



Statens
offentliga
utredningar

1968: 64

Justitie-
departementet

Utsökningsrätt VIII

Fastighetsexekution m. m.

Förslag av lagberedningen

U
S
O

Stockholm 1968

1968: 64
SOU

Statens offentliga utredningar 1968

Kronologisk förteckning

1. Ekonomisystem för försvaret. Esselte, Fö.
2. Ekonomisystem för försvaret. Bihang. Esselte, Fö.
3. Kreditmarknadens struktur och funktionssätt. Esselte, Fi.
4. Handläggningen av säkerhetsfrågor. Isaac Marcus. Ju.
5. Industrins struktur och konkurrensförhållanden. Esselte, Fi.
6. Strukturutveckling och konkurrens inom handeln. Esselte, Fi.
7. Ägande och inflytande inom det privata näringslivet. Esselte, Fi.
8. Skogsbrukets planlägningsfrågor. Svenska Reproduktions AB. Jo.
9. Virkesbalanser 1967. Esselte, Jo.
10. Säkerhetspolitik och försvarsutgifter. Esselte, Fö.
11. 1958 års utredning kyrka-stat. XI. Svenska kyrkan och staten. Esselte, U.
12. Förvaltningen av kyrklig jord m.m. Berlingska Boktryckeriet. Lund. U.
13. Fritidsfisket. Esselte, Jo.
14. Skolboksleveranser. Svenska Reproduktions AB. U.
15. Musikutbildning i Sverige. Esselte, U.
16. Rennäringen i Sverige. Esselte, Jo.
17. Allmänna vägar. Svenska Reproduktions AB. K.
18. Parkering. Esselte, K.
19. Trafikmålsutredningar. Beckman. Ju.
20. Upphandling av byggnader. Del I. Formerna. Esselte, Fi.
21. Pensionstillskott m.m. Esselte, S.
22. Jordhävdslag. Esselte, Jo.
23. Bilregistrering. Berlingska Boktryckeriet. Lund. K.
24. Avstämning av 1965 års långtidsutredning. Esselte, Fi.
25. Studieprognos och studieframgång. Svenska Reproduktions AB. U.
26. Ändrade avskrivningsregler för rörelse- och hyresfastigheter. Beckman. Fi.
27. Förvaltningslag. Esselte, Ju.
28. Intersexuellas könstillhörighet. Esselte, Ju.
29. Statistikbehov och statistikproduktion för regionala utredningar. AB Kopia. I.
30. Bostadsbyggandets planering och kreditförsörjning. Esselte, I.
31. 1965 års allmänna fastighetstaxering. AB Kopia. Fi.
32. Fastighetstaxeringens regler och organisation. Esselte, Fi.
33. Lokal trafikservice. Svenska Reproduktions AB. K.
34. Transportforskningens organisation. Beckman. K.
35. Storlandstingets författning. Svenska Reproduktions AB. K.
36. Läromedel för specialundervisning. Svenska Reproduktions AB. U.
37. Konfliktföreläsning. Esselte, I.
38. Boendeservice 1. Esselte, I.
39. Eldistributionens rationalisering. Beckman. Fi.
40. Verkställighet av utländska domar. Esselte, Ju.
41. Utsökningsrätt VII. Beckman, Ju.
42. Förslag till predikotexter ur Gamla Testamentet för kyrkoärens sön- och helgdagar. Esselte, U.
43. Upphandling av stora bostadsprojekt. Esselte, I.
44. Företagshälsövärd. Esselte, S.
45. Affärsverken: Ekonomi, konkurrens och effektivitet. Del 1. Esselte, Fi.
46. Affärsverken: Ekonomi, konkurrens och effektivitet. Del 2. Bilagor. Esselte, Fi.
47. Förvaltning och folkstyrelse. Esselte, K.
48. Dagspressens situation. Esselte, Ju.
49. Musikutbildning i Sverige. Del II. Esselte, U.
50. Traktorbeskattning. Berlingska Boktryckeriet. Lund. Fi.
51. Vattenlagens torrlägningsbestämmelser. Esselte, Ju.
52. Statligt försäkringsvärd. Esselte, Fi.
53. Arkiv inom hälso- och sjukvård. Esselte, K.
54. Frivilligförsvaret 1. Esselte, Fö.
55. Bot eller böter. Del 1. Victor Pettersson. Ju.
56. Bot eller böter. Del 2. Bilagor. Victor Pettersson. Ju.
57. Jordbruksarrangemang. Esselte, Jo.
58. Konsumentupplysning. Esselte, H.
59. Förenklad aktiehantering. Esselte, Fi.
60. Arbetsmarknadsverket och arbetsmarknadspolitiken. Huvudrapport. Esselte, I.
61. Arbetsmarknadsverket och arbetsmarknadspolitiken. Skilda rapporter. Esselte, I. (Utkommer senare.)
62. Tio ekonomer om arbetsmarknadspolitiken. Esselte, I.
63. Huvudmannaskapet för de gymnasiala skolformerna. Esselte, U.
64. Utsökningsrätt VIII. Esselte, Ju.



Statens offentliga utredningar

1968:64

Justitiedepartementet

Utsökningsrätt VIII

Fastighetsexekution m. m.

Förslag av lagberedningen

Stockholm 1968

Till Konungen

Med anledning av arbetet på ny jordabalk inom justitiedepartementet har lagberedningen, som tidigare bl. a. avlämnat delbetänkandena Utsökningsrätt I–VII, även upptagit reglerna om exekution i fast egendom till särskild behandling. I samband därmed har bl. a. även reglerna om försäljning av luftfartyg och reservdelar därtill behandlats.

Beredningen får härmed i underdånighet avlämna betänkande med förslag i ämnet och därvid framhålla, att betänkandet inom kort skall följas av betänkande med förslag till ny förmånsrättsordning. Det nu framlagda betänkandet angående fastighetsexekution m. m. förutsätter, att ny förmånsrättsordning genomförs samtidigt.

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

I enlighet med den arbetsfördelning som tillämpas i beredningen har ordföranden, ledamoten Dyrssen och sekreteraren Heuman deltagit i utarbetandet av betänkandet. I fråga om föreslagna ändringar i konkurslagen har även ledamöterna Bengt Rydin och Henry Montgomery deltagit, varjämte beredningen i den delen samrått med advokaterna Sten Lindskog och Anders Öhman i egenskap av särskilt tillkallade sakkunniga på konkurslagstiftningens område.

Underdånigst

Gösta Walin

Gösta Dyrssen

Jan Heuman

Stockholm den 15 november 1968.

Innehåll

Förslag till lag om exekutiv försäljning av fast egendom	9	Exekution på grund av gemensam in- teckning	89
Förslag till lag om ändring i utsöknings- lagen	26	Exekution i andel av fastighet	91
Förslag till lag om ändring i lagsöknings- lagen den 20 december 1946 (nr 808) . .	50	Ägarhypotek	93
Förslag till lag om ändrad lydelse av 33 kap. 4 § rättegångsbalken	52	Realisationsformer	95
Förslag till lag angående ändrad lydelse av 2 kap. 32 § och 3 kap. 30 § lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjande- rätt till fast egendom	53	Exekutiv försäljnings inverkan på in- teckningar och övertagande av lån .	98
Förslag till lag om ändring i konkurs- lagen	54	Exekutiv försäljnings inverkan på rättigheter	103
Förslag till lag om ändring i förord- ningen den 15 oktober 1880 (nr 36 s. 1), innefattande särskilda föreskrifter an- gående lagfart, inteckning och utmät- ning av järnväg, så ock i fråga om för- valtning av järnväg under konkurs . .	62	Köpeskillingsfördelning. Kostnader. Fullföljdsregler	105
Förslag till lag om exekutiv försäljning av luftfartyg m. m.	63	Kapitel 3 <i>De särskilda bestämmelserna i förslaget till lag om exekutiv försälj- ning av fast egendom</i>	107
Förslag till lag om ändrad lydelse av 6 § lagen den 12 maj 1955 (nr 229) i anled- ning av Sveriges tillträde till 1948 års konvention rörande internationellt er- kännande av rätt till luftfartyg	69	Inledande bestämmelser	107
MOTIV		1 §	108
Kapitel 1 <i>Inledning</i>	71	2 §	109
Beredningen	73	3 §	109
Kapitel 2 <i>Försäljning av fast egendom</i> .	78	Förberedande åtgärder och egendo- mens förvaltning	109
Olika slags initiativ till exekution . .	78	4 §	110
Verkan av fastighetsöverlåtelse . . .	85	5 §	110
		6 §	111
		7 §	113
		8 §	114
		9 §	116
		10—12 §§	116
		Försäljning	117
		13 §	117
		14 §	119
		15 §	121
		16—19 §§	123
		20 §	125
		21 §	126
		22 §	126
		23 §	127
		24 §	129
		25 §	129
		26 §	131
		27 §	131
		28 §	134

29 §	137	39 §	208
30 §	139	40 §	209
31 §	140	48 §	209
32 §	140	49 §	210
33 §	143	51 §	211
34 §	147	52 §	211
35 §	152	56 a §	211
36 §	153	57 §	212
37 §	154	60 a §	212
38 §	155	62 §	213
39 §	160	63 §	214
40 §	162	71 §	215
41 §	162	74 §	215
42 §	164	75 §	215
43 §	166	77 §	215
44 §	166	78 §	216
45 §	167	79 §	221
46 §	168	80 §	222
Gemensamt intecknade fastigheter	169	81 §	222
47 §	169	82 §	223
48 §	171	83 §	223
49 §	173	84 §	224
50 §	178	85 §	224
51 §	181	86 §	225
Fortsatt inteckningsansvar	183	89 §	226
52 §	183	91 §	226
Försäljning under hand	185	95 §	226
53 §	186	97 §	226
54 §	187	139 §	226
55 §	189	142 §	226
56 §	190	143 §	227
57 §	190	144 §	230
Försäljning av villkorlig rätt till fastighet eller av andel i fastighet	190	145 §	231
58 §	191	150 §	232
59 §	192	151 §	232
60 §	194	154 §	232
61 §	195	156 §	233
62 §	196	157 §	233
63 §	196	158 §	233
64 §	197	159 §	233
65 §	199	160 §	234
66 §	200	161 §	234
Särskilda bestämmelser	200	166 §	236
67 §	200	181 och 184 §§	237
68 §	201	198 §	237
69 §	201	199 §	239
70 §	202	201 §	239
71 §	202	209 §	241
Övergångsbestämmelser	203	210 §	241
		211 §	241
		213 §	241
		215 §	242
		218 §	242
		Övergångsbestämmelser	243
Kapitel 4 De särskilda bestämmelserna i förslaget till lag om ändring i utskönningslagen	207		

Kapitel 5 <i>Övriga lagförslag</i>	246
Förslaget till ändring i lagsökningslagen	246
Förslaget till ändring i rättegångsbalken	250
Förslaget till ändring i nyttjanderättslagen	250
Förslaget till ändring i konkurslagen	250
Förslaget till ändring i förordningen angående lagfart m.m. av järnväg	260
Förslaget till lag om exekutiv försäljning av luftfartyg m.m.	261
Förslaget till ändring i lagen i anledning av Sveriges tillträde till 1948 års konvention rörande luftfartyg	267
Kapitel 6 <i>Sammanfattning</i>	269
<i>Bilagor</i>	
A. Skisstilländringar i 6 kap. JBFörslaget	272
B. Utkast till ny förmånsrättsordning (FRO)	274
C. Statistiska uppgifter	278
D. Bestämmelserna i FfL och motsvarande i UL	279
Förkortningar	281

Förslag till Lag om exekutiv försäljning av fast egendom

Häriigenom förordnas som följer.

Inledande bestämmelser

1 §.

Fast egendom som tagits i mät säljs av överexekutor.

Om försäljning av tomträtt gäller detsamma som beträffande fast egendom.

2 §.

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

3 §.

Med panträtt i fast egendom avses i det följande sådan panträtt som behandlas i 6 kap. jordabalken. De bestämmelser som meddelas om pantbrev gäller i tillämpliga delar även vilandebevis.

Vad som sägs om fordran som är förenad med panträtt skall i tillämpliga delar gälla även rätt till betalning på grund av ägarhypotek.

Med rättighet som besvärar fast egendom åsyftas i denna lag nyttjanderätt, servitut och samfällighetsrätt som avses i jordabalken och annan dylik rättighet som på grund av upplåtelse enligt äldre eller annan lag besvärar fast egendom.

Förberedande åtgärder och egendomens förvaltning

4 §.

När ärende som avses i denna lag inkommit till överexekutor, skall det genast upptagas till behandling för de förberedande åtgärder som är påkallade.

5 §.

Överexekutor skall låta beskriva fastigheten så snart det är lämpligt med hänsyn till det fortsatta förfarandet. I beskrivningen skall tillbehör anges i den mån det är påkallat med hänsyn till deras värde eller av annan orsak.

Fastighetens ägare skall på anmodan tillhandahålla de handlingar som visar hans äganderätt eller tjänar till upplysning om rättigheter som besvärar fastigheten eller om tillhör till denna och uppge vilka som har fordran eller rättighet som bör iakttas vid egendomens försäljning. Överexekutor skall även på annat sätt söka inhämta fullständig utredning i dessa hänseenden och om den ekonomiska belastning som kända rättigheter kan tänkas utgöra för fastigheten, när det är av betydelse för försäljningen. Pantbrev som ägaren innehar skall på anmodan överlämnas och får därefter ej pantförskrivas utan överexekutors tillstånd.

Om ägaren driver näringsverksamhet på fastigheten, skall överexekutor underrätta känd innehavare av företagsinteckning i verksamheten om ärendet.

6 §.

Saknas taxeringsvärde eller kan det antagas vara missvisande, skall överexekutor låta värdera fastigheten vid lämplig tidpunkt. Tillbehör skall värderas för sig, om det finnes påkallat.

Om en eller flera gemensamt intecknade fastigheter skall säljas och taxeringsvärde saknas eller kan antagas vara missvisande för någon av de gemensamt intecknade fastigheterna, skall alla värderas.

När fastighet eller tillbehör skall värderas, skall ägaren underrättas om förrättningen.

7 §.

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

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

Väcks ej talan i enlighet med föreläggande som meddelats enligt första eller andra stycket, är talan förklarad mot sökanden, om ej denne själv inom förenämnda tid väckt talan mot den som påstått bättre rätt och den som i ärendet antagits vara ägare.

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

8 §.

Ägare av utmätt fastighet får ej minska dess värde genom att överlåta tillbehör eller genom att annat än för husbehov avverka skog, bedriva grus- eller stentäkt eller på annat sätt utnyttja naturtillgångarna eller förändra fastigheten. I övrigt får han tillgodogöra sig normal avkastning av fastigheten till dess den sålts och skall tillträdas av köparen, i den mån annat ej följer av 10 eller 11 §. Detta gäller dock ej växande gröda eller annan avkastning som förklarats ingå i försäljningen.

Ägaren får ej heller upplåta rättighet som går utöver vad som är medgivet enligt första stycket. Därjämte äger överexekutor förbjuda honom att upplåta rättighet som kan försvåra fastighetens försäljning.

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

9 §.

På begäran av borgenär äger överexekutor vid behov förordna, att kronofogde-

myndigheten skall taga vård om tillbehör till fastigheten. I brådiskande fall kan kronofogdemyndigheten på begäran omedelbart taga vård om sådant tillbehör. Åtgärden skall genast anmälas hos överexekutor, som prövar om den skall bestå.

10 §.

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

11 §.

Kan det befaras att ägaren vanvårdar fastigheten eller förfogar över den i strid mot 8 § eller att egendomen på annat sätt försämrats i större mån, kan överexekutor på begäran av borgenär förordna syssloman att omhändertaga och förvalta fastigheten.

12 §.

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

Försäljning

13 §.

Utmätt fastighet bör säljas inom fyra månader från utmätningen, om ej hinder möter eller överexekutor på begäran ger anstånd.

Om ägaren begär anstånd, skall utmätningssökanden få tillfälle att yttra sig. Anstånd får beviljas, om denne medger det eller särskilda skäl föreligger.

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

Försäljning skall ske på offentlig auktion, om ej annat följer av 17 eller 53 §.

14 §.

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

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

15 §.

Om fastigheten ingår i konkursbo och skall säljas exekutivt, äger borgenär som i konkursen bevakat fordran med panträtt eller bättre förmånsrätt i fastigheten begära att denna säljs för hans fordran, om hans rätt till betalning ur fastigheten är ostridig eller styrks.

Den som vill ansluta sig enligt första stycket skall anmäla det hos överexekutor senast två veckor före det bevakningssammanträde som nämns i 21 §.

I fråga om rätt att utlösa honom har 14 § motsvarande tillämpning.

16 §.

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

Blir vid sammanträdet närvarande sakägare ense om att tillbehör bör säljas för sig, förordnar överexekutor i enlighet därmed, om särskilda skäl ej föranleder annat. Uppnås ej enighet om särskild försäljning, får överexekutor förordna därom endast om synnerliga skäl föreligger.

Råder tvist om tillbehör som avses i 7 § andra stycket, får särskild försäljning därav ej ske förrän tvisten blivit slutligt avgjord eller tiden för väckande av talan har utgått.

17 §.

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

Tillbehör som i denna ordning sålts för sig upphör att höra till fastigheten, även om det ej skilts från denna.

18 §.

Vad som influtit genom särskild försäljning av tillbehör skall tillkomma dem som har fordringar med rätt i fastigheten, efter det företräde mellan dem som gäller enligt lag. Vill någon avstå från sin rätt till betalning och inverkar det på villkoren vid fastighetens försäljning, skall han göra det senast vid det bevakningssammanträde som nämns i 21 §. Därefter kan avståendet ej återkallas.

19 §.

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

20 §.

Tid och plats för auktion på fastigheten bestäms sedan sökanden och ägaren fått tillfälle att yttra sig, när det ej föranleder för stor tidsutdräkt.

Ägaren är pliktig att låta fastigheten visas för allmänheten på lämplig tid. Detsamma gäller för nyttjanderättshavare.

21 §.

För förhandling om försäljningen skall sammanträde hållas antingen samma dag som auktionen eller lämplig dag tidigare (*bevakningssammanträde*).

22 §.

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

Innehavare av fordran eller rättighet som bör iakttas vid auktionen skall i kungörelsen uppmanas att anmäla sin rätt hos överexekutor senast vid bevakningssammanträdet.

Har överexekutor förordnat om särskild försäljning av tillbehör, får kungörelsen ej utfärdas förrän den försäljningen vunnit laga kraft och köpeskillingen betalts eller frågan om sådan försäljning förfallit.

23 §.

Kända innehavare av fordringar eller rättigheter som bör iakttas vid auktionen skall i god tid underrättas genom brev. Därvid skall anges vem som begärt försäljning.

fordran för vilken försäljning skall äga rum och med fordringen förenad rätt i fastigheten. Innehavare av fordran med förmånsrätt enligt 12 eller 13 § förmånsrättsordningen behöver ej särskilt underrättas. När anslutning gjorts enligt 15 §, skall det meddelas på motsvarande sätt.

Även sökanden och ägaren underrättas genom brev.

24 §.

Har auktion och sammanträden ej blivit utlysta så som angivits i 22 och 23 §§, skall förfarandet avbrytas, om bristen är väsentlig och ej kan avhjälpas på annat sätt, och nya tider utlysas.

Sakägare som avses i 23 § skall såvitt möjligt i god tid före bevakningssammanträdet underrättas om avbrottet.

25 §.

Vid bevakningssammanträdet skall lämnas en kortfattad redogörelse för innehållet i handlingarna och för vidtagna åtgärder. Därefter skall innehavare av fordran eller rättighet som bör iakttagas vid auktionen uppmanas att anmäla den. Om anmälan skett hos överexekutor före sammanträdet, skall det meddelas.

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

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

26 §.

När förhandlingen avslutats, upprättas sakägarförteckning i enlighet med 27–34 §§, om ej avvikelse föranleds av 35 §.

27 §.

I förteckningen upptages

1. om fastigheten ingår i konkursbo:

- a) arvode och annan kostnad för fastighetens förvaltning under konkursen,
- b) fordran som skall utgå ur fastigheten med förmånsrätt enligt 12 eller 13 § förmånsrättsordningen,
2. fordran som skall utgå med förmånsrätt enligt 8 § 1) eller 9 § 1) eller 2) förmånsrättsordningen och förfallit till betalning senast på den tillträdesdag som anges i 34 §,
3. fordran som är förenad med panträtt i fastigheten,
4. rättighet som besvärar fastigheten och är inskriven eller grundar sig på skriftlig handling som är tillgänglig. Rättighet som består oavsett fastighetens försäljning skall dock ej upptagas.

Härtill kommer utmätningssökandens fordran, om den ej ingår under 1–3, och kostnaden för förfarandet.

28 §.

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

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

Fordran eller rättighet upptages i förteckningen även om den är beroende av villkor

eller om inteckning eller inskrivning är sökt men ännu ej beviljats eller om tvist föreligger.

När försäljning begärts av förvaltaren i konkurs, upptages, om ej annat följer av 15 §, konkursboet som sökande utan förmånsrätt.

29 §.

Fordran upptages med dess belopp på tillträdesdagen. Panträtt får dock ej på grund härav åtnjutas för mer än pantbrevets belopp jämte tillägg som följer av 6 kap. 3 § jordabalken. Understiger fordringen pantbrevets belopp, upptages återstoden som ägarhypotek.

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

Ägarhypotek upptages utan tillägg, om det ej är utmätt.

30 §.

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

31 §.

Rättighet som besvärar fastigheten upptages utan att något belopp anges för den.

32 §.

I förteckningen upptagna fordringar med bättre rätt än den för vilken fastigheten skall säljas är skyddade vid försäljningen. Sammanlagda beloppet av sålunda skyddade fordringar och kostnaden för förfarandet (*skyddsbeloppet*) skall täckas av köpeskillingen för fastigheten, behållen köpeskillning för tillbehör, behållen avkastning och andra medel som finns att tillgå. Om fordran har bättre rätt som endast gäller i andel av fastigheten, får detta dock ej hindra försäljning, såvida köpeskillingen för fastigheten förslår till betalning av någon del av exekutionsfordringen.

Med tillämpning av 18 § bestämmer överexekutor i vad mån behållen köpeskillning för tillbehör skall användas till betalning av fordran som upptagits i förteckningen. Medlen får ej tagas i anspråk för skyddad fordran annat än i enlighet med vad sålunda blivit bestämt.

I förteckningen anges vilka fordringar som är skyddade. Vidare anges det minsta belopp som måste bjudas för att skyddade fordringar och kostnaden för förfarandet skall täckas. Bestämmelse som meddelats om användningen av behållen köpeskillning för tillbehör skall också intagas.

33 §.

Beträffande rättigheter som upptagits i förteckningen gäller följande:

1. Rättigheter med bättre rätt än den fordran för vilken fastigheten skall säljas är skyddade utan särskilt förbehåll. Detta är dock icke tillämpligt på rättighet vilken gäller endast i andel av fastigheten och ej har bättre rätt i andelen än fordran som ej är skyddad enligt 32 §.

Inskriven tomträtt gäller alltid utan förbehåll.

2. Andra rättigheter skall särskilt förbehållas, om det saknas anledning till anta-

gande att de belastar fastigheten till beaktansvärd skada för innehavare av fordran med bättre rätt. Härvid räknas rätt till ägarhypotek ej som fordran, i den mån ägarhypoteket ej är utmätt.

Talan mot överexekutors beslut, varigenom rättighet förbehållits enligt första stycket, får endast föras av den som har bestritt sådant förbehåll. Innehavare av rättighet som ej har förbehållits enligt första stycket får ej föra talan mot överexekutors beslut. 3. Rättigheter som ej skyddas enligt 1 eller förbehållits enligt 2 kan skyddas genom förbehåll vid auktionen enligt 38 §.

4. I förteckningen anges vilka rättigheter som skyddas enligt 1 eller förbehållits enligt 2.

Förteckningen skall innehålla erinran om den rätt till förlängt avtal eller skadestånd som enligt lag tillkommer arrendator eller hyresgäst, om han blir uppsagd med anledning av fastighetens försäljning.

Finns bostadsrätt, skall erinras om den rätt att kvarbo såsom hyresgäst under viss tid som enligt lag tillkommer bostadsrättshavaren.

34 §.

I förteckningen anges även betalningsvillkoren och tillträdesdag. Härom gäller följande:

1. I avräkning på köpeskillingen skall inestå kapitalbeloppet av skyddad fordran som är förenad med panträtt, om ej borgenären framställt yrkande om betalning och fordringen är förfallen till betalning senast på tillträdesdagen eller det föreligger sådant fall som avses i 28 § tredje stycket.

Fordran som är förenad med panträtt endast i andel av fastigheten skall dock betalas kontant.

Första stycket gäller ej heller, om fordran skall betalas med köpeskillning för tillbehör eller om köpeskillingen för fastigheten ej täcker skyddade fordringar och andra medel skall användas därtill.

2. Ägarhypotek skall utan särskilt yrkande betalas kontant, även om det faller inom skyddsbeloppet.

3. Återstoden av köpeskillingen skall betalas kontant, om ej inroparen visar att han avtalat annat med den som enligt förteckningen är betalningsberättigad.

4. Den som inropar fastigheten är skyldig att efter inropet lämna handpenning som motsvarar en tiondel av köpeskillingen, dock ej mer än som enligt 1–3 skall betalas kontant eller mindre än den kostnad som skall utgå ur fastigheten. Handpenning skall betalas kontant, om ej inroparen ställer säkerhet för beloppet. Som säkerhet kan godtagas jämväl fordran som är förenad med panträtt i fastigheten, om den täcks av köpeskillingen och kan anses betryggande. Vad som i det följande sägs om handpenning gäller även säkerhet för handpenning intill det belopp som säkerheten gäller.

Staten eller kommun behöver ej lämna handpenning eller ställa säkerhet men blir i fall som avses i 42 § ersättningsskyldig intill motsvarande belopp.

Ogulden del av den kontanta köpeskillingen skall betalas senast vid det sammanträde som enligt 22 § kungjorts för köpeskillingens fördelning, i den mån den som enligt förteckningen är betalningsberättigad ej medgivit avräkning. Om det enligt förteckningen är ovisst vem beloppet tillkommer, får det ej avräknas.

5. Som tillträdesdag räknas den dag som kungjorts för fördelningssammanträdet. Överexekutor kan medge inroparen att taga vård om egendomen tidigare.

Överexekutor kan bestämma, att ogulden avkastning av fastigheten, som enligt 10 eller 11 § skolat betalas till överexekutor eller syssloman och har förfallit under tiden

till och med tillträdesdagen, skall tillkomma köparen. Om sådan avkastning i annat fall betalas till köparen, skall denne redovisa därför till överexekutor.

Avkastning som förfaller efter tillträdesdagen tillkommer köparen.

6. Har ägaren ej annan bostad, kan överexekutor tillåta honom att bo på fastigheten högst tre månader efter tillträdesdagen. Uppgift härom skall intagas i förteckningen.

35 §.

Sakägare vars rätt beror därav äger fordra, att försäljningen skall ske på andra villkor än som angivits ovan, om avvikelser ej gör intrång i annans rätt. Den som ej själv begärt försäljning får icke motsätta sig, att skyddsbeloppet höjs.

36 §.

Efter fastighetens försäljning svarar denna ej för fordran som avses i 27 § 2 och förfallit till betalning senast på tillträdesdagen.

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

Inroparen blir personligen betalningsskyldig för vad som enligt överenskommelse avräknats på den kontanta köpeskillingen, och den förra ägaren blir fri från ansvar därför.

37 §.

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

Sakägarförteckningen skall föredragas.

Det skall meddelas, att fastigheten utropas under förbehåll att inrop skall prövas enligt 39 §.

38 §.

I fråga om rättighet som enligt 33 § 3 kan förbehållas vid auktionen skall iakttagas följande:

1. Fastigheten utropas först utan förbehåll om rättighetens bestånd och därefter med sådant förbehåll. Om vid det senare utropet uppnås bud som täcker fordringar med bättre rätt eller lika högt bud, har det budet företräde.

Att ägarhypotek icke täcks utgör ej hinder mot att bud med förbehåll för rättigheten godtages, i den mån ägarhypoteket ej är utmätt.

2. Upptager sakägarförteckningen två eller flera rättigheter som avses i denna paragraf, skall fastigheten först utropas utan förbehåll för någon rättighet och därefter med förbehåll först endast för den rättighet som har bästa rätt och efter hand för ökat antal rättigheter enligt deras inbördes ordning. Bud som skyddar flera rättigheter har företräde, även om det är lägre.

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

Om rättighetshavare i fall som avses under 2 är villig att betala i första stycket angiven skillnad men beloppet ej ensamt eller i förening med annat tillskott som bjuds förslår för att fordringar med bättre rätt skall täckas, skall fastigheten utropas med förbehåll för hans rättighet och den eller de rättigheter som är skyddade genom tidigare bud och annat tillskott som bjuds.

Detsamma gäller, om bud med förbehåll för rättigheten ej understiger bud utan sådant förbehåll men fordringar med bättre rätt ej är täckta.

4. Om borgenär, vars fordran ej blivit täckt genom visst bud, godtager detta, skall fordringen vid tillämpning av 1-3 räknas som täckt.

5. Om rättighetshavare i stället för betalning ställer säkerhet, skall det gälla.

39 §.

Innan inrop godtages skall överexekutor pröva, att skyddsbeloppet blivit uppnått. Även om detta är förhållandet får inropet ej godtagas, om det är sannolikt att avsevärt högre köpeskillning kan uppnås.

Om samtliga berörda sakägare medger det, får inrop godtagas utan hinder av första stycket. Sökanden kan medge, att inrop godtages ehuru kostnaden för förfarandet ej blivit täckt.

Inrop får ej godtagas, om sökandens fordran ej täcks och han motsätter sig.

40 §.

Om inropare ej utan dröjsmål lämnar föreskriven handpenning, skall fastigheten utropas på nytt. Överexekutor äger på begäran göra ett kort uppehåll i handläggningen för att bereda inroparen tillfälle att anskaffa handpenning, om uppehållet ej kan antagas medföra beaktansvärd olägenhet.

I fall som avses i 38 § skall handpenning lämnas för varje inrop, även om fastigheten skall utropas på nytt. Om inrop ej skall bestå, återlämnas handpenningen.

Betalar inroparen ej ogulden del av den kontanta köpeskillningen senast vid fördelningssammanträdet, är inropet ogiltigt.

41 §.

Har godtagbart inrop ej skett, skall nytt försäljningsförsök göras, om sökanden begär det inom en vecka från auktionen. Har inrop blivit ogiltigt enligt 40 § tredje stycket, skall nytt försäljningsförsök göras, om sökanden ej avstår därifrån.

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

Om ny auktion skall hållas, har 20-40 §§ motsvarande tillämpning. Anmälan av fordran eller rättighet som skett för en auktion gäller även för senare auktion.

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

42 §.

När ny auktion hålls sedan inrop blivit ogiltigt enligt 40 § tredje stycket, skall handpenningen tagas i anspråk i den mån det behövs för att sammanlagt samma belopp skall uppnås som vid den förra auktionen jämte sex procent årlig ränta därpå från tillträdesdagen till och med den nya tillträdesdagen och kostnaden för den nya auktionen. Detta gäller även om fastigheten säljs med förbehåll för rättighet som ej förbehölls vid den förra auktionen eller ändrade förhållanden inträtt. Vad som ej behöver tagas i anspråk skall återlämnas, när den nya inroparen fullgjort sin betalningsskyldighet.

Blir fastigheten ej såld när ny auktion hålls, är hela handpenningen förverkad.

Hålls ej ny auktion, skall handpenningen användas till betalning av kostnader för förfarandet som blivit onyttiga. Återstoden tillkommer inroparen.

Angående rätt för inroparen att i visst fall frånträda köpet och återfå handpenning stadgas i 46 §.

43 §.

Sedan auktionen vunnit laga kraft och köpeskillingen betalts, utfärdar överexekutor köpebrev.

Visar inroparen att han bjudit för annans räkning, skall köpebrevet utfärdas till denne. Har inroparen fått avräkna belopp som skolat betalas kontant, är inroparen och köparen solidariskt ansvariga för beloppet.

44 §.

Även om köpebrev ännu ej utfärdats, får inropare, som fullgjort sin betalningsskyldighet, tillträda fastigheten på den för köpeskillingens fördelning bestämda dagen. Han svarar därefter för ägares skyldigheter i den mån de skall fullgöras efter tillträdesdagen.

Om köparen vill att i sakägarförteckningen upptaget arrende- eller hyresavtal, som ej är skyddat enligt 33 § 1 eller förbehållits enligt 33 § 2 eller vid auktionen, skall upphöra, åligger det honom att inom en månad från tillträdesdagen säga upp avtalet. I annat fall gäller avtalet mot köparen. Beträffande den tid då arrende- eller hyresavtal med anledning av uppsägning skall upphöra gäller vad som är föreskrivet i fråga om uppsägning efter frivillig överlåtelse av fastighet.

Om arrendators eller hyresgästs rätt att begära förlängning av avtalet eller att erhålla skadestånd meddelas bestämmelser i kap. jordabalken.

Om annan rättighet upphör med anledning av försäljningen, skall köparen underrätta rättighetshavaren, när det behövs.

45 §.

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

1. Om arrende, hyra eller annat vederlag skall utgå under rättighetens hela bestånd i särskilda poster, får fordran hos den förra ägaren ej avräknas på belopp som förfaller till betalning mer än sex månader eller, i fråga om arrende, mer än ett år efter tillträdesdagen. Beträffande sådant belopp gäller ej heller betalning till den förra ägaren eller uppgörelse med denne.

2. Fordran som rättighetshavaren förvärvat eller förskottsbetalning eller uppgörelse som skett efter att fastigheten utmåtts får ej återopas mot köparen, om rättighetshavaren kände eller bort känna utmätningen.

3. Angående verkan av att i arrende- eller hyresavtal skett ändringar eller tillägg som ej var kända vid auktionen gäller vad som i kap. jordabalken är föreskrivet i fråga om frivillig försäljning.

4. Angående rättighetshavares rätt till ersättning av tidigare ägare, om rättigheten upphör i anledning av fastighetens försäljning, meddelas bestämmelser i 7 kap. 18 § jordabalken.

Om köpare, som enligt 44 § svarar för tidigare ägares skyldigheter mot rättighetshavare, underlåter att fullgöra dem, har 19 § andra stycket andra och tredje punkterna i nämnda kap. motsvarande tillämpning.

46 §.

Överklagas exekutiv auktion, skall inroparen utan hinder därav fullgöra sin betalningsskyldighet senast vid fördelningssammanträdet. Han äger också efter sammanträdet tillträda fastigheten, om ej, innan han blivit berättigad därtill, annat förordnats enligt 218 § utsökningslagen.

Får inroparen enligt meddelat förordnande ej tillträda fastigheten på den bestämda dagen och är hindret ej hävt inom tre månader från samma dag, äger han frånträda köpet och återfå vad han betalt jämte därå upplupen ränta, såvida han gör anmälan därom hos överexekutor medan hindret alltfjänt består.

Gemensamt intecknade fastigheter

47 §.

Bestämmelserna i 13–46 §§ gäller även när någon av två eller flera gemensamt intecknade fastigheter skall säljas.

Av gemensam inteckning, för vilken fastigheten svarar enligt 6 kap. 17 eller 18 § jordabalken, skall i sakägarförteckningen upptagas det belopp för vilket fastigheten svarar i förhållande till de andra. Beloppet skall betalas kontant, om ej annat avtalas mellan köparen och den som enligt sakägarförteckningen är betalningsberättigad.

Beträffande försäljning av två eller flera gemensamt intecknade fastigheter skall även följande särskilda bestämmelser iakttagas.

48 §.

När gemensamt intecknad fastighet skall säljas, äger den som har panträtt på grund av inteckningen indraga annan intecknad fastighet i försäljningen, om den svarar för det intecknade beloppet eller del av detta före den fastighet som skall säljas. Skall denna säljas för fordran som har lika eller bättre rätt, får han även indraga fastighet som svarar för inteckningen först efter den fastighet som skall säljas.

Yrkande om indragning skall framställas hos överexekutor senast vid bevakningssammanträdet. Det skall delgivas fastighetens ägare med föreläggande för honom att inkomma med yttrande inom tid som överexekutor bestämmer. Bevakningssammanträde och auktion skall inställas, när det behövs för att yrkandet skall hinna prövas. Härvid har 24 § motsvarande tillämpning.

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

49 §.

Till ledning för upprättandet av sakägarförteckning skall vid bevakningssammanträdet upptagas till förhandling hur utrop skall äga rum. Härvid iakttages följande:

1. Gemensamt intecknade fastigheter skall utropas var för sig,
 - a) om fastigheterna har olika ägare,
 - b) om fastighet med stöd av 48 § indragits i försäljningen,
 - c) om någon av fastigheterna endast i andra hand svarar för gemensam inteckning,
 - d) om någon av fastigheterna besväras av särskild inteckning eller någon fastighets ansvar för gemensam inteckning ej avser inteckningens hela belopp,
 - e) om det yrkas av innehavare av rättighet i någon av fastigheterna och rättigheten ej skall bestå oavsett om fastigheten säljs,
 - f) om det i annat fall yrkas av ägare eller borgenär vars rätt kan bero därav.

Yrkande som avses under e) eller f) skall framställas innan sammanträdet avslutas.

2. Sedan särskilda utrop ägt rum när det skall ske, skall fastigheterna utropas gemensamt,

om de har samma ägare. Har fastigheterna olika ägare, skall gemensamt utrop äga rum endast om full betalning ej uppnått för fordran för vilken samtliga fastigheter svarar eller ägarna är ense om att fastigheterna skall utropas gemensamt. Fastighet som endast svarar i andra hand behöver dock ej utropas gemensamt med fastighet som svarar i första hand annat än om särskilda skäl föreligger.

Om rättighet har förbehållits vid särskilt utrop av fastighet som besväras därav, skall det gälla även om därefter gemensamt utrop äger rum. I annat fall skall 38 § tillämpas även vid det gemensamma utropet.

Uppnås vid gemensamt utrop högre bud än summan av de förra buden, skall det gälla, om ej annat följer av 51 §.

3. I andra fall skall gemensamt intecknade fastigheter endast utropas gemensamt.

50 §.

Beträffande upprättandet av sakägarförteckning iakttages följande:

1. I fall som avses i 49 § 1 upprättas särskild sakägarförteckning för varje fastighet som skall säljas. Förteckningen upprättas som om försäljningen begärts på grund av den bästa gemensamma inteckningen, om ej exekutionsfordringen har bättre rätt.

Om ansvaret för gemensam inteckning kan komma att vid försäljningen vidgas utöver vad som anges i 47 § andra stycket, skall det anmärkas.

När fastighet indragits enligt 48 §, beräknas tillägg enligt 6 kap. 3 § jordabalken med utgångspunkt från den första utmätningen.

Beträffande fastighet som endast svarar i andra hand anges, om sådant ansvar kan ifrågakomma.

2. I fall som avses under 1 skall varje fordran som är förenad med panträtt i såld fastighet betalas kontant, om ej inroparen och den som enligt sakägarförteckningen är betalningsberättigad avtalar annat.

3. Handpenning skall lämnas efter varje inrop, även om inropad fastighet enligt 49 § skall utropas på nytt. Om inropet ej skall bestå, återlämnas handpenningen.

4. I fall som avses i 49 § 3 upprättas gemensam sakägarförteckning för fastigheterna.

Rättighet som avses i 27 § 4 skall härvid anses upplåten i alla fastigheterna.

5. Vid tillämpning av 35 § skall iakttagas, att innehavare av gemensam inteckning ej får efterge den gemensamma ansvarigheten annat än om fastigheterna säljs var för sig.

51 §.

Vid auktionen skall även iakttagas följande:

1. Om fastighet indragits i försäljningen med stöd av 48 § och den först utmätta fastigheten ej blir såld, skall ej någon av fastigheterna säljas.

2. Fastighet som endast i andra hand svarar för fordran på grund av gemensam inteckning får ej säljas för den fordringen innan det visat sig att betalning ej kan utgå ur den fastighet som svarar i första hand.

Den i andra hand ansvariga fastigheten får ej heller säljas, om dess ägare eller annan sakägare betalar den brist för vilken fastigheten skall svara eller ställer säkerhet för beloppet.

3. När gemensamt intecknade fastigheter, efter föregående särskilda utrop, har utropats gemensamt, skall den köpeskillning som därvid bjudits fördelas efter fastigheternas taxeringsvärden eller, om särskild värdering skett i ärendet, efter de värden som därvid åsatts fastigheterna. Fastighets andel i den gemensamma 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 därav, skall den fastighetens värde vid tillämpningen av det sagda jämkas efter vad som finnes påkallat av nämnda förhållande.

Finnes beträffande någon av fastigheterna att dess andel i köpeskillingen och andra tillgängliga medel icke uppgår till skyddsbeloppet och skall därför frågan om den fastighetens försäljning förfalla, skall de övriga fastigheterna utropas gemensamt.

4. Om det ej uppnås bud som förslår till betalning av någon del av exekutionsfordringen, får ej någon av fastigheterna säljas.

5. Vid tillämpning av 39 § första stycket skall prövningen, huruvida avsevärt högre köpeskillning kan uppnås, avse den sammanlagda köpeskillingen för samtliga fastigheter som inropats vid auktionen.

Fortsatt inteckningsansvar

52 §.

Efter försäljning av fast egendom äger överexekutor på begäran av köparen förordna, att inteckning, som annars enligt 6 kap. 11 § första stycket jordabalken blir utan verkan i fastigheten, skall alltså gälla.

I fall, då gemensamt intecknade fastigheter sålts i enlighet med gemensam sakägarförteckning och försäljningen omfattade alla fastigheter vari inteckningen gällde, har första stycket motsvarande tillämpning i fråga om inteckningen, om den annars enligt 6 kap. 19 § första stycket jordabalken blir utan verkan.

När gemensamt intecknad fastighet, som enligt 6 kap. 18 § jordabalken svarar för hela inteckningen i förhållande till de andra fastigheterna, har sålts enligt särskild sakägarförteckning och fordringen har blivit täckt, äger överexekutor på begäran av köparen förordna, att inteckningen, om den annars enligt 6 kap. 19 § andra stycket blir utan verkan i fastigheten, skall alltså gälla i denna och att de andra fastigheterna skall vara fria.

Begäran skall framställas senast vid sammanträdet för köpeskillings fördelning. Därvid skall pantbrevet inges, om det ej förut är tillgängligt för överexekutor.

Överexekutor skall anmäla förordnande enligt denna paragraf till inskrivningsmyndigheten och översända pantbrevet för utfärdande av nytt pantbrev, när sådan åtgärd behövs.

Försäljning under hand

53 §.

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

Innan egendomen utbjuds till försäljning under hand skall ägaren och sökanden få tillfälle att yttra sig.

54 §.

Beträffande villkoren för försäljning under hand gäller följande:

1. Köparen skall åläggas att svara för alla fordringar som på grund av panträtt, utmätning eller eljest är förenade med förmånsrätt i fastigheten, om ej borgenär får betalt ur särskilt tillgängliga medel eller avstår från betalning ur fastigheten.

Förfallna belopp skall betalas kontant, om ej köparen visar att han avtalat annat med den betalningsberättigade. Vad som behövs för att täcka kostnad som uppkommit under

förfarandet skall också betalas kontant, om ej sökanden medger att försäljning ändå får ske.

2. Före försäljningen upplåtna rättigheter som grundas på skriftlig handling skall förbehållas. Härvid har 45 § motsvarande tillämpning.

3. Köparen skall lämna handpenning enligt vad som i 34 § 4 föreskrivs för inropare på exekutiv auktion.

Återstoden av den kontanta köpeskillingen skall betalas senast fyra veckor efter att köpehandling upprättats. Försummas det, är köpet ogiltigt.

Beträffande handpenningen har 42 § motsvarande tillämpning, om köpet blir ogiltigt. Vad i 42 § första stycket sägs om auktion skall även gälla försäljning under hand.

4. I övrigt bestämmer överexekutor köpevillkoren.

55 §.

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

Ägaren ådrager sig icke genom att godkänna försäljningsvillkoren någon förpliktelse som annars förutsätter frivillig överlåtelse.

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

56 §.

Om köpeskillingen betalats i rätt tid och försäljningen vunnit laga kraft, utfärdar överexekutor köpebrev.

Överklagas försäljningen, har 46 § motsvarande tillämpning.

57 §.

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

Försäljning av villkorlig rätt till fastighet eller av andel i fastighet

58 §.

Bestämmelserna i 4–57 §§ gäller i tillämpliga delar även när fast egendom tagits i mät medan gäldenärens rätt därtill är villkorlig eller när andel i fastighet blivit utmätt, om ej annat följer av 59–66 §§ här nedan.

59 §.

Om fastighet enligt 82 § 2 mom. utsökningslagen tagits i mät hos gäldenär som överlåtit fastigheten eller visst område därav under villkor som alltså gäller, skall avvaktas, huruvida villkoret uppfylls eller ej.

När endast visst område överlåtit till annan och det icke utan betydande tidsutdräkt kan avvaktas huruvida villkoret uppfylls eller ej, får dock fastigheten säljas för överlåtarens gäld med förbehåll för den rätt till området som tillkommer den andre. Försäljningen omfattar i sådant fall även den rätt mot förvärvaren av området som utmätts enligt 82 § 2 mom. utsökningslagen. Den som förvärvar gäldenärens rätt skall också svara för dennes skyldigheter mot förvärvaren av området enligt fångeshandlingen.

60 §.

Om fastighet eller visst område därav enligt 82 § 3 mom. utsökningslagen tagits i mät hos den som förvärvat egendomen under villkor som alltiämt gäller, skall överexekutor utbjuda gäldenärens rätt enligt hans fångeshandling till försäljning i den ordning som gäller för exekutiv försäljning av utmätt rättighet, om ej anstånd medges. Den som förvärvar gäldenärens rätt svarar för dennes skyldigheter i enlighet med nämnda fångeshandling. Ansökan om inteckning, som gjorts samma dag som utmätningen eller senare, förfaller genom försäljningen, om ej överexekutor på begäran av köparen förordnar annat.

Anstånd kan medges, om det utan betydande tidsutdräkt kan avvaktas huruvida villkoret uppfylls eller ej. Om villkoret uppfylls, sker försäljning i den ordning som i allmänhet gäller om försäljning av fastighet.

61 §.

Om fastighet i fall som avses i 59 eller 60 § har tagits i mät för fordran som var förenad med särskild förmånsrätt i fastigheten, får denna säljas i vanlig ordning utan hinder av vad som sägs i nämnda lagrum.

62 §.

Om villkoret uppfylls i fall som avses i 59 § första stycket eller förvärvet går åter i fall som avses i 60 § andra stycket, skall överexekutor låta indriva eller utbjuda till försäljning vad som därefter tillkommer gäldenären och omfattas av utmätningen. Härvid tillämpas den ordning som gäller beträffande utmätt fordran eller rättighet.

63 §.

Om andel i fastighet blivit utmätt, äger sökanden, andelens ägare eller annan delägare yrka, att överexekutor skall sälja hela fastigheten för delägarnas gemensamma räkning. Yrkande som någon av nämnda sakägare framställer skall delges de övriga med föreläggande att inkomma med yttrande inom tid som överexekutor **bestämmer**.

Vid överexekutors prövning av yrkandet skall 6 och 7 §§ lagen om samäganderätt den 30 september 1904 (nr 48 s. 1) ha motsvarande tillämpning.

64 §.

Bifalles yrkande som avses i 63 §, **räknas** hela fastigheten som utmätt när beslutet meddelas. Fastigheten får ej säljas innan beslutet vunnit laga kraft.

I övrigt skall iakttagas följande:

1. Av sakägarförteckningen skall framgå vilka fordringar och rättigheter som belastar varje särskild andel.
2. Skyddsbeloppet skall utgöra vad som för hela fastigheten svarar mot det belopp som krävs för att täcka skyddade fordringar i den först utmätta andelen jämte kostnaden för förfarandet. Fastigheten får dock ej på grund härav säljas, om köpeskillingen ej förslår till betalning av någon del av exekutionsfordringen.
3. Är någon av delägarna i konkurs, får borgenär utöva anslutningsrätt enligt 15 § även om han har förmånsrätt endast i andel av fastigheten.

65 §.

Framställs ej yrkande som avses i 63 § eller vinner det ej bifall, skall överexekutor låta utbjuda gäldenärens rätt till andelen i den ordning som gäller för exekutiv försälj-

ning av utmätt rättighet. Detsamma gäller, om yrkandet bifalles men någon försäljning av fastigheten ej kommer till stånd.

66 §.

När försäljning som avses i 60 eller 65 § vunnit laga kraft och köpeskillingen betalts, skall överexekutor utfärda köpebrev, även om försäljningen skett i den ordning som gäller för exekutiv försäljning av utmätt rättighet.

Särskilda bestämmelser

67 §.

När fast egendom ingår i konkursbo, företräds ägaren av förvaltaren.

Om förvaltarens åligganden finns bestämmelser i 69 och 70 §§ konkurslagen.

68 §.

När ägaren skall underrättas enligt denna lag, skall underrättelse sändas till den som har lagfart på egendomen. Är det känt att annan förvärvat eller gör anspråk på egendomen, skall även denne underrättas.

När överlåtelse beror av villkor, skall såväl överlåtare som förvärvare underrättas.

69 §.

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

70 §.

När överexekutor har upptagit ärende enligt denna lag, får talan om att överexekutor ej var behörig enligt 69 § icke föras.

Talan mot beslut i fråga som avses i 48 eller 63 § skall föras särskilt. Överexekutor skall ge tappande part del av beslutet på sätt som i rättegångsbalken föreskrivs om delgivning, om beslutet ej meddelats i hans närvaro.

Beträffande talan mot överexekutors beslut enligt denna lag gäller i övrigt vad som sägs i utskökningslagen.

71 §.

När fast egendom eller tillbehör sålts enligt denna lag, äger köparen vid behov få handräckning av kronofogdemyndigheten för att komma i besittning av vad han förvärvat.

Beträffande handräckning mot den förra ägaren har 193 § utskökningslagen motsvarande tillämpning.

Övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den.....

2. Nya lagens bestämmelser om förberedande åtgärder och utmätt egendoms förvaltning samt kungörande av auktion och vad som har samband därmed skall tillämpas före lagens ikraftträdande, om försäljning skall äga rum först efter ikraftträdandet.

När yrkande som avses i 35 § eller 37 § 3 mom. andra stycket förordningen den 16 juni 1875 (nr 42 s. 12) angående inteckning i fast egendom har före nya lagens ikraftträdande framställts hos rätten i den ordning som sägs i nämnda lagrum, äger bor-

genären få det prövat av rätten. Borgenären skall, om bevakningssammanträde hålls efter nya lagens ikraftträdande, anmäla yrkandet senast vid sammanträdet.

3. När utmätning skett eller konkursansökan gjorts före nya lagens ikraftträdande, skall i fråga om förmånsrätt tillämpas vad som följer av övergångsbestämmelserna till den nya förmånsrättsordningen.

4. Vad i nya lagen sägs om tillägg enligt 6 kap. 3 § nya jordabalken skall, när enligt övergångsbestämmelserna till balken skall i stället för sådant tillägg beräknas ränta på kapitalbeloppet av inteckning enligt äldre lag, gälla sådan ränta.

5. Fordran, för vilken fast egendom enligt 11 kap. 2 § äldre jordabalken utan inteckning häftar vid tiden för bevakningssammanträdet, räknas som fordran vilken är förknad med panträtt. Den skall betalas kontant. Bestämmelsen under 4 har motsvarande tillämpning.

6. Enligt äldre lag intecknad ränta eller annan dylik fordran som ej är bestämd till kapitalet skall upptagas enligt samma regler som gäller annan fordran med panträtt och beräknas i sakägarförteckning till det belopp som efter en räntefot av fem procent om året utgör fordringens värde på tillträdesdagen. Är fråga om livränta, skall uppskattningen ske med ledning av 3 § lagen den 9 juni 1967 (nr 531) om tryggande av pensionsutfästelse m. m.

7. När ersättning skall utgå till innehavare av rätt till avkomst eller annan förmån som enligt äldre lag besvärar fast egendom och ej bibehålles vid försäljning därav, skall utdelning beräknas för det kapitalvärde vartill förmånen i penningar eller varor efter ortens pris beräknas uppgå på tillträdesdagen. I fråga om kapitalvärdets beräkning har punkt 6 motsvarande tillämpning.

8. Vad i nya lagen sägs om tomträtt gäller även vattenfallsrätt som upplåtits enligt äldre lag.

9. I fall då lag eller författning hänvisar till utsökningslagen skall det, i de hänseenden som avhandlas i nya lagen, i stället gälla nya lagen.

Förslag till Lag om ändring i utsökningslagen

Härigenom förordnas, att 39, 40, 48, 49, 51, 52, 56 a, 57, 60 a, 62, 63, 71, 74, 75, 77, 78–80, 81–86, 89, 91, 95, 97, 139, 142–145, 150, 151, 154, 156–161, 166, 181, 184, 198, 199, 201, 209–211, 213, 215 och 218 §§ utsökningslagen¹ skall ha ändrad lydelse så som anges i det följande och att 77 a, 80 a, 87–88 c, 98–135, 148, 149, 167 och 168 §§, 7 kap. samt 186 § samma lag skall upphöra att gälla.

(Nuvarande lydelse)²

39 §.

Är betalningsskyldighet *någon ålagd*, äger utmätningssman, 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 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 fastighe-*

(Föreslagen lydelse)²

När betalningsskyldighet *ålagts*, äger utmätningssmannen utan särskilt bemyndigande verkställa utmätning hos *gäldenären utan hinder av att domen ej vunnit laga kraft*. Utmätning på grund av underrätts dom får dock ej ske förrän den vunnit laga kraft, om *gäldenären* ställer pant eller borgen för *sin skuld* och för skada som kan vållas genom uppehållet eller styrker att han hos Konungens befallningshavande nedsatt det belopp *han förpliktats att betala*. Utmätning får ej heller ske på grund av hovrätts dom, förrän den vunnit laga kraft, om gäldenären styrker att nedsättning ägt rum enligt vad som nu sagts. Visar gäldenären efter utmätning att nedsättning skett och betalar han även kostnaden för utmätningen och godsets vård, går utmätningen åter när det kan ske.

¹ Senaste lydelse av 48, 144, 148, 154, 158, 160 och 199 §§ se SFS 1912:211, av 57, 95, 159 och 166 §§ se 1917:307, av 40, 80, 181 och 184 §§ se 1921:301, av 82 § se 1924:388, av 150 § se 1928:164, av 145 och 157 §§ se 1933:322, av 75 § se 1936:89, av 209 § se 1937:452, av 39, 49, 51, 151 och 215 §§ se 1946:814, av 71, 74 och 198 §§ se 1955:234, av 60 a, 77, 84, 86, 201, 210 och 218 §§ se 1963:255, av 52 och 97 §§ se 1964:446, av 56a, 62, 63, 79, 81, 89, 91, 139, 142, 143, 156, 161, 211 och 213 §§ se 1967:140 samt av 85 § se 1967:843.

Beträffande 74, 77 och 201 §§ har ny lydelse föreslagits i prop. 1968:130 och beträffande 79 och 82 §§ i prop. 1968:131.

² Rent språkliga ändringar, utan saklig betydelse, har i detta och följande lagförslag som regel ej utmärkts genom kursivering.

tens avkastning, gånge utmätningen åter, där så ske kan.

Vad nedsatt — — — — — är föreskrivet.

40 §.

Vad efter — — — — — egendomens försäljning.

Utmätt lös — — — — — 6 kap. stadgas.

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

48 §.

Skall någon för verkställighet av dom eller eljest enligt denna lag ställa pant eller borgen, och är ej säkerheten av vederparten godkänd, varde den prövad av myndighet, hos vilken säkerheten ställes. Löftesmän skola borge en för alla och alla för en; för menighet eller för utländsk man, så ock i fall, varom i 95 och 125 §§ sägs, skall borgas såsom för egen skuld. Den pant bjuder, vare, där myndighet, som den pröva skall, det föreskriver, pliktig att sätta panten i förvar hos vederhäftig man, som åtager sig att den vårda; löftesskrift må omhändertagas av den, till vars säkerhet den gäller.

Den, som Konungens och kronans talan förer, vare från säkerhets ställande fri.

Om någon för verkställighet av dom eller av annan anledning i utsökningsmål skall hos myndighet ställa säkerhet som ej godkänts av den till vars förmån den gäller, skall säkerheten prövas av myndigheten. Borgen får ej godkännas av myndigheten, om ej borgensman svarar som för egen skuld och, om två eller flera tecknat borgen, de tillika svara solidariskt.

Staten eller kommun behöver ej ställa säkerhet.

49 §.

Tredskodom, varigenom betalningsskyldighet blivit den uteblivne parten ålagd, må, utan hinder av att återvinning sökts, verkställas såsom lagakraftvunnen, så vitt ej rätten, där talan om återvinning är anhängig, annorledes förordnar.

Tredskodom, varigenom betalningsskyldighet ålagts den uteblivne parten, får, utan hinder av att återvinning sökts, verkställas som lagakraftvunnen, om ej rätten, där talan om återvinning är anhängig, förordnar annat. *Fast egendom får dock ej utan ägarens samtycke säljas innan domen vunnit laga kraft.*

Har talan — — — — — målets återupptagande.

Ej må — — — — — annorledes förordnas.

51 §.

I fråga om verkställighet av utslag i lagsökningsmål, varigenom betalningsskyldighet

I fråga om verkställighet av utslag i lagsökningsmål, varigenom betalningsskyldighet

(Nuvarande lydelse)

blivit någon ålagd, gälle vad om tredskodom är i 49 § första stycket stadgat..

Har intecknad fordran fastställts till betalning ur fast egendom, må försäljning ej äga rum förr än laga kraft å utslaget kommit. Har jämlikt 169 § äskats, att egendomen skall sättas under tvångsförvaltning, må sådan verkställighet ske utan hinder av att ändring i utslaget sökes, så vitt ej den domstol, där talan är anhängig, annorlunda förordnar; dock gälle om borgenärs rätt att lyfta behållningen vad i 40 § tredje stycket för där omförmält fall sägs.

Har i ————— äga rum.

Om verkställighet ————— ty fall.

(Föreslagen lydelse)

ålagts, gäller vad som i 49 § 1 mom. föreskrivs om tredskodom.

52 §.

Har i ————— eller vite.

Huru beslut angående fördelning av köpeskilling för utmätt egendom och av medel, som influtit under tvångsförvaltning, går i verkställighet, därom skils i 6 och 7 kap.

Om verkställighet av beslut angående fördelning av köpeskilling för utmätt egendom meddelas bestämmelser i 6 kap.

56 a §.

Om utmätningssmannen i gäldenärens hemvist tager fast egendom på annan ort i mät, skall målet därefter överlämnas till utmätningssmannen i den orten för att i fortsättningen, i vad på utmätningssman ankommer, handläggas av denne.

Tages viss ————— hemvist bestämmer.

Innan utmätningssman 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.³

57 §.

Då för utmätningss vinnande fordringsbevis till utmätningssmannen avlämnas, skall han därom göra anteckning å handlingen och meddela borgenären bevis.⁴

^{3,4} Bestämmelserna föreslås bli överförda till administrativ författning.

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

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

60 a §.

Kan utmätning av lös egendom ej genast verkställas, må utmätningsmannen, om det finnes erforderligt, säkerställa utmätningen genom att taga vård om egendomen eller meddela sådant förbud, som stadgas i 74 § eller 75 § 2 mom. för där avsedda fall. Gälldenären må därefter ej till *men* för borgenären förfoga över egendomen. Utmätningsmannen skall, om gälldenären 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, får utmätningsmannen, om det behövs, säkerställa utmätningen genom att taga vård om egendomen eller meddela sådant förbud som i 74 §. 75 § 2 mom. eller 78 § föreskrivs för där avsedda fall. Gälldenären får därefter ej till *skada* för borgenären förfoga över egendomen. Utmätningsmannen skall, om gälldenären ej är närvarande, skyndsamt underrätta honom om åtgärden.

62 §.

Vid utmätning ————— ej skiljas.

Häftar på grund av inteckning gälldenärens 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 taga betalning ur övriga tillgångar.

Endast om borgenären begär det får utmätning av fast egendom eller luftfartyg eller intecknade reservdelar till sådant fartyg

Är fordran för vilken utmätning skall ske förenad med särskild förmånsrätt i gälldenärens 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 som kan utgå ur denna taga betalt ur övriga tillgångar till skada för annan borgenär.

Endast om borgenären begär det får utmätning av fast egendom eller luftfartyg eller intecknade reservdelar till sådant far-

⁵ Betr. 88 c § 2-6 mom. se nedan vid 84 §.

(Nuvarande lydelse)

ske för annan fordran än sådan, för vilken egendomen på grund av inteckning häftar eller som, när fråga är om luftfartyg, är förenad med lufipanträtt i fartyget.

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.

63 §.

Vad som ————— eller luftfartyget.
Omfattar inteckning ————— samtycker därtill.

71 §.

Har någon ————— betalning förfallen.

Har inteckning i fast egendom eller i luftfartyg eller reservdelar till sådant fartyg blivit av ägaren till den intecknade egendomen lämnad såsom pant, skall inteckningen icke utmätas utan i stället den rätt till andel i inteckningen, som, efter ty särskilt är stadgat, må tillkomma gäldenären, tagas i mät i den ordning 74 § stadgar.

(Föreslagen lydelse)

tyg ske för annan fordran än sådan som är förenad med särskild förmånsrätt i egendomen.

63 §.

Tillbehör till fastighet får ej tagas i mät annat än genom utmätning av fastigheten. Rätt till växande gröda eller annan ännu icke fallen avkastning som tillkommer nyttjanderättshavare till fast egendom får ej tagas i mät för dennes skuld annat än genom utmätning av nyttjanderätten.

Om ägaren av luftfartyg eller reservdelar till sådant fartyg lämnat inteckning i egendomen såsom pant, får inteckningen ej utmätas utan endast den rätt till andel däri som kan tillkomma ägaren. Härvid tillämpas den ordning som anges i 74 §.

Om utmätning av ägarhypotek i fast egendom meddelas bestämmelser i 78 §.

74 §.

Utmätas penningar, skola de av utmätningsmannen om händer tagas. Lösören, som utmätas, skola, där de ej, efter ty nedan sägs, föras från stället, därstädes sättas i förvar under utmätningsmannens försegling eller, om han finner det i brist av tjänliga förvaringsrum eller av annan orsak ej lämpligen kunna ske, med hans insegl eller skriftligt anslag eller på annat sätt så utmärkas, att uppenbart synes att godset blivit utmätt. Anses det utmätta ej kunna med säkerhet lämnas på stället under gäldenärens tillsyn, låte utmätningsmannen det av annan där vårdas eller till annat ställe föras, om det så ske kan och borgenär den

Utmätas penningar, skola de omhänder tagas av utmätningsmannen. Lösören som utmätas skola, om de ej enligt vad nedan sägs föras från stället, sättas i förvar där under utmätningsmannens försegling. Om utmätningsmannen finner att detta ej kan ske på grund av brist på lämpliga förvaringsrum eller av annan orsak, skall godset utmärkas med hans sigill eller med skriftligt anslag eller på annat sätt, så att det klart framgår att det blivit utmätt. Anses det utmätta ej kunna med säkerhet lämnas på stället under gäldenärens tillsyn, äger utmätningsmannen ombesörja att det vårdas där av annan eller föres till annat ställe, om det kan ske.

för godset vård eller flytning nödiga kostnad förskjuter.

Utmätes gäldenärs — — — — — att övergå.

Skall utmätning ske av den rätt till andel i inteckning, som, *efter ty särskilt är stadgat*, tillkommer gäldenären såsom ägare av *intecknade egendomen*, varde förbud 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 utmät-ningsmannen uppvisa handlingen vid dom-stol för sådant ändamål, som i 26 § förord-ningen 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 upp-visas. *Kostnaden för sådant uppvisande ävensom för anskaffande av särskild in-teckningshandling å den utmäta andelen i in-teckningen vare borgenären pliktig att förskjuta, där utmätningsmannen det äskar.*

Skall utmätning ske av den rätt till andel i in-teckning som tillkommer gäldenären såsom ägare av *intecknat luftfartyg eller in-tecknade reservdelar till sådant fartyg*, skall förbud meddelas in-teckningshavaren att ut-lämna in-teckningshandlingen utan tillstånd av utmätningsmannen. Förbudet skall teck-nas på in-teckningshandlingen, om in-teck-ningshavaren ej överlämnar den till utmät-ningsmannen för *det ändamål som anges i 30 § lagen om inskrivning av rätt till luft-fartyg.*

75 §.

Skall fordran — — — — — i förvar.

Utmätes annan fordran eller rättighet, tåge ock utmätningsmannen i förvar handling, som tjänar till bevis om fordringen eller rättigheten, där sådan handling finnes att tillgå, och *teckne i protokollet* förbud för den, från vilken fordringen eller rättigheten skall utgå, att giva något därav ut till annan än utmätningsmannen eller den, till vilken i följd av utmätningen gäldenärens rätt kan komma att övergå; och varde sedan proto-kollet genom utmätningsmannen tillställt den, vilken förbudet meddelas skall; *vare dock borgenären pliktig att, där utmätnings-mannen det äskar, kostnaden för förbudets delgivande förskjuta.*

Utmätes annan fordran eller rättighet, skall utmätningsmannen taga i förvar handling som tjänar till bevis om fordringen eller rättigheten, om sådan handling finnes att tillgå. Han skall även *meddela* förbud för den, från vilken fordringen eller rättigheten skall utgå, att utge något därav till annan än utmätningsmannen eller den, till vilken gäldenärens rätt kan komma att övergå till följd av utmätningen. Förbudet skall sedan genom utmätningsmannens försorg delgivas den som avses därmed.

77 §.

Då utmätning av lös egendom är verk-ställd så som i 73 § samt 74, 75 eller 76 § sägs, njuter borgenären förmånsrätt i det utmäta efter vad som stadgas i 17 kap.

Utmätning av lös egendom medför för-månsrätt enligt vad som sägs i *förmånsrätts-ordningen*, när den är verkställd så som föreskrivs i 73 § och 74, 75 eller 76 §.

8 § handelsbalken, såvitt ej utmätningen enligt vad nedan sägs eller eljest går åter eller undanröjes.

Finner utmätningsmannen — — — — — ägde rum.

Om åtgärd — — — — — över utmätningen.

78 §.⁶

Utmätes rätt till ägarhypotek som avses i 6 kap. 9 § jordabalken, skall pantbrevet tagas i förvar eller, om annan än fastighetens ägare innehar pantbrevet, förbud meddelas innehavaren att utlämna det utan tillstånd av utmätningsmannen. När detta skett, har 77 § motsvarande tillämpning.

Ägarhypoteket får ej säljas. I stället skall den fasta egendom vari ägarhypoteket gäller tagas i anspråk, om borgenären yrkar det inom en månad från att beslut om utmätning av ägarhypoteket meddelades. När utmätningsmannen meddelat beslut om att den fasta egendomen tages i anspråk, anses egendomen utmätt. Om borgenären ej inom nämnda tid yrkat att den fasta egendomen tages i anspråk eller yrkande därom återkallas, skall det utmätta ägarhypoteket pantförskrivas till honom enligt 79 §.

Råder tvist huruvida gäldenären har ägarhypotek, äger utmätningsmannen förelägga borgenären att inom en månad efter att föreläggandet delgivits honom hos den rätt som i 10 kap. 10 § rättegångsbalken anges för där avsedda fall väcka talan mot fastighetens ägare och den som bestrider dennes rätt. Beslut att fastighet skall tagas i anspråk får ej meddelas innan tvisten blivit avgjord genom dom som vunnit laga kraft, om ej rätten förordnar annat.

Försummar borgenären att iakttaga vad som nu sagts och är talan i saken ej väckt av annan part, går utmätningen åter.

79 §.⁷

Pantförskrivning av ägarhypotek sker genom att utmätningsmannen till borgenären utfärdar bevis att pantbrevet utgör pant för dennes fordran och överlämnar pantbrevet till honom eller, om annan än fastighetens

⁶ Betr. nuvarande lydelsen av 78 § se ovan vid 63 §.

⁷ Nuvarande 79 § har sin motsvarighet i 5 och 6 §§ FfL.

ägare innehar detta, underrättar innehavaren om pantförskrivningen. I underrättelsen skall anges, att innehavaren ej får utlämna handlingen till skada för borgenären. Ägarhypotek som tillkommer ägare av andel i fastighet får ej pantförskrivas för sig.

80 §.

Fast egendom, som blivit utmätt, skall utbjudas till försäljning i den ordning 5 kap. stadgar, där ej borgenären begär tvångsförvaltning av densamma på sätt i 7 kap. sägs.

88 b §.

Har fordran i penningar utmätts, skall utmätningsmannen anmoda den från vilken fordringen skall utgå att erlægga betalning till honom; dock att sådan anmodan ej skall ske, där enligt vad förut är stadgat hinder för det utmättas försäljning möter eller eljest särskilda skäl däremot äro. Sker betalning, skall utmätningsmannen göra anteckning därom på handling, som enligt 75 § tagits i förvar, samt skyndsamt underrätta gäldenären. Beträffande influtet belopp äga föreskrifterna om köpeskilling för utmätningsvis såld lös egendom motsvarende tillämpning.

Har fordran eller rättighet tagits i mät och var, då utmätningen skedde, fråga om fordringens eller rättighetens bestånd beroende på särskild prövning eller avgjord genom beslut som ej vunnit laga kraft, må det utmätta ej utan gäldenärens samtycke säljas förrän tvisten blivit slutligen avgjord eller borgenären ställt pant eller borgen för den skada som kan tillskyndas gäldenären genom försäljningen.

82 §.

Överlåter någon sin fasta egendom till annan, må, innan nye ägaren sökt lagfart, överlåtelsen ej utgöra hinder för egendomens utmätande för förre ägarens gäld.

Sökes å överlåtelse, som före utmätningen skett, lagfart samma dag, då utmätningen verkställes, eller sist å den allmänna rättegångsdag för lagfartsärenden, som näst efter fjorton dagar från utmätningen infaller; då

* Nuvarande 81 § har sin motsvarighet i 10–12 §§ FfL.

80 §.

Har fordran i penningar utmätts, skall utmätningsmannen anmoda den från vilken fordringen skall utgå att betala till honom. Sådan anmodan skall dock ej ske, när enligt vad förut är stadgat hinder för det utmättas försäljning möter eller eljest särskilda skäl föreligga däremot. Sker betalning, skall utmätningsmannen göra anteckning därom på handling som tagits i förvar enligt 75 § och skyndsamt underrätta gäldenären. Beträffande influtet belopp ha föreskrifterna om köpeskilling för utmätningsvis såld lös egendom motsvarande tillämpning.

Har fordran eller rättighet tagits i mät och var, när utmätningen skedde, fråga om fordringens eller rättighetens bestånd beroende på särskild prövning eller avgjord genom beslut som ej vunnit laga kraft, får det utmätta ej säljas utan gäldenärens samtycke förrän tvisten blivit slutligt avgjord eller borgenären ställt pant eller borgen för den skada som kan tillskyndas gäldenären genom försäljningen.

81 §.^s

Den som har lagfart på fast egendom antages vara ägare därtill, om det ej styrkes att den tillhör annan.

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

vare ej utmätningen gällande emot nye ägaren, med mindre egendomen på grund av in-teckning häftar för fordran, som ut-sökes, eller fordringen eljest är sådan att, efter ty i lag i övrigt stadgas, egendomen därför häftar, ändå att den kommit ur gälde-närens 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 be-sannad avskrift för auktionsförrättaren upp-visa. Sker ej sådan anmälan, vare utmät-ningen emot nye ägaren gällande, ändå att lagfart sökes å tid, som förut är sagd.

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

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

Föres enligt lagen om återköpsrätt till jast egendom talan om återköp, må, där egendomen utmätts, försäljning ej ske, så-vitt före auktionen hos auktionsförrättaren företes bevis om stämningen i återköpsmå-let och tillika styrkes, att, sedan återköp kommit till stånd, egendomen icke vidare skall häfta för den fordran, som utsökes. Visas, att återköpet fullbordats och att egen-domen därigenom befriats från fordringen, vare frågan om egendomens försäljning för-fallen. Styrkes, att frågan om återköp på den ågångna stämningen förfallit, utgöre ej sedan stämningen hinder för egendomens försäljning.

Överlåtelse av fast egendom utgör ej hinder mot utmätning, om rätten fastställt att förfallen fordran skall utgå med särskild förmånsrätt i egendomen och ansökan om utmätning därav görs inom tre månader från beslutets dag.

Överlåtelse av fast egendom utgör ej hel-ler hinder mot utmätning i annat fall för fordran hos överlåtaren, om överlåtelsen beror av villkor som ännu ej är uppfyllt. Ut-mätningen omfattar i sådant fall även över-låtarens rätt mot den som förvärvat egen-domen. Uppfyllles villkoret, gäller utmät-ningen därefter endast överlåtarens rätt mot den andre.

Utmätning av fast egendom kan även äga rum för fordran hos den som förvärvat egendomen, ehuru hans förvärv beror av villkor. Går gäldenärens förvärv åter, omfat-tar utmätningen därefter endast den rätt som han i sådant fall har mot den som över-lät 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 vad som sägs i förmånsrättsordningen.

I fall som avses i 82 § 2 eller 3 mom. skall den andra parten underrättas och förbud meddelas honom att betala eller återbetala köpeskillning eller utge annat som omfattas av utmätningen till annan än utmätningssmannen eller överexekutor, om målet är anhängigt där. När förbudet delgivits den som avses därmed, har 77 § motsvarande tillämpning.

88 c § 2–6 mom.⁹

Sedan utmätning skett, åligger det utmätningssmannen 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 in-tecknade reservdelar till luftfartyg i stället gälla en tid av fyra månader från utmätningen eller, när in-tecknad fordran fastställt 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 utmätningssmannen eller överexekutor, hos vilken målet är anhängigt, medgiva uppskov med försäljningen på viss tid, såframt icke borgenärens rätt till betalning äventyras eller hans rätt eljest otillbörligt åsidosättes. Uppskov som nu sagts må ej utsträckas utöver sex månader från den tidpunkt som angivits i 2 mom. Medgivandet må förenas med sär-

84 §.

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

Om gäldenären begär anstånd, skall borgenären få tillfälle att yttra sig. Anstånd får beviljas, om denne medger det eller särskilda skäl föreligga. Utan synnerliga skäl får dock anstånd ej beviljas utöver sex månader eller, beträffande fartyg som avses i 94 §, ett år från utmätningen.

Beträffande tid för försäljning av luftfartyg och in-tecknade reservdelar till sådant fartyg eller av fast egendom finnas särskilda bestämmelser.

⁹ Betr. 88 c § 1 mom. se ovan vid 57 §. Bestämmelserna i nuvarande 84 § föreslås bli överförda till administrativ författning.

skilda villkor och, om anledning förekommer därtill, återkallas.

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

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

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

88 a §.

Är utmätning i död mans bo verkställd och hade borgenären ej panträtt i den utmäta egendomen eller rätt att den till säkerhet för sin fordran kvarhålla, må, innan en månad förflutit efter det bouppteckning förrättades eller tiden därför tilländagick eller, där boet står under förvaltning av boutredningsman, innan uppgörelse träffats angående borgenärernas förnöjande, egendomen ej försälas, med mindre samtycke därtill lämnas av dem, som företräda dödsboet, eller ock egendomen är av beskaffenhet, som anges i 40 § första stycket.

86 §.

Har borgenären, när intecknad fordran fastställts till betalning ur fast egendom, icke sist två månader efter det beslutet vann laga kraft begärt försäljning eller tvångsförvaltning av egendomen, förfaller den verkan som beslutet enligt 77 a § medfört.

Borgenär, som begär försäljning, är pliktig att förete lagakraftbevis samt i huvudschrift den handling på grund varav betal-

85 §.¹⁰

Har utmätning skett hos dödsbo och hade borgenären ej panträtt i den utmäta egendomen eller rätt att kvarhålla den till säkerhet för sin fordran, får egendomen ej säljas, innan en månad förflutit efter att bouppteckning förrättades eller tiden härför gick till ända eller, om boet står under förvaltning av boutredningsman, innan uppgörelse träffats angående borgenärernas förnöjande. Försäljning får dock ske, om samtycke därtill lämnas av dödsboet eller om egendomen är sådan som anges i 40 § 1 mom.

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

Medel som gäldenären i målet betalar till utmätningsmannen anses utmäta i målet, om ej betalningen skett med villkor som strider häremot.

Om målet är anhängigt hos överexekutor, gäller detsamma i fråga om medel som

¹⁰ 85 § i nuvarande lydelse föreslås bli ersatt av administrativa bestämmelser.

(Nuvarande lydelse)

ning blivit sökt. Efterkommer han ej föreläggande härom, avskrivs framställningen.

(Föreslagen lydelse)

betalas till denne. Medel som i sådant fall betalas till utmätningsmannen skall tillställas överexekutor.

89 §.

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

Utmätt lös egendom säljes på offentlig auktion, *om ej annan ordning är särskilt föreskriven.*

Om försäljning ————— särskild lag.

91 §.

Kungörelse om ————— är sagd.

Har gäldenären tillkommande rätt till andel i inteckning i *hans fasta egendom eller i hans luftfartyg eller därtill hörande reservdelar* blivit utmätt, låte utmätningsmannen anskaffa särskild inteckningshandling å det gäldenären tillkommande beloppet, där laga hinder däremot icke möter; skall sådan handling anskaffas, må ej förr än det skett kungörelse om auktionen utfärdas. Skall försäljning ske av inteckningshandling, vilken tagits i mät hos någon, som enligt handlingen är personligen ansvarig för det däri *förskrivna* beloppet, åligger det utmätningsmannen, där ej med gäldenärens samtycke handlingen säljes med bibehållande av hans ansvarighet, att, innan handlingen utlämnas till köparen, förse densamma med påskrift, varigenom gäldenären frikallas från ansvarighet.

Har gäldenären tillkommande rätt till andel i inteckning i hans luftfartyg eller därtill hörande reservdelar blivit utmätt, skall utmätningsmannen anskaffa särskild inteckningshandling på det gäldenären tillkommande beloppet, om laga hinder däremot icke möter. Kungörelse om auktionen får icke utfärdas innan handlingen anskaffats. Skall försäljning ske av inteckningshandling, vilken tagits i mät hos någon som enligt handlingen är personligen ansvarig för det däri *angivna* beloppet, och har gäldenären ej samtyckt till att hans ansvarighet kvarstår, skall utmätningsmannen, innan handlingen utlämnas till köparen, förse den med påskrift varigenom gäldenären befrias från ansvarighet.

Skall fartyg ————— ske kan.

Vid försäljning ————— med flygpost.

Om egendom ————— genast sändas.

Är fråga ————— angående verksamheten.

95 §.

Den, som ————— ånyo utropat.

Vad av ————— till godo.

Var der 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

Betalas ej sist å det sammanträde, varom förut är sagt, köpeskillingen till fullo eller lämnas ej anstånd enligt vad nyss sagts, skall köpet vara ogillt och auktionsförrättaren genast ombesörja, att fartyget ånyo utlyses till försäljning enligt vad som sägs i 90 och 91 §§. Går fartyget vid nya utropet till mindre än den förra köpeskillingen med laga ränta därå från den dag,

(Nuvarande lydelse)

bort ske, ersätte förre köparen skillnaden; går fartyget till mera, have förre köparen ej rätt till överskottet. Kostnaden för senare försäljningen skall ock av förre köparen gäldas, där den ej kan genom överskott å köpeskillingen gottgöras. *Är pant eller borgen ställd för köpeskillingen, låte auktionsförrättaren, där sådant erfordras till gäldande av vad förre köparen utgiva bör, ofördröjligen försälja panten i den ordning, som om utmätta lösören stadgas, eller utsöka borgensförbindelsen hos löftesmannen.*

Varder köpeskillingen — — — — — gälden övertagit.

97 §.¹¹

Om försäljning av fast egendom meddelas bestämmelser i särskild lag.

139 §.

Borgenär som, när lös egendom utmättes för annans fordran, hade panträtt i egendomen utan att ha den under panträtt i handom eller som ägde rätt att kvarhålla egendomen till säkerhet för sin fordran, är berättigad att få betalning ur köpeskillingen enligt vad som anges nedan, såvida han framställt yrkande därom före auktionen eller, om egendomen sålts under hand, före köpeskillingsfördelningen. Svarar utmätt egendom för företagsinteckning, äger inteckningshavaren erhålla betalning ur köpeskillingen, om han framställt yrkande därom inom tid som nyss 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.

¹¹ Nuvarande 97 § ersätts av 1 och 20 §§ FFL.

(Föreslagen lydelse)

då betalning sist bort ske, skall förre köparen ersätta skillnaden; går fartyget till mera, har förre köparen ej rätt till överskottet. Kostnaden för den senare försäljningen skall också gäldas av förre köparen, om den ej kan gottgöras genom överskott å köpeskillingen.

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 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 12 eller 13 § förmånsrättsordningen rätt att få betalning ur köpeskillingen, om yrkande därom framställes före auktionen.

142 §.

Sedan fast egendom blivit utmättningsvis såld, skall för fördelning av den del av köpeskillingen, som köparen har att i reda penningar gälda, sammanträde inför auktionsförrättaren hållas i Norrbottens, Västerbottens, Jämtlands och Västernorrlands län å femtiosjätte dagen, men i övriga delar av riket å fyrtioandra dagen efter auktionen.

Har högre myndighet förordnat om inställande av vidare åtgärd i målet och kan sammanträde på grund härav ej hållas på därför bestämd tid, skall det om möjligt kungöras på sätt som anges i 105 §. Upphör hindret, skall auktionsförrättaren ofördröjligen utsätta ny tid för sammanträdet och låta kungörelse därom införas i allmänna tidningarna och tidning inom orten minst tio dagar före sammanträdet samt intagas i länskungörelserna.

143 §.

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

Har försäljning av fastighet icke kommit till stånd, skall sammanträde för fördelning av tillgång som nu angivits hållas på tid som föreskrives i 142 § eller, om auktion icke hållits, så snart som möjligt. Behållen avkastning skall fördelas enligt de grunder som i 7 kap. föreskrivas för fördelning av medel vilka influtit under tvångsförvaltning. Ersättningsbelopp som avses i 1 mom. andra punkten skall, sedan kostnaderna för förfarandet betalats, användas till betalning av utmätningssökandens fordran. Uppstår överskott, skall det fördelas på

Har fartyg sålts efter nytt utrop i fall som avses i 95 § och är förre inroparen ersättningsskyldig, skall ersättningsbeloppet fördelas tillika med köpeskillingen, om det betalats av inroparen eller indrivits.

När fastighet sålts på auktion, fördelas köpeskillingen, behållen avkastning och andra influtna medel i enlighet med sakägarförteckningen, om det ej framgår att fordran understiger vad som upptagits i förteckningen. Om fordran eller kostnad, som bort upptagas i förteckningen om den blivit anmäld i tid, har anmälts senare, får betalning utgå av återstoden.

Har utmätt fastighet sålts under hand, skall köpeskillingen och andra tillgängliga medel fördelas i första hand enligt köpevillkoren och i övrigt enligt de grunder som gälla för upprättande av sakägarförteckning.

Avbrytes förfarandet innan utmätt fastighet sålts, har annan borgenär än sökanden endast rätt att få betalning för ränta och kostnader, om han har panträtt på grund av inteckning och den ej skall upphöra på grund av försäljning av tillbehör. I övrigt fördelas tillgängliga medel enligt vad som sägs i 1 mom., om bevakningssammanträde hållits och fördelning äger rum på den dag som kungjorts tidigare, och i annat

(Nuvarande lydelse)

samma sätt som nyss angivits om avkastning.

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

148 §.¹²

Har fordran, som, där den anmälts inom den i 106 § stadgade tid, bort upptagas i borgenärsförteckningen, blivit senare anmäld, varde utdelning, i den mån tillgång finnes, borgenären tillagd efter de i förteckningen upptagna belopp.

144 §.

Vid sammanträde, varom förut är sagt, avgive förrättningsmannen redogörelse dels för den tillgång, som skall fördelas, dels ock för de fordringar, för vilka anspråk på be-

(Föreslagen lydelse)

fall enligt de grunder som gälla för upprättande av sakägarförteckning.

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

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

144 §.¹³

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

Bestämmelserna i 1 mom. ha motsvarande tillämpning, när sakägare har lämnat säkerhet för belopp som skall fördelas samtidigt med ogulden köpeskillning.

145 §.

Vid fördelningssammanträde skall förrättningsmannen redogöra för vad som skall fördelas och de fordringar som anmälts eller ändå skall beaktas.

¹² Jfr 1 mom. i 143 § enligt den föreslagna lydelsen.

¹³ Motsvaras av 95 § 3 mom. in fine och 130 § 1 mom. UL i nuvarande lydelse samt 12 § första st. i 1955 års luftfartygsförsäljningslag.

talning ur köpeskillingen blivit anmält eller utdelning ändock må beräknas; skolande, där fråga är om fast egendom, borgenärsförteckningen därvid lända till efterrättelse. Därefter äge tillstädesvarande borgenärer samt gäldenären, där han när är, att andraga vad de till bevakande av sin rätt akta nödigt.

145 §.

Varde alla borgenärer, vilkas rätt är av fördelningen beroende, så ock gäldenären ense huru fördelningen må ske; uppgöre förrättningsmannen i överensstämmelse därmed fördelningslängd; och varde därefter utdelning genast verkställd, där ej enligt 156 eller 157 § hinder möter.

Äro alla sakägare ense om fördelningen, skall fördelningslängd upprättas i enlighet därmed och utdelning genast verkställas, om hinder ej möter enligt 156 eller 157 §.

150 §.¹⁴

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.

Om utdelning för fordran, som ej är förfallen och icke löper med ränta före förfallodagen, skall utgå ur köpeskillingen för lös egendom, beräknas fordringen till det belopp som efter fem procent årlig ränta utgör dess värde vid fördelningen. Motsvarande gäller, om utfäst ränta är lägre än fem procent.

Till vilka ————— i sjölagen.

151 §.

Är fråga om fordrans eller för fordran beviljad intecknings giltighet beroende på särskild prövning eller avgjord genom beslut, som ej vunnit laga kraft, eller är inteckