

Nr 11**Lagutskottets betänkande i anledning av Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag om exekutiv försäljning av fast egendom, m. m., jämte motioner.**

Genom en den 29 januari 1971 dagtecknad proposition, nr 20, har Kungl. Maj:t, under åberopande av utdrag av statsrådsprotokollet över justitieärenden och lagrådets protokoll, föreslagit riksdagen att antaga vid propositionen fogade 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 (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).

De motionsyrkanden som väckts i anledning av propositionen redovisas på s. 69.

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 motsvarighe-

ter 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 försäljning 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.

Lagförslagen

De vid propositionen fogade lagförslagen har följande lydelse.

1) Förslag
till
Lag
om exekutiv försäljning^v 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 in-tecknad 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 besväras 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 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 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 utmäta 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.

Atgärder 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 viddagna 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. Inskrivnen 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 förfalldagen, 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 in 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 köpeskillning 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 inestå kapitalbeloppet av sådan fordran inom skyddsbeloppet som är förenad med panträtt och icke enligt sakägarförteckningen skall betalas med köpeskillning 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 pant rätt 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 § ersättningskyldiga 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 bevaktningssammanträdet.

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 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.

Uptager 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 köpeskillning 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 utmåtts får ej återopas 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.

Utän hinder av att auktionen överklagats får köparen tillträda fastigheten på den bestämda dagen, om ej förordnande enligt 218 § 3 mom. utsökningsslagen (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 in-tecknade fastigheter

49 §

När någon av flera gemensamt in-tecknade fastigheter skall säljas på auk-tion, har den som har fordran med pan-trätt på grund av den gemensamma in-teckningen rätt att indraga annan av de in-tecknade fastigheterna i försälj-ningen, om den svarar för det in-tecknade beloppet eller del av detta före den fastighet som skall säljas. Skall denna säljas för pan-trättshavarens fordran eller för fordran som har lika eller bättre rätt, får han även indraga fastighet som svarar för in-teckningen först efter den fastighet som skall säljas.

Yrkande om indragning skall framställas hos överexekutor senast vid be-vakningssammanträdet. Det skall delges fastighetens ägare med föreläg-gande för honom att inkomma med yttrande inom tid som överexekutor be-stämmer. Bevakningssammanträde och auktion skall inställas, när det be-hövs för att yrkandet skall hinna prövas. Härvid äger 22 § motsvarande till-lämpning.

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

50 §

Om en av flera gemensamt in-tecknade fastigheter skall säljas på auk-tion, skall fordran med pan-trätt på grund av den gemensamma in-teckningen upp-tagas 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 in-teckning skall säljas på auk-tion och förhållande som anges i 52 § andra stycket ej föreligger, upprättas gemensam sakägarförteckning för fastigheterna. Rättighet i nå-gon av fastigheterna skall härvid anses upplåten i dem alla. Vid auktionen utropas fastigheterna gemensamt.

52 §

Skall flera av gemensamt in-tecknade fastigheter men ej alla säljas på auk-tion, gäller 53—55 §§.

Om samtliga fastigheter som besväras av gemensam in-teckning skall säl-jas, 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 in-teckning,
4. någon av fastigheterna besväras av särskild in-teckning,
5. någon fastighets ansvar för gemensam in-teckning ej avser in-teckning-ens 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 be-vakningssammanträdet.

53 §

Särskild sakägarförteckning skall upprättas för varje fastighet som skall säljas. Förteckningen upprättas som om försäljningen begärts på grund av den bästa gemensamma in-teckningen, om ej exekutionsfordringen har bättre rätt. Fordran med panträtt på grund av gemensam in-teckning 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 samma 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 köpeskillning som bjudits vid det gemensamma utropet skall fördelas på fastigheterna efter de värden som i ärendet åsatts dem. Fastighets andel i den gemensamma köpeskillningen 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 köpeskillningen 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 köpeskillningen 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 in-teckning 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 in-teckning är förenad med panträtt i såld fastighet betalas kontant, om ej köparen och den som enligt sakägarför-teckningen är betalningsberättigad avtalar annat.

Fortsatt in-teckningsansvar

56 §

Sådant förordnande av överexekutor om fortsatt in-teckningsansvar 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 in-teckningsansvar meddelas beträffande gemensam in-teckning som besvärar fastigheten endast om fastigheten i förhållande till de andra gemensamt in-tecknade fastigheterna svarar för hela in-teckningen och den fordran för vilken panträtt på grund av in-teckningen åtnjutes blivit täckt. Om medel som in-flutit genom särskild försäljning av tillbehör utfaller på pantbrevets belopp, får förordnande ej meddelas beträffande motsvarande del av in-teckningen.

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 för-månsrätt i fastigheten och kostnaden för förfarandet, i den mån ej borgenär kan erhålla betalning ur andra tillgängliga medel eller avstår från för-månsrätt 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 utbudas 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 framställs 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 §

Framställs 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 pant rätt. 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 besväras 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 angivna lydelse.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

39 §.²

Är betalningsskyldighet någon ålagd, äge utmättningsman, 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 utmättningsman, 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)

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.*

Vad nedsatt ————— är föreskrivet.

(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, gånge utmätningen åter, där så ske kan.

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; löfteskrift må omhändertagas av den, till vars säkerhet den gäller.*

Den, som Konungens och kronans talan förer, vare från säkerhets stäl- lande fri.

Skall någon för verkställighet av dom eller *av annan anledning i ut- sökningsmål* 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 myndig- heten, om ej borgensman svarar som för egen skuld och, om två eller flera tecknat borgen, de tillika svara so- lidariskt.*

Kronan, kommun, landstingskom- mun 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 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 fastställt 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 *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. Galdenären må därefter ej till men för borgenären förfoga över egendomen. Utmätningsmannen skall, om galdenären ej är närvarande, skyndsamt underrätta honom om åtgärden.

Åtgärden må ————— åtgärden hävas.

Kostnaden för åtgärden skall förskjutas av borgenären, om utmätningsmannen begär det.

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. Galdenären må därefter ej till men för borgenären förfoga över egendomen. Utmätningsmannen skall, om galdenären ej är närvarande, skyndsamt underrätta honom om åtgärden.

62 §.²

Vid utmätning ————— ej skiljas.

Häftar på grund av in-teckning galdenärens 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 förfång för annan borgenär

Är fordran för vilken utmätning skall ske förenad med särskild för-månsrätt i galdenärens 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 utmätningssmannen. *Medel som gäldenären i utmätningssmål inbetalar till utmätningssmannen 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 utmätningssmannens försegling, eller, om han finner det i brist av tjänliga förvaringsrum eller av annan orsak ej lämpligen kunna ske, med hans insegl 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 utmätningssmannen. Lösören som utmätas skola, när de ej efter vad som nedan sägs föras från stället, sättas i förvar därstädes under utmätningssmannens försegling eller, om han finner det i brist på tjänliga förvaringsrum eller av annan orsak ej lämpligen kunna ske, med hans insegl 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 utmätningssmannen 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)

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.*

Utmättes gäldenärs — — — — — att övergå.

Skall utmätning ske av den rätt till andel i inteckning, som, *efter ty särskilt är stadgat*, tillkommer gäldenären såsom ägare av *in-tecknade egendomen*, varde förbud in-teckningshavaren meddelat att *till förfång för den, till vilken i följd av utmätningen gäldenärens rätt kan komma att övergå*, utlämna in-teckningshandlingen eller att på begäran av annan än denne eller utmätningsmannen uppvisa handlingen vid domstol för sådant ändamål, som i 26 § förordningen angående in-teckning i fast egendom eller 29 § lagen om inskrivning av rätt till luftfartyg sägs. Förbud, som nu sagts, skall tecknas å in-teckningshandlingen, där icke denna av in-teckningshavaren överlämnas till utmätningsmannen för att av honom uppvisas. *Kostnaden för sådant uppvisande även-som för anskaffande av särskild in-teckningshandling å den utmäta andelen i in-teckningen vare borgenären pliktig att förskjuta, där utmätningsmannen det äskar.*

(Föreslagen lydelse)

Skall utmätning ske av den rätt till andel i in-teckning som tillkommer gäldenären såsom ägare av *in-tecknat luftfartyg eller in-tecknade reservdelar till sådant fartyg*, varde förbud in-teckningshavaren meddelat att *utan tillstånd av utmätningsmannen* utlämna in-teckningshandlingen. Förbud, som nu sagts, skall tecknas å in-teckningshandlingen, där icke denna av in-teckningshavaren 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.

Utmättes 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-

Utmättes 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)

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.*

(Föreslagen lydelse)

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 in-tecknad 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 hör, 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, överlåtelsen 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)

Twist 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. Uppfyllles 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 utmätningssmannen 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 fastställt 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 fastställt 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, avskrivs 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, avskrivs 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.

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-

Utmättningsförrättning 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.

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 utmättningsman 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 utmättningsman 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 utmättningsmannen anses utmätta i målet, om ej betalningen skett med villkor som strider här emot. Om målet är anhängigt hos överexekutor, gäller detsamma i fråga om medel som betalas till denne eller till utmättningsmannen.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

89 §.¹

Försäljning av utmätt egendom skall ske på offentlig auktion utom i fall som avses i 96 a §.

Om försäljning ————— särskild lag.

Försäljning av utmätt lös egendom skall ske på offentlig auktion utom i fall som avses i 96 a §.

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.

Skall fartyg ————— ske kan.

Vid försäljning ————— med flygpost.

Om egendom ————— genast sändas.

Är fråga ————— angående verksamheten.

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.

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 utmätningssmannen meddelat beslut om att den fasta egendomen tagas i anspråk, anses den utmätt. Om borgenären ej inom nämnda tid yrkat att den fasta egendomen tagas i anspråk eller yrkande därom återkallas, skall det utmätta 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 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 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.

(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, ofördröjligen försälja panten i den ordning, som om utmäta lösören stadgas, eller utsöka borgensförbindelsen hos löftesmannen.*

Varder köpeskillingen ————— gälden övertagit.

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.

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 utmättningsvis, 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 inestår.

(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 utmättningsvis, 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)

skrivs 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 utmätnings sökandens 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 bevaknings sammanträde 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 köpeskillning 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.*

Viä 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 utmättningsvis 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.*

Skall ur köpeskillingen för utmättningsvis såld lös egendom utdelning ske för fordran, som icke är förfallen och därå ränta icke skall gäldas före förfallodagen, varde fordringen beräknad till det belopp som efter fem procents årlig ränta utgör dess värde vid fördelningen. *Motsvarande gällor, om utfäst ränta är lägre än fem procent.*

Till vilka ————— i sjölagen.

151 §.³

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 fördelning-

Är fråga om fordrans eller intecknings 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)

en avsatt, intill dess frågan om borgenärs rätt blivit *slutligen* avgjord.

Finnes eljest ————— honom fritt.
Är fordran ————— eller förfallit.

(Föreslagen lydelse)

ningen avsatt, intill dess frågan om borgenärens rätt blivit *slutligt* avgjord.

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 för d 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 inbestämmer; 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 inestår 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 inteckningshandling, när denna förete 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)

bud satt är, genom vanvård eller an-
norledes i större mån försämrats, vare
lag, som i 81 § andra stycket sägs.

(Föreslagen lydelse)

bud satt är, genom vanvård eller an-
norledes i större mån försämrats, 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 betalnings-
skyldige kungjort. Den som blivit
satt till syssloman skall tillse, att ut-
skyld eller avgift, som bör för egen-
domen gäldas och under kvarstadsti-
den till betalning förfaller, gulden
varder.

Finner överexekutor skäl att i
kvarstad sätta *arrendeavgift, hyra el-
ler annan avkastning* som av fast
egendom faller, varde syssloman till-
satt att medlen uppbära och förbud
den betalningsskyldige kungjort *att
utge avkastningen till annan än syss-
lomanen*. Den som blivit satt till
syssloman skall tillse, att utskyld el-
ler 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 för-
säljning, så ock för köpeskillingens
fördelning skall ur köpeskillingen
för den utmäta egendomen gäldas.
Kostnad, som ej sålunda gulden var-
der, skall av sökanden betalas, och
må beloppet, där det ej är förskjutet
eller vid anfordran gäldas, hos ho-
nom utmätas. Skall av flera gemen-
samt intecknade egendommar någon
särskilt säljas för gäldande av ford-
ran, som äger sämre rätt än den ge-
mensamma inteckningen, och har i
anledning därav inteckningshavaren
yrkat försäljning av de andra egen-
domarna, skall, där försäljning ej
kommer till stånd, den, som påkallat
den särskilda försäljningen, vidkän-
nas hela kostnaden.

Kostnaden för utmätning och det
fortsatta förfarandet skall utgå ur
köpeskillingen för den utmäta egen-
domen, behållen avkastning eller
andra tillgängliga medel. Kan kost-
naden 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 besvärats av gemen-
sam inteckning och annan fastighet
indragits i förfarandet men försälj-
ning 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 utmätningssmannen.

Ej vare utmätningssman pliktig att
verkställa utmätning å dom eller ut-
slag, som ej vunnit laga kraft, med
mindre kostnaden för förrättningen
förskjutes av sökanden. Den, som be-
gär utmätning av fast egendom eller

Den som begär utmätning är skyl-
dig att förskjuta kostnaden för åtgär-
den. Kostnaden för annan åtgärd
i målet skall förskjutas av den som
begär åtgärden, om utmätningssman-
nen eller överexekutor påkallar det.

¹ Senaste lydelse 1921: 301.

² Senaste lydelse 1955: 234.

(Nuvarande lydelse)

luftfartyg eller in-tecknade reservde-lar till sådant fartyg eller ock verk-ställighet av dom eller utslag, varige-nom in-tecknad fordran fastställts till betalning ur fast egendom, vare, ändå att domen eller utslaget äger laga kraft, pliktig att på anfordran förskjuta erforderligt belopp till be-stridande av förrättningskostnaden. Äskas jämlikt 70 eller 71 § konkurs-lagen, att i konkursboet ingående egendom, som nu är sagd, utmät-ningsvis säljes, skall ock kostnaden på anfordran förskjutas.

All nödig kostnad för försäljning av lös egendom, å vilken lagts kvarstad eller vilken ställts under sking-ringsförbud, skall, där det äskas, av sökanden förskjutas, och skall i öv-rigt beträffande sådan kostnad vad enligt första stycket gäller om kostnad för utmätt lös egendoms försälj-ning äga motsvarande tillämpning.

(Föreslagen lydelse)

Betalas ej förskott inom förelagd tid, får verkställigheten inställas. Om försäljning av utmätt egendom inställes av sådan anledning, kan ut-mätningssmannen eller överexekutor besluta att utmätningen skall gå åter.

199 §.¹

Kostnad för annan förrättning, än i 198 § omförmäles, skall, där utmät-ningsmannen det äskar, förskjutas av den som åtgärden sökt.

Är i dom eller utslag, som skall verkställas annorledes än genom ut-mätning, föreskrift given, att verk-ställigheten skall ske på den tappande partens kostnad; då skall ock bevislig och nödig kostnad hos ho-nom av utmätningssmannens uttagas.

Om beslut, som skall verkställas på annat sätt än genom utmätning, innehåller föreskrift att verkställig-heten skall ske på den tappande par-tens bekostnad, skall utmätningssmannen utmäta kostnaden hos ho-nom. Kostnad för försäljning av lös egendom som tagits i kvarstad eller ställts under skingringsförbud skall utgå ur behållningen.

Kostnad som ej kunnat uttagas enligt 1 mom. skall betalas av sökanden och får omedelbart utmätas hos ho-nom.

Sökanden är skyldig att förskotte-ra kostnaden, om utmätningssman-

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 utmätningens 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.

Över utslag ————— talan däremot.

Ej må ————— utmätningensman 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 besvärslaga 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 besvärslaga 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 fastighetstillhör* i annan ordning skall inkomma till överexekutor med sin besvärslinlaga inom tre veckor från försäljningsdagen. Besvär över *borgensförtäckningen 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 besvärslinlaga inom tre veckor från försäljningsdagen. Besvär över *sakägarförtäckning 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 besvärslinlaga 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. Pantförskrivs enligt 91 b § skuldebrev som enligt äldre bestämmelser är in-tecknat i fast egendom, upphör personligt betalningsansvar på grund av skuldebrevet.

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

5. Har in-tecknad 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 utmättningsman vid ikraftträdandet, skall överlämnas till överexekutor, sedan utmättningsmannen 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 utmättningsvis under konkurs, tillämpas äldre lydelsen av 139 §, om konkursansökningen gjorts före ikraftträdandet.

9. Har fördelningsförslag framlagts av utmättningsmannen 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 verkställt 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 ange 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.

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.

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 ange 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 *som anges 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 in-teckning 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 in-teckningshandling 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 pan-trättsupp-låtelsen ej skett skriftligen. Målet skall hänskjutas till rättegång, om det görs invändning som hänför sig till fordringen eller pan-trättsupp-låtelsen samt borgenärens rätt finnes stridig.

4) Förslag

till

Lag

om ändring i rättegångsbalken

Härigenom förordnas, att 33 kap. 5 § rättegångsbalken skall ha nedan an-givna lydelse.

*(Nuvarande lydelse)**(Föreslagen lydelse)*

33 KAP.

5 §.²

Tredskodom delgives genom rät-tens försorg endast

om den innebär att *in-tecknad* fordran fastställs *till betalning ur fast egendom, tomträtt eller vattenfalls-rätt,*

om den part som yrkat tredskodo-men begär det, eller

om part åtnjutit fri rättegång.

