex. ett byggnadskreditiv avlyfts med hjälp av en lång kredit hos ett annat kreditinstitut. Lagrådsledamöternas invändningar bemöts härefter av föredraganden i slutprotokollet (propositionen s. 65 f.).

Beträffande de synpunkter som framkommit under den förda diskussionen hänvisar utskottet till den redogörelse som intagits i det föregående (s. 18 f.). Som föredragande statsrådet anfört är det lagtekniskt svårgenomförbart att ge en särskild regel för de situationer som åsyftas i den förda diskussionen. Genom de av föredragande statsrådet gjorda uttalandena, mot vilka utskottet ej finner anledning till erinran, blir emellertid den närmare innebörden av godtrosskyddet i 6: 7 JB tillfredsställande klarlagd, och enligt utskottets mening kan några ytterligare bestämmelser därför inte anses behövliga.

Beträffande övriga genom propositionen framlagda förslag har utskottet ej funnit anledning till erinran.

Utskottet hemställer

- A. att riksdagen antager de vid propositionen 1971: 179 fogade, med 1—4 samt 6 och 7 betecknade lagförslagen;
- B. att riksdagen för sin del antager det vid propositionen fogade, med 5 betecknade förslaget till lag om ändring i lagen (1971: 494) om exekutiv försäljning av fast egendom med följande såsom *utskottets förslag* betecknade tillägg.

Kungl. Maj:ts förslag

Häri genom förordnas att 2, 26, 27, 33, 39 och 58 §§ lagen (1971: 494) om exekutiv försäljning av fast egendom skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Utskottets förslag*

Häri genom förordnas att 2, 26, 27, 33, 39, 45 och 58 §§ lagen (1971: 494) om exekutiv försäljning av fast egendom skall ha nedan angivna lydelse.

Utskottets förslag

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 pant rätt i fastigheten för större fordran än som avräknats på köpeskillingen jämte utfäst ränta därå från tillrädesdagen samt framtida *skadestånd och ersättning som avses i 6 kap. 3 § jordabalken.*

Borgenär som har pantbrev kan ej efter fastighetens försäljning mot köparen göra gällande pant rätt i fastigheten för större fordran än som avräknats på köpeskillingen jämte utfäst ränta därå från tillrädesdagen samt framtida *ersättning för indrivningskostnad och annan kostnad som föranledes av fordringsförhållandet.*

Köparen blir personligen betalningsskyldig för vad som enligt överenskommelse 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.

Stockholm den 8 december 1971

På lagutskottets vägnar
ERIK SVEDBERG

Närvarande: herrar Svedberg (s), Svanström (c), fröken Anderson i Lerum (s), herrar Lidgard (m), Börjesson i Falköping (c), fru Åsbrink (s), herr Sjöholm (fp), fru Lundblad (s), herrar Winberg (m), Andersson i Södertälje (s), fru Jonäng (c), herrar Israelsson (vpk), Olsson i Timrå (s), Enlund (fp) och fru Nilsson i Sunne (s).

Särskilt yttrande

av herr Lidgard (m).

Den av utskottet förordade ändringen i 45 § lagen om exekutiv försäljning av fast egendom har tillkommit genom ett underhandsförslag

från justitiedepartementet. Av tillgänglig handling framgår att viss tveksamhet rått om ändringens lämpliga utformning. Det kan inte anses tillfredsställande att riksdagen underställes förslag till ändring av lagtext på sätt som skett, även om därmed icke åsyftas en saklig förändring.