Tredskodom delgives genom rät-tens försorg endast

om den innebär att fordran fast-ställes *att utgå med särskild för-månsrätt i fast egendom eller tomt-rätt,*

om den part som yrkat tredskodo-men begär det, eller

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 egendomsavtråde meddelats *egendom blivit utmätt till gäldande av fordran, för vilken borgenären hade panträtt i egendomen*, skall verkställigheten fortgå utan hinder av konkursen.

Där i andra fall utmätning skett å fast egendom eller å fartyg eller luftfartyg eller å gods i fartyg eller luftfartyg eller å in-tecknade 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.

Har eljest utmätning skett å lös egendom, upphøre utmätningssmanns befattning med egendomen, utan så är att denna blivit försäld före ovan-nämnda besluts meddelande.

Har *utmätning skett* innan beslut om egendomsavtråde 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 ut-sökningslagen (1877: 31 s. 1) skolat utgivas till utmätningssökanden eller annan borgenär som ej hade panträtt, i stället redovisas till förvaltaren.

Verkställigheten skall på begäran av förvaltaren uppskjutas, om det behövs för att borgenärens 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.

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 in-teckning i gäldenärens egendom för fordran, vid vars tillkomst sådan säkerhet ej betingats, och är ej fråga om in-teckning, 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 in-teckningshandlingen till boet eller också tillhandahålla in-teckningshandling angående fast egendom eller luftfartyg för verkstäl-lande av utbyte enligt vad som är fö-reskrivet därom samt handling, på grund varav in-teckning i fartyg eller företagsin-teckning sökts, för in-teckningens dödande.

Vad sålunda — — — — — om konkursansökningen.

Vad i — — — — — till pensionsstiftelse.

Om borgenär under ovan angiven tid sökt in-teckning av skuldebrev för fordran, vid vars tillkomst sådan säkerhet ej betingats, är borgenären pliktig att på talan av konkursboet antingen återställa in-teckningshandlingen till boet eller också tillhandahålla in-teckningshandling angående luftfartyg för utbyte enligt vad som är föreskrivet därom samt handling, på grund varav in-teckning i fartyg eller företagsin-teckning sökts, för in-teckningens dödande.

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 av-trädd 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

Där dödsbos egendom blivit av-trädd 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

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 in-teckning 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 in-teckning, 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 in-teckning.

(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 in-teckning 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 in-teckning.

70 §.

Finnes i boet fast egendom, äge förvaltaren hos vederbörande myndighet *ä*ska 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 gälldenären 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 *be*gära 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 gälldenärens 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)

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 influerit under tvångsförvaltning, emellan rättsägarna fördelas.

(Föreslagen lydelse)

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 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 underätta 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 utmättningsman 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, in-tecknat för gäld, må det ej säljas annorledes än utmättningsvis, med mindre in-teckningshavare, vilkens fordran ej kan till fullo gäldas, likväl samtycker till försäljningen samt, om fartyget inköpts av annan, för in-teckningens dödande avlämnar in-teckningshandlingen till den, som utses av honom och köparen.

Är fråga om försäljning av luftfartyg eller av in-tecknade 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 in-teckning 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 in-teckning som belastar hans fasta egendom eller luftfartyg eller till sådant fartyg hörande reservdelar säljas, låte förvaltaren innan försäljning sker anskaffa särskild in-teckningshandling å det gäldenären tillkommande beloppet, där laga hinder däremot icke möter. Skall försäljning ske av in-teckningshandling, 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, in-tecknat för gäld, må det ej säljas annorledes än utmättningsvis, med mindre in-teckningshavare, vilkens fordran ej kan till fullo gäldas, likväl samtycker till försäljningen samt, om fartyget inköpts av annan, för in-teckningens dödande avlämnar in-teckningshandlingen till den, som utses av honom och köparen.

Är fråga om försäljning av luftfartyg eller av in-tecknade 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 in-teckning 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 in-teckning som belastar hans luftfartyg eller till sådant fartyg hörande reservdelar säljas, låte förvaltaren innan försäljning sker anskaffa särskild in-teckningshandling å det gäldenären tillkommande beloppet, där laga hinder däremot icke möter. Skall försäljning ske av in-teckningshandling, 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)

handlingen med påskrift, varigenom gäldenären frikallas från ansvarighet.

(Föreslagen lydelse)

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 tillkomma 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)

kap. handelsbalken sägs, med mindre den borgenär samtycker därtill.

(Föreslagen lydelse)

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. Vagrar 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 gälla 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 fastställs.

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 in-tecknade reservdelar till luftfartyg säljes av överexekutor. Försäljningen skall ske på offentlig auktion.

I fråga om vissa främmande luftfartyg eller in-tecknade 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 in-tecknade reservdelar till luftfartyg gäller i tillämpliga delar även när sådan egendom skall säljas exekutivt under konkurs.

3 §

Utmätt luftfartyg eller utmätta in-tecknade 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 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 in-teckning 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 beroende 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 in-tecknad 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 in-teckning 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 in-tecknat lager av reservdelar. Luftfartyg och reservdelslager får dock ej utropas gemensamt, om fordran bevakats av borgenär som ej har in-teckning 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 in-teckningshavare får dock kapitalbeloppet av in-tecknad fordran som faller inom köpeskillingen inestå i avräkning på denna, om det ej är fråga om sådan fordran som avses i 11 § andra stycket. Omfattar in-teckningen flera luftfartyg eller luftfartyg jämte reservdelar, får fordringen inestå endast om all den in-tecknade egendomen blivit utmätt och säljes vid gemensamt utrop.

I sakägarförteckningen skall anmärkas, om fordran ej får inestå.

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 köpeskillings 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. Uppllysning 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 in-teckning i reservdelarna ej till skada för borgenär som icke har in-teckning 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 fråntråda 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.

3) 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., åligger 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)

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.

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.

(Föreslagen lydelse)

rättighet, som skall erkännas enligt denna lag.

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 upphöra att gälla vid utgången av år 1971.

10) Förslag
till
Lag
om ändring i jordabalken¹

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 §

Överlättes fastigheten — — — — — vid överlåtelsen.

Den nye — — — — — tillträtt fastigheten.

Har fastigheten förvärvats på exekutiv auktion, gäller lagen () om exekutiv försäljning av fast egen-

om exekutiv försäljning av fast egendom i

¹ Lydelse enligt 1970: 994.

(Nuvarande lydelse)

dom i fråga som avses i första och andra styckena.

(Föreslagen lydelse)

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 rättighetshavarens 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 försämrats, om det ej är uppenbart att rättigheten ändå skulle ha gått förlorad.

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 rättighetshavarens 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 *exekutiv auktion* låtit rättighetens företrädesläge försämrats, 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 fastställs 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 fastställs 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 förvärvet 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 förvärvet 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 försålls 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 försålls 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* 7. fastigheten sålts *exekutivt* till
sålts till annan än sökanden och försäljningen enligt lag äger företräde
säljningen enligt lag äger företräde
framför dennes förvärv, 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 4. fastigheten frångått sökanden
på grund av *exekutiv auktion* eller på grund av *exekutiv försäljning* eller genom expropriation eller liknande tvångsförvärv, eller genom expropriation eller liknande tvångsförvärv,
5. sökanden är ————— överlåtitt egendomen.
Har ärende ————— samma dag.

23 KAP.

2 §

Ansökan om ————— framför upplåtelsen,
6. fastigheten före upplåtelsen 6. fastigheten före upplåtelsen
frångått upplåtaren på grund av *exekutiv auktion* eller genom expropriation eller liknande tvångsförvärv, framgått 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.

Motionsyrkanden

Med anledning av propositionen har väckts följande motioner:

1. motionen 1971: 1244 av herr Börjesson i Falköping (c), vari hemställs att riksdagen beslutar att i övergångsbestämmelserna till den nya lagen om exekutiv försäljning av fast egendom upptas en punkt av följande lydelse:

”7. Enligt äldre bestämmelser intecknad rätt till avkomst som avser tillhandahållande av bostad är vid försäljningen skyddad utan särskilt förbehåll.”;

2. motionen 1971: 1245 av herrar Lidgard och Winberg (båda m), vari hemställs att riksdagen beslutar att 4 § andra stycket i lag om exekutiv försäljning av fast egendom skall ha följande lydelse: ”Pantförskriver fastighetens ägare pantbrev som han innehar skall han underrätta överexekutor därom.”

¹ Senaste lydelse 1963: 260.

3. motionen 1971: 1246 av herr Tobé (fp), vari hemställs att riksdagen beslutar föreslå Kungl. Maj:t skyndsamma åtgärder för att underlätta underhandsförsäljning av utmätt fast egendom samt att riksdagen beslutar sådan redaktionell ändring av 1 § i förslaget till lag om exekutiv försäljning av fast egendom att underhandsförsäljning framstår som en med offentlig auktion jämförlig utväg.

Motiveringarna till lagförslagen

I det följande återger utskottet vad departementschefen under rubriken 1. "Inledning" anfört vid remissen till lagrådet. Vidare återges vad departementschefen anfört i avsnittet 2. "Allmän motivering". Beträffande avsnitt 3. "Motivering till framlagda lagförslag", lagrådets yttrande, samt departementschefens uttalanden vid anmälan av propositionen redovisas endast de delar som bedömts vara av särskilt intresse med hänsyn till innehållet i de väckta motionerna. I fråga om gällande rätt, lagberedningens förslag, remissvar m. m. hänvisas till propositionen.

1. Inledning

Chefen för justitiedepartementet, statsrådet Geijer, anförde i propositionen inledningsvis följande.

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.

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 lantbrukförbund. 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 riksbudsman-
nen Jens Adolfsson, sekreteraren i LO Bert Ahlgren, andre vice talmannen i riksdagens
andra kammare lantbrukaren Leif Cassel, ledamoten av riksdagens andra kammare lant-
brukaren Robert Dockered, direktören i Svenska arbetsgivareföreningen Erik Forstadius,
förbundsjuristen i TCO Stig Gustafsson, advokaten Gunnar Lindh och ledamoten av riks-
dagens första kammare redaktören Lisa Mattson. I arbetet har vidare som särskilt till-
kallade sakkunniga deltagit bankjuristen Stig Balk-Möller, kronofogden Olof Beck-Friis,
bankdirektören Erik Burling, hypoteksdirektören Bengt Gunnhagen, f. d. landssekreter-
aren Ludvik Lorichs, professorerna Lennart Vahlén och Lars Welamson samt, i fråga om
försäljning av luftfartyg och reservdelar därtill, presidenten Karl Sidenblad.

I enlighet med den arbetsfördelning som tillämpas i beredningen har ordföranden, f. d.
justitierådet Gösta Walin, dåvarande ledamoten hovrättsrådet Gösta Dyrssen och sekre-
teraren 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 sär-
skilt 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.

2. Allmän motivering

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 uppmärksamrats 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 utmätningens verkan. 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 köpeskillning 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 för-

slagen 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 fastighetsexekutionen 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 förestår. De farhågor som i några remissyttrandena uttalats att förfarandet blir alltför komplicerat 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 utmättningsverkan kommer till stånd samt att delgivning av utslaget med gäldenären sker. 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 utmättningsverkan. 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 mät, 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 in-teckning 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 förordnat att betalningsfastställelse i in-tecknad fastighet också i fortsättningen skall ha utmättningsverkan.

För att skydda sig mot risken att fastigheten överläts 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 in-teckning. Ett särskilt utmättningsförfarande inför utmättningsman blir därefter nödvändigt för att borgenär skall uppnå att exekution i fastighet inleds. Utmättningsmannens huvudsakliga uppgift blir att meddela utmättningsförklaring och att därefter överlämna ärendet till ÖE för vidare exekutiva åtgärder. Med exekutionsväsendets nuvarande organisation skjuts förfarandet inför utmättningsmannen 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 kreditli-

vets 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 utmätningförklaring 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 förhållande att fastställelse av fordran till betalning ur intecknat fartyg, luftfartyg eller företagsintecknad egendom inte f. n. medför utmätningverkan 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 utmätningverkan, 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 utmätningförklaring. 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 utmättningsförklaring 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 lagsökningsutslaget 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 utslaget innehåll både såvitt avser fordringsbeloppet och förmånsrätten under ett följande exekutivt förfarande sättas i fråga av andra sakägare i fastigheten. Oavsett lagsökningsutslaget 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 utmättningsverkan, 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 följd 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 utmättningsförfarande 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 utmättningsförklaring. Härigenom uppnås den fördelen att utmättningsverkan 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 ut-

mättningsförklaring. I likhet med vad som nu gäller innebär departementsförslaget att utmättningsverkan 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 återopar borgenären i allmänhet det in-tecknade skuldebrevet som enda fordringsbevis och detta oavsett om in-teckningshandlingen, som vanligen är fallet, är pantförskrivnen för fordran enligt omslagsrevers. Denna ordning möjliggörs av det förhållandet att in-teckning f. n. meddelas på grund av skuldebrev och att själva in-teckningshandlingen därför kan återopas som sådant skriftligt fordringsbevis som fordras i lagsökningsförfarandet.

Det utmärkande för panträttskonstruktionen i JB är, att pantbrev som utfärdas på grund av in-teckning 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 återopande 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 återopas, att pantbrev i fastigheten har pantförskrivits i fordringsbeviset el-

ler 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 lagsökningsmålet 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 okomplicerat.

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 utmätningssverkan 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 utmätningssverkan 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 före 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 lagfartens 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 fångtet 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 överlåtit med föreskrift att andelen skall utbrytas (4 kap. 8 § andra styc-

ket). Frekvensen av överlåtelse 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 överlåtets 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 överlåtten 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 överlåtta delen av fastigheten. Samtidigt kan han bli skyldig att ersätta förvärvaren den köpeskillning denne kan ha erlagt. Blir den tidigare överlåtelsen däremot gällande, kan köparen uppbära den köpeskillning 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 fångtet blir ogiltigt. Det torde sålunda vara vanligt att förvärvaren har erlagt köpeskillningen eller del av denna och, om fångtet 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 fångtet 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 fångtet efter en sådan utmätning ogiltigt, kommer utmätningen därefter endast att avse förvärvarens återstående rätt mot överlåtaren, t. ex. fordran på redan erlagd köpeskillning.

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 fånet på så sätt att han övertar både de rättigheter och de skyldigheter som förvärvaren hade enligt fångeshandlingen. Om det villkor som fånet är beroende av sedermera uppfylls, blir följden sålunda att den egendom som fånet 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 fånet 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 fånet 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 borgenrssidans 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 överläts. 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 samintecknade 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 förnögenhetsobjekt 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 fråga 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 utmätningssmannen. 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. Panträttskonstruktionen 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 remissbehandlingen. 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 panträkten 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 utmätningssmannen 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 utmätningssmannen. 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 utmätningssmannen 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 följderna 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 mot svarighet 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 torde 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 åvägbringas. 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 åvägbringa 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 iaktas 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 köpeskillning gäller nu att det skall hållas på fyrtioandra dagen eller, i de fyra nordligaste länen, på femtio-sjätte 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 inforrdar 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 konkursförvaltaren 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 utmätningssmål 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 utmätningförrättning 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 utmätningssmålen och vad därmed sammanhänger bör göras till föremål för en allmän översyn i samband med förevarande reform av lagstiftningen om exekution 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 utmätningförrättning liksom f. n. skall hållas inom fyra veckor från det att utmätningssmannen 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 utmätningförrättning 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 utmätningss-

förrättning eller försäljning inom de angivna tidsfristerna. Tidsfristerna bör därför liksom f. n. endast ange de tider inom vilka utmätning förrättning 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 utmätning förrättning 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 utmätning förrättning som varar utöver sex månader från den tidpunkt då utmätningssökanden 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 utmätningssökanden som betalningsfastställelse i fast egendom har.

När det gäller anstånd med utmätning förrättning 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 utmätning förrättning inte skall ändras har föranlett kritiska uttalanden i några remissyttranden. Det har därvid påpekats att möjligheten att ge anstånd med utmätning förrättning 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 utmätningssökanden 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 utmätning förrättning.

Enligt min mening är det angeläget att utmätningssökande borgenärens möjligheter att ge anstånd med utmätning förrättning 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 utmätning förrättning 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 utmätningssökanden

sökanden att lämna anstånd med utmätningförrättning med endast den begränsningen att ansökningen om utmätning förfaller om anståndet fortfarande längre tid än sex månader.

Avgörandet i frågan om försäljning av utmätt egendom skall uppskjutas kan inte på samma sätt som när det gäller utmätningförrättningen 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 utmätningssmannen som meddelar anstånd, medan motsvarande uppgift i fråga om fastighet samt fartyg, luftfartyg och in-tecknade 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 offentliga 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 anståndsmöjligheterna 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 utmäta 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 utmäta 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 utmäta 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 in-teckningar blir utan verkan eller att upplåt-na 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 förutsätt-ningarna för underhandsförsäljning är uppfyllda och att besluta om försälj-ning i sådan ordning. Under remissbehandlingen har från några remissin-stansers 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 försälj-ning under hand av utmätt fastighet skall ha. I det helt övervägande fler-talet exekutionsfall som avser fastighet borde det utan någon närmare pröv-ning 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 försäljningsfor-men kan därför inte antas komma att föra med sig att hans arbetsbörda ökas nämnvärt. Jag vill också framhålla att frågan om fastigheten skall bju-das ut under hand bör tas upp till prövning på ett så tidigt stadium som möjligt under det exekutiva förfarandet. Från den synpunkten sett fram-står det som en fördel att ÖE kan agera utan att behöva avvakta initiativ från någon rättsäga-res sida. Jag anser sålunda liksom beredningen att ÖE, när det föreligger anledning därtill, självmant skall ta upp frågan om un-derhandsförsäljning.

Som jag har nämnt förut bör vid underhandsförsäljning av utmätt fastig-het i princip gälla att alla in-teckningar som finns i fastigheten kvarstå och att köparen åläggs att svara för alla fordringar som är förenade med för-månsrätt i fastigheten. Detta innebär att alla fordringar som gäller i fastighe-ten, 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, utmätningssö-kanden eller annan avstår från betalning eller får betalning för sin fordran ur sådana medel som flyter in under förfarandet i form av avkastning eller köpeskillning 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 fastig-het, 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 utmäta 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 utmätningsökandens 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 in-teckningar*

När det gäller principerna för exekutionens inverkan på in-teckningar innebär den nuvarande ordningen att in-teckning som faller utom lägsta budet upphör att gälla. Gemensam in-teckning blir i princip utan verkan i den för-sålda fastigheten även om den ligger inom lägsta budet. Den i JB 1966 före-slagna ordningen på detta område innebär att in-teckning blir utan verkan endast till belopp som enligt sakägarför-teckningen inte täcks av köpeskil-lingen. Motsvarande gäller när gemensamt in-tecknade fastigheter säljs enligt gemensam sakägarför-teckning. I övrigt förlorar in-teckningen sin verkan.

Beredningen har ansett att man bör gå ett steg längre i strävandena att bevara befintliga in-teckningar och föreslår att ÖE skall kunna förordna att även in-teckningar som faller utom köpeskillingen skall gälla. Detta skall gälla även i fråga om gemensam in-teckning om försäljningen avser alla fastigheter och sker enligt gemensam sakägarför-teckning. I sådana fall när ge-mensamt in-tecknad fastighet säljs för sig eller efter särskilda utrop får för-ordnande att in-teckning 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 behandla-des i JB 1969, tog föredragande departementschefen upp frågan om de av be-redningen föreslagna bestämmelserna om att ÖE i vissa fall skall kunna för-ordna att in-teckning alltså skall gälla och anförde att bestämmelserna borde läggas till grund för lagstiftning. Så har även skett i det slutliga för-slaget till JB (jfr 6 kap. 12 §). De erinringar som i ett par remissyttranden anförts i denna fråga och som går ut på att in-teckningar som faller utom köpe-skillingen inte är sunda kreditobjekt och att ÖE:s arbetsbörda ökas har så-lunda inte föranlett att beredningens förslag frångåtts. Någon prövning av in-tecknings kreditvärde sker inte i samband med att in-teckning beviljas och ÖE har givetvis inte heller något ansvar i detta avseende vid förordnande att in-teckning fortfarande skall gälla. Någon närmare prövning av ett yrkande om förklaring att in-teckning fortfarande skall gälla torde i allmänhet inte heller behöva göras.

När det gäller frågan vad som vid exekutiv försäljning bör betalas kont-ant 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 in-teckning 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. Före ägarens personliga betalningsansvar mot långivaren kvarstår och nye ägaren blir inte betalningsskyldig för lånet. Om lånet faller utom skyddsbeloppet, har borge-nären rätt till kontant betalning och före ägaren befrias från sitt betalnings-ansvar.

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 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 företes 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 ägarhypoteket 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 rättigheter 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 tungrovt 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

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 utsköningslagens 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 påpeka 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 jämföras 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: — — — — —

4 § första stycket innehåller föreskrifter om utredning angående fastighetsrättsliga 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).

12 §

Denna paragraf motsvarar 14 § i lagberedningens förslag.

Gällande rätt. Enligt 87 § UL får vissa rättsägare vars rätt kan vara be-

roende 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 in-teckning 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 företrädere 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 behövt att uttryckligen ange att utmätningssökanden efter det utlösning skett har företrädere 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 företrädere 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 in-tecknad 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 avsluta sig skall anmäla detta hos ÖE senast två veckor före det bevaknings-sammanträde 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 konkursbouppteckningen att de inte helt kan gäldas ur konkursboets lösa egendom. 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 styrkt. 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 **frånga beredningens förslag**. Jag biträder även förslaget i fråga om utlösningrätt när fastighet skall säljas under konkurs.

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 anför. 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 tomträten 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 sänjedelning 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.

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.

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 inteckningsförhållanden.

Försäljning under hand får enligt förslaget inte användning annat än om det är tillförlitligt utrett vilka fordringar och rättigheter som belastar fastig-

heten. Något formligt bevakningssammanträde krävs inte. Genom kontroll av gravationsbevis och förfrågningar hos långgivare, 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 långgivare och rättighetshavare, kan ÖE kalla dem till ett informellt sammanträde för överläggning. Man kan bl. a. tänka sig att långgivare 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 anbuds förfarande, t. ex. om det är fråga om ett specialobjekt. Annonsering med anbuds förfarande 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 godtas, 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 in-tecknad gemensamt med annan fastighet. Om alla de gemensamt in-tecknade fastigheterna skall säljas, behöver situationen inte vara mera komplicerad än om en enda fastighet, som inte är föremål för gemensam in-teckning, skall säljas. Ibland kan det också vara förenat med särskilda fördelar att sälja en av två eller flera gemensamt in-tecknade 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 provisions-taxa 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 in-tecknings 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 förfarings sättet 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 förmånsrätt 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 anlitaad mäklare. Även kostnad för tidigare försäljningsförsök i ärendet hör hit.

I punkt 2 i paragrafen behandlas upplåtta 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 förden-
skull 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 ho-
nom för hans kontraktsbrott, och den återstående köpeskillingen kan inte in-
drivas. 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 läm-
nats med betalningen (96 § UL).

Vid frivillig försäljning bestäms ofta, att handpenning skall vara förver-
kad 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 försälj-
ning 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 behövt att vid upprättandet av köpehandling även ge be-
stämmelser 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 er-
farenhet 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 förut-
sätter rättshandling från hans sida. På det sättet skiljer sig förevarande reali-
sationsform 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 för-
slaget 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 kompli-
ceras situationen enligt hovrätten av att ÖE intar en mellanställning i för-

hållande 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 departementsförslaget 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 utbudande 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, fränsett 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 exekutiv 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 paragrafen 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 led-

ning 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 utmäta 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.

Övergångsbestämmelserna

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 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 in-tecknad eller inte. En oin-tecknad 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 in-tecknad 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 in-nestår för längre-tid. Någon motsvarande regel torde inte behöva tas upp bland förevarande övergångsbestämmelser.

Lagrådet

Förslaget till lag om exekutiv försäljning av fast egendom

Regeringsrådet Hjern:

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 befinner 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 försäljningsform 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.

4 §

Justitieråden Riben, Bergsten och Gyllensvärd:

Enligt andra stycket skall den utmäta 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 köpskillingsfördelning 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.

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 uttryckes 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 åta 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 bestämmas 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 bestämmas 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 köpeskillningens storlek, tillträdesdag, handpenningens storlek, hur stor del av köpeskillningen skall betalas kontant, tid för erläggande av den kontanta köpeskillningen 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 behövt 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 förhållningssyfte. 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 bestämmelsen 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 ogiltigt 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 ogiltigt (42 § första stycket i förslaget) torde böra föreskrivas, att nytt försäljningsförsök skall göras, om ej sö-

kanden 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 åta 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 köpeskillingen 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 köpeskillings 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 fas-

tigheten 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 köpeskillingen 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.

Departementschefens uttalanden vid anmälan av propositionen

Förslaget till lag om exekutiv försäljning av fast egendom

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 fastig-

hetsägaren, 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 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 utmäta 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 frånga 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 vinnas av försäljningsformen kan sålunda användningsområdet successivt vidgas. Vidare vill jag i anslutning till lagrådsgranskningen understryka 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 fortfarande 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 förståndsberättigade fordringar och kostnaden för förfarandet, i den mån inte borgenären kan få betalning ur andra tillgängliga medel eller avstår från förstånds rätt 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, fränsett 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 motiveringeringen 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 innehållet 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.

Motionerna

I motionen 1971:1244 av herr Börjesson i Falköping (c) erinras inledningsvis om att avkomsträtt, som innebär att ägaren av den besvärade fastigheten är skyldig att till rättighetshavaren tillhandahålla bostad (undan-

tag), efter ikraftträdandet av jordabalken den 1 januari 1972 inte kan upplåtas med sakrättslig verkan; i fråga om rättigheter som upplåtits i fastighet före ikraftträdandet gäller dock äldre lag.

Motionären framhåller att vid framför allt exekutiv försäljning av fast egendom som sker i samband med konkurs en betydande rättsosäkerhet råder för undantagshavaren genom den framträdande rätt som lönefordringar har. Detta kan innebära att en undantagshavare förlorar rätten att bo kvar i samband med att exekutiv försäljning sker av den besvärade fastigheten. En förlust av rätten att stanna kvar på den plats där man kanske bott hela sitt liv och som man har en stark känslomässig anknytning till är ett hårt slag för den som drabbas, framhåller motionären.

För att kunna undvika stora personliga tragedier är det enligt motionären nödvändigt att garantier skapas för att undantagshavares rätt alltid skyddas. Han anser därför att bestämmelse härom bör upptas som punkt 7 i övergångsbestämmelserna till den nya lagen om exekutiv försäljning av fast egendom. Bestämmelserna föreslås innehålla att avkomsträtt som avser tillhandahållande av bostad, i likhet med sådana rättigheter som nämnes i 33 § första stycket i nya lagen, skall vara skyddad utan särskilt förbehåll. Följs motionsförslaget måste efterföljande punkter numreras om.

I motionen 1971: 1245 av herrar Lidgard och Winberg (båda m) behandlas bestämmelsen i 4 § andra stycket förslaget till lag om exekutiv försäljning av fast egendom, vari föreskrivs att — såsom förberedande åtgärd inför exekutiv försäljning — fastighetens ägare på anmodan skall överlämna pantbrev som han innehar samt att pantbrevet därefter ej får pantförskrivas utan överexekutors tillstånd.

Enligt motionärerna utgör lagförslaget i denna del ett onödigt ingrepp i äganderättsbegreppet på det sättet att ägarens möjligheter att förfoga över egendom som ostridigt är hans — i detta fall ett ägarhypotek — görs beroende av en myndighets diskretionära prövning. Motionärerna anför vidare att det i lagen inte finns angivet något om de grunder på vilka överexekutor kan medgiva eller förvägra ägaren att pantförskriva av honom innehavda pantbrev.

Lagförslaget har motiverats med att det bör vara klarlagt var pantbrevet finns för att fastighetens nya ägare skall kunna få tillgång till dem för belåning och är sålunda att betrakta närmast som en ordningsföreskrift. Motionärerna framhåller att även om vissa tidsfrister är bestämda för det exekutiva förfarandet ordningsföreskriften kan komma att betyda att fastighetsägaren under ganska lång tid är undandragen möjligheten att fritt förfoga över sin egendom — sitt kapital. Inte heller det förhållandet att det är i en ringa bråkdel av alla exekutionsfall som frågan om förfogande över ägarhypotek blir aktuell motiverar enligt motionärerna att man för någon annans bekvämlighets skull försvagar äganderätten.

Motionärerna anser att syftet med bestämmelsen — att överexekutor

skall äga kännedom om var pantbrevet är att finna — torde kunna lösas på ett behändigare sätt än genom den föreslagna inskränkningen i äganderätten, t. ex. genom att man nöjer sig med att föreskriva en skyldighet för fastighetsägaren att lämna upplysning till överexekutor om och när eventuell pantsättning sker av panträtt som han själv innehar.

I motionen 1971: 1246 av herr Tobé (fp) behandlas nyheten i förslaget till lag om exekutiv försäljning av fast egendom att utmätt fastighet skall kunna säljas under hand. Motionären anför att det av lagberedningens framställning liksom av yttranden häröver från flera remissorgan framgår att försäljning under hand beräknas kunna ge bättre försäljningsvillkor än offentlig auktion. Tyvärr, fortsätter motionären, har flera länsstyrelser, troligen på grund av ovana vid förfarandet, inte förmått inse värdet av denna nya försäljningsform. Motionären pekar vidare på att en av lagrådets ledamöter särskilt behandlat lagförslagets utformning med hänsyn till vad det innehåller om möjligheten att tillgripa försäljning under hand. Det förefaller viktigt att skyndsamt utreda en lämplig metodik för sådan försäljning, anför motionären. Han framhåller att det hos lantbruksnämnderna numera finns långvarig praktik att hämta. Det borde inte vara omöjligt att utrusta överexekutor med sådan kunnighet och personal att underhandsförsäljning skulle verka naturlig i sådana fall då såväl fordringsägare som fastighetsägare skulle vinna därpå. Motionären anser dock att man redan nu bör göra det förtydligandet att 1 § ändras till den lydelse som föreslagits i lagberedningens förslag till lydelse av 1 § första meningen: "Fast egendom som tagits i mät säljs av överexekutor." Alternativt föreslår motionären att 1 § andra meningen enligt propositionen ändras till: "Försäljning skall ske på offentlig auktion eller under hand", såsom en av lagrådets ledamöter föreslagit.

Utskottet

I den av 1970 års riksdag antagna nya jordabalken (JB), vilken träder i kraft den 1 januari 1972, har panträtten i fast egendom fått en ny rättslig konstruktion. Avvikelserna från de tidigare reglerna hänför sig framför allt till in-teckningshandlingens form och innehåll samt till sättet för upplåtelse av panträtt. Sålunda ersätts in-teckningshandlingen av ett av in-skrivningsmyndigheten utfärdat pantbrev, som inte utgör någon skuldförbindelse. Inte heller berättigar enbart innehavet av pantbrevet till betalning ur fastigheten. En borgenär måste alltid kunna hänvisa till en fordran, för vilken pantbrevet överlämnats som pant. Fordringen behöver inte vara skriftlig men i praktiken torde skuldförhållandet komma att regleras i omslagsrevers. Panträtten uppkommer genom att fastighetsägaren lämnar över pantbrev till fordringshavaren som säkerhet för dennes fordran.

I förevarande proposition läggs fram lagförslag som i huvudsak syftar 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 att de regler om försäljning av utmätt fast egendom som nu finns i utsökningslagen (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 medel som influtit under exekutionen, och fullföljdsregler. Lagberedningen, som sedan 1960 arbetar med en reformering av utsökningslagen, har avsett att den föreslagna lagen om exekutiv försäljning av fast egendom i framtiden, med vissa justeringar, skall ingå som ett kapitel i en ny utsökningsbalk.

Beträffande propositionens huvudsakliga innehåll i övrigt hänvisar utskottet till den kortfattade redogörelse som intagits i det föregående (s. 1).

I det följande behandlar utskottet de delar av propositionen som berörts i motioner.

Förslaget till lag om exekutiv försäljning av fast egendom

En betydelsefull nyhet som föreslås är att *utmätt fastighet skall kunna säljas under hand*. Avsikten är dock att det normala sättet för försäljning av utmäta fastigheter också i fortsättningen skall vara försäljning på auktion. Sålunda föreskrivs i 1 § förslaget till lag om exekutiv försäljning av fast egendom att överexekutor skall försälja utmätt fast egendom på offentlig auktion om ej annat följer av bl. a. 57 § i lagförslaget. I denna paragraf sägs att utmätt fastighet får säljas under hand, om försäljning i sådan ordning finnes mera ändamålsenligt än försäljning på auktion och det är tillförlitligt utrett vilka fordringar och rättigheter som belastar fastigheten.

I motionen 1971: 1246 av herr Tobé (fp) yrkas att riksdagen beslutar föreslå Kungl. Maj:t skyndsamma åtgärder för att underlätta underhandsförsäljning av utmätt fast egendom samt att riksdagen beslutar sådan redaktionell ändring i 1 § i förslaget till lag om exekutiv försäljning av fast egendom att underhandsförsäljning framstår som en med offentlig auktion jämställd försäljningsform.

Som skäl för yrkandena anför motionären att det av lagberedningens framställning och yttranden från flera remissorgan framgår att försäljning under hand beräknas kunna ge bättre försäljningsvillkor än offentlig auktion. Han anser därför att det är viktigt att skyndsamt utreda en lämplig metodik för sådan försäljning. Enligt motionären borde det inte vara omöjligt att utrusta överexekutor med sådan kunnighet och personal att underhandsförsäljning skulle verka naturlig i sådana fall då såväl fordringsägare som fastighetsägare skulle vinna därpå. Han pekar på att lantbruksnämnderna numera har långvarig praktik i fråga om försäljning av fastigheter. Motionären föreslår att redan nu bör det förtydligandet göras att 1 § ändras

till den lydelse som föreslagits i lagberedningens förslag till lydelse av 1 § första meningen, nämligen: "Fast egendom som tagits i mät säljs av över-exekutor." Alternativt föreslår han — i likhet med en av lagrådets ledamöter — att 1 § andra meningen i lagförslaget ändras till: "Försäljning skall ske på offentlig auktion eller under hand."

Lagberedningen prövade under sitt arbete olika vägar för att uppnå bästa möjliga resultat av fastighets exekutiva försäljning. Beredningen fann härvid att det ibland bör vara möjligt att få ut mera för en fastighet om den får utbudas till försäljning under hand. Beredningen ansåg 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 borde det emellertid enligt beredningen vara en fördel om underhandsförsäljning kan ske. Beredningen föreslog därför regler med samma innebörd som i det nu framlagda förslaget, nämligen 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.

Flertalet remissinstanser anslöt sig till lagberedningens uppfattning. En allmän åsikt bland de positiva remissinstanserna var sålunda, att underhandsförsäljning bör kunna ske i sådana okomplicerade fall som beredningen åsyftar men att försäljning på auktion måste vara det normala försäljningssättet.

Såsom motionären påpekar förekom dock remissvar, bl. a. från Svenska sparbanksföreningen, vari hävdades att en underhandsförsäljning i de flesta fall är ägnad att ge ett för alla berörda parter förmånligare resultat än om fastigheten säljs på offentlig auktion, varför förfarandet borde riktas in på underhandsförsäljning som den normala realisationsformen. Å andra sidan framfördes i flera remissvar kritik mot beredningens förslag. Härvid framhölls bl. a. att det vid exekutiv försäljning av fastighet är viktigt att försäljning sker med tillämpning av ett i lag noga reglerat förfarande.

Utskottet anser i likhet med departementschefen att det, med hänsyn till att utmätt fast egendom ofta utgör ett viktigt förmögenhetsobjekt, är angeläget att reglerna om försäljning utformas så att de ger möjligheter att i det enskilda fallet uppnå ett så tillfredsställande resultat som möjligt. Genom de föreslagna reglerna att utmätt fastighet kan utbudas till försäljning under hand har enligt utskottets mening öppnats en väg som kan förväntas medverka till att nämnda önskemål tillgodoses. Såsom departementschefen framhållit är det 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, inte lämpligt eller önskvärt att man frångår det formbundna förfarande som auktionsförsäljning innebär. Försäljning under hand torde därför — vilket såväl lagberedningen som departementschefen understrukit — bara böra komma i fråga i fall då den exekutiva försälj-

ningen rättsligt sett framstår som enkel och då förhållandena även i övrigt är okomplicerade. Departementschefen har framhållit att han inte räknar med att underhandsförsäljning skall bli någon särskilt vanlig företeelse och att försäljning på auktion sålunda också i fortsättningen får ses som det normala sättet för försäljning av utmäta fastigheter. Utskottet delar denna uppfattning, som i lagtexten kommit till uttryck i huvudbestämmelsen om underhandsförsäljning (57 §).

På grund av vad sålunda anförts bör yrkandet, att riksdagen beslutar sådan redaktionell ändring av 1 § i lagförslaget att underhandsförsäljning framstår som en med offentlig auktion jämställd försäljningsform, inte vinna bifall.

Vad beträffar yrkandet att riksdagen skall föreslå skyndsamma åtgärder för att underlätta underhandsförsäljning av utmätt fast egendom vill utskottet framhålla att det naturligtvis är angeläget att underhandsförsäljning i största möjliga utsträckning kommer till användning då förutsättningar härför föreligger. Som departementschefen framhållit är också reglerna så utformade att de formellt öppnar möjlighet att genomföra underhandsförsäljning i förhållandevis vid omfattning. Enligt utskottets mening behöver man inte befara att överexekutor på grund av ovana vid förfarandet kommer att tveka inför möjligheterna att tillgripa försäljning under hand. Till en början må erinras om att avsikten enligt propositionen är att överexekutor, om utmätt fastighet skall bjudas ut under hand, regelmässigt skall överlämna till fastighetsmäklare att ombesörja utbudet. Såsom framhålls i propositionen torde det genom att utmätt fastighet bjuds ut på samma sätt och i samma former som annan fastighet bli möjligt att få ut det pris som fastigheten betingar på allmänna marknaden, vilket ju är fördelen med försäljning under hand. I den mån överexekutor själv agerar ligger det i sakens natur att överexekutor i inledningskedet kommer att dra nytta av de erfarenheter av underhandsförsäljning som kan ha vunnits på andra områden, t. ex. hos lantbruksnämnderna som har långvarig praktik av fastighetsförsäljningar. Det kan därför antas att lämplig försäljningsmetodik kommer att utbildas utan någon större tidsutdräkt. Avslutningsvis må tilläggas att det — enligt vad utskottet erfarit — inom Kungl. Maj:ts kansli pågår arbete med sikte på att ge överexekutorerna närmare anvisningar om tillvägagångssättet vid underhandsförsäljning.

På grund av vad sålunda anförts bör ej heller förevarande yrkande i motionen 1971: 1246 bifallas.

I 3—5 §§ upptas bestämmelser om *förberedande åtgärder inför exekutiv försäljning*. I 4 § första stycket ges föreskrifter om den rättsliga utredning beträffande den utmäta fastigheten som överexekutor har att verkställa. I paragrafens andra stycke föreskrivs att fastighetens ägare på anmodan skall överlämna pantbrev som han innehar. Därefter får pantbrevet ej pantförskrivas utan överexekutors tillstånd.

Av lagberedningens motivering till ifrågavarande bestämmelser, vilken biträts av departementschefen, framgår att syftet med dessa är att obelånade pantbrev finns tillgängliga vid försäljningen så att de kan överlämnas till köparen när han fullgjort sin betalningsskyldighet. Vidare syftar bestämmelserna till att hindra att fastighetsägaren, genom att under det exekutiva förfarandet förfoga över pantbrev som han innehar, försvårar förfarandet.

Kritik mot bestämmelserna framfördes i ett par remissyttranden över lagberedningens betänkande och i lagrådets utlåtande över det remitterade förslaget ifrågasätter tre ledamöter om det är påkallat att ålägga utmätningsgäldenären att överlämna obelånade pantbrev till överexekutor. Ledamöterna vänder sig också mot föreskriften att pantförskrivning av överlämnat pantbrev inte får ske utan överexekutors tillstånd. De påpekar att 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. Ledamöterna framhåller att det därvidlag är 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. Enligt ledamöterna synes det 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 ägarhypotek blir beroende av en diskretionär prövning av överexekutor.

I motionen 1971: 1245 av herrar Lidgard och Winberg (båda m) framförs tankegångar som i allt väsentligt överensstämmer med vad lagrådsledamöterna anført. Motionärerna anser sålunda att förslaget att göra ägarens möjlighet att pantförskriva pantbrev beroende av myndighets diskretionära prövning utgör ett onödigt ingrepp i ägarens rätt att förfoga över egendom som ostridigt är hans, nämligen ett ägarhypotek. Trots att vissa tidsfrister är bestämda för det exekutiva förfarandet kan ordningsföreskriften komma att betyda att ägaren under ganska lång tid är betagen möjligheten att fritt förfoga över sin egendom, framhåller motionärerna. Enligt deras mening torde syftet med bestämmelsen — att överexekutor skall äga kännedom om var pantbrev är att finna — kunna lösas på ett behändigare sätt, t. ex. genom en föreskrift om skyldighet för ägaren att lämna upplysning till överexekutor om och när eventuell pantsättning sker av panträtt som han själv innehar. De yrkar därför att riksdagen beslutar att 4 § andra stycket i lag om exekutiv försäljning av fast egendom skall ha följande lydelse: "Pantförskriver fastighetens ägare pantbrev som han innehar skall han underrätta överexekutor därom."

Utskottet finner för sin del inte skäl att frånga den bedömning som ligger till grund för ifrågavarande bestämmelser. Såsom departementschefen framhållit kan det när fastighet har utmätts knappast anses som ett oberrättigat ingrepp i fastighetsägarens rätt att utnyttjandet av obelånade pantbrev sker under överexekutors kontroll. Utskottet vill i sammanhanget

framhålla att, även om några närmare riktlinjer för överexekutors handlande härvidlag inte kunnat anges, det som lagberedningen anfört (prop. s. 115) är uppenbart att överexekutor skall lämna tillstånd om skäl till pantförskrivning föreligger. Som skäl bör självfallet godtagas att ägaren avser att skaffa medel till frivillig betalning av exekutionsfordringen.

På grund av vad sålunda anförts bör motionen 1971: 1245 inte bifallas.

I lagförslaget upptas *nya regler som syftar till att bereda dem som har nyttjanderätt till fastigheten ökat skydd*. Dessa bestämmelser har upptagits i 33 § och 39 §. I 33 § första stycket föreskrivs att nyttjanderätt samt servitut och rätt till elektrisk kraft är skyddade utan särskilt förbehåll om rättigheten har bättre rätt än exekutionsfordringen. I andra stycket sägs att nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft i andra fall än som avses i första stycket skall särskilt förbehållas om det saknas anledning antaga att de belastar fastigheten till beaktansvärd skada för innehavare av fordran med bättre rätt. Som exempel på rättighet som inte utgör någon nämnvärd belastning har nämnts rättighet där utövandet inte innebär någon olägenhet eller där periodiskt utgående vederlag utgör full kompensation för olägenheten. Med beaktansvärd skada, å andra sidan, åsyftas att rättigheten utgör en ekonomisk belastning som kan föranleda att fordringsägaren ej får full betalning eller mindre än om rättigheten ej funnits. För att ge bättre ställning även åt rättigheter som inte kan förbehållas på grund av bestämmelserna i 33 § föreslås i 39 § att utropsordningen vid auktion omkastas i förhållande till vad som nu gäller. De nya bestämmelserna innebär 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 rättigheter för att slutligen utropas med förbehåll för samtliga rättigheter. Bakom förslaget ligger den tanken att det kommer att bli en helt annan stimulans till budgivning vid det andra utropet 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.

Utskottet finner att de föreslagna bestämmelserna ger goda möjligheter att stärka rättighetshavarnas ställning och tillstyrker därför att de antas.

I motionen 1971: 1244 av herr Börjesson i Falköping (c) behandlas en fråga som anknyter till bestämmelserna om skydd för rättighetshavare. Motionären erinrar inledningsvis om att avkomsträtt som innebär att ägaren av den besvärade fastigheten är skyldig att till rättighetshavaren tillhandahålla bostad (undantag) efter ikraftträdandet av JB den 1 januari 1972 inte kan upplåtas med sakrättslig verkan, men att äldre lag gäller i fråga om rättigheter som upplåtits före ikraftträdandet. Motionären pekar på att vid exekutiv försäljning av fast egendom som sker i samband med konkurs har lönefordringar en framträdande rätt, som kan medföra att en undantags-

havare förlorar rätten att bo kvar efter försäljning av den besvärade fastigheten. Motionären anför att det för den drabbade är ett hårt slag att förlora rätten att stanna på den plats där han kanske bott hela sitt liv och till vilken han har en stark känslomässig anknytning. För att kunna undvika personliga tragedier är det enligt motionären nödvändigt att garantier skapas för att undantagshavares rätt alltid skyddas. Han yrkar därför att riksdagen beslutar att i övergångsbestämmelserna till den nya lagen om exekutiv försäljning av fast egendom upptas en punkt av följande lydelse: ”7. Enligt äldre bestämmelser intecknad rätt till avkomst som avser tillhandahållande av bostad är vid försäljningen skyddad utan särskilt förbehåll.”

Som motionären anför skall avkomsträtt inte kunna upplåtas efter det att JB trätt i kraft. Enligt 8 § lagen (1970: 995) om införande av nya jordabalken skall emellertid tidigare upplåtna rättigheter av denna typ stå kvar. Av punkt 6 i de föreslagna övergångsbestämmelserna till lagen om exekutiv försäljning av fast egendom framgår att nya lagen blir tillämplig i fråga om avkomsträtt skall förbehållas eller uppoffras vid försäljningen. Som anförts i det föregående kommer de nya reglerna om skydd för rättigheter vid försäljning på auktion att medföra att rättigheter består i större utsträckning än som är fallet för närvarande. Också undantagshavares ställning kommer följaktligen att förbättras. Att bryta den gällande ordningen för att ytterligare stärka just undantagshavarnas ställning kan skapa osäkerhet på fastighetsmarknaden och bör enligt utskottets mening inte komma i fråga.

I motionen har till stöd för yrkandet särskilt framhållits den osäkerhet för undantagshavaren som det s. k. löneprivilegiet (17 kap. 4 § HB) innebär vid försäljning som sker under konkurs.

Problemet med lönefordringars framträdande rätt i förhållande till in-teckningar är för närvarande föremål för statsmakternas uppmärksamhet. Sålunda uttalade föredragande departementschefen i propositionen till 1970 års riksdag med förslag till förmånsrättslag att det är en betydande olägenhet att fastighetsinteckningar kan komma att bli nödlidande på grund av löneprivilegiet samt att realkrediten med hänsyn till sin betydelse på allt sätt bör åtnjuta rättsordningens skydd (prop. 1970: 142 s. 91). I sitt utlåtande över propositionen med förslag till lag om statlig lönegaranti vid konkurs (prop. 1970: 201) gav riksdagens första lagutskott uttryck åt samma uppfattning (1LU 1970: 79 s. 30).

En promemoria om förhållandet i förmånsrätts hänseende mellan löneprivilegiet och fastighetsinteckningar har nu upprättats inom justitiedepartementet (stencil 1971: 3). Det föreslås, med hänvisning till den statliga lönegarantin vid konkurs, att vid exekutiv försäljning av fastighet under konkurs fordringar som omfattas av löneprivilegiet inte skall beaktas. Förslaget föreslås träda i kraft den 1 januari 1972. Promemorian remissbehandlas för närvarande.

Med hänsyn till vad sålunda förekommit torde berörda problem komma

att få sin lösning, varigenom den huvudsakliga grunden för motionsyrkandet bortfaller.

På grund av vad ovan anförts bör motionen 1971: 1244 inte vinna bifall.

De delar av förslaget till lag om exekutiv försäljning av fast egendom, som inte berörts i det föregående, föranleder inte något uttalande från utskottet.

Övriga lagförslag

Utskottet har inte funnit anledning till erinran mot de under 2—11 upptagna lagförslagen.

Utskottets hemställan

Utskottet hemställer

A. att riksdagen med avslag på motionen 1971: 1246, såvitt avser yrkandet att försäljning under hand skall vara en med offentlig auktion jämställd försäljningsform, antager 1 § och 57 § i det vid propositionen 1971:20 fogade förslaget till lag om exekutiv försäljning av fast egendom,

B. att riksdagen med avslag på motionen 1971: 1245 antager 4 § andra stycket förslaget till lag om exekutiv försäljning av fast egendom,

C. att riksdagen med avslag på motionen 1971: 1244 antager övergångsbestämmelserna till förslaget till lag om exekutiv försäljning av fast egendom,

D. att riksdagen antager
dels förslaget till lag om exekutiv försäljning av fast egendom i de delar som ej omfattas av hemställan under A—C,
dels de i propositionen under 2—11 angivna lagförslagen,

E. att riksdagen avslår motionen 1971: 1246 i vad den inte kan anses besvarad genom vad utskottet ovan anført och hemställt.

Stockholm den 27 april 1971

På lagutskottets vägnar

ERIK SVEDBERG

Vid detta ärendes behandling har närvarit: herrar Svedberg (s), Sundelin (s), fröken Anderson i Lerum (s), herrar Lidgard (m), Börjesson i Falköping (c), Sjöholm (fp)*, Winberg (m), Andersson i Södertälje (s), fru Jonäng (c), herrar Israelsson (vpk), Olsson i Timrå (s)*, fru Olsson i Helsingborg (c)*, herrar Stadling (s), Enlund (fp) och fru Nilsson i Sunne (s)*.

* Ej närverande vid betänkandets justering.

Reservation

vid *utskottets hemställan under B* av herrar Lidgard (m) och Börjeson i Falköping (c), fru Olsson i Helsingborg (c) samt herr Winberg (m), vilka ansett

a) att det avsnitt av utlåtandet som börjar på s. 144 med orden "Utskottet finner" och som slutar på s. 145 med orden "inte bifallas" bort ha följande lydelse.

Utskottet finner — med beaktande av vad Advokatsamfundet anfört i sitt remissvar och de synpunkter som kommit till uttryck i ovan nämnda yttrande av tre lagrådsledamöter — att förbudet i 4 § andra stycket mot pantförskrivning av ägarhypotek utan överexekutors tillstånd utgör ett ingrepp i äganderätten som, vägt mot de fördelar som står att vinna, är helt opåkallat. Såsom motionärerna framhållit kan ändamålet med den föreslagna bestämmelsen uppnås utan att äganderätten kränkes, nämligen genom en föreskrift om skyldighet för ägaren att lämna upplysning till överexekutor om och när eventuell pantsättning sker av panträtt som han själv innehar.

På grund av vad sålunda anförts bör motionen 1971: 1245 vinna bifall.

b) att utskottet under B bort hemställa

att riksdagen — med förklaring att viss ändring bör göras i 4 § förslaget till lag om exekutiv försäljning av fast egendom — med bifall till motionen 1971: 1245 för sin del antager 4 § andra stycket i följande såsom *utskottets förslag* betecknade lydelse

(Kungl. Maj:ts förslag)

(Utskottets förslag)

4 §

Fastighetens ägare — — — som utgår.

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

Pantförskriver fastighetens ägare pantbrev som han innehar skall han underrätta överexekutor därom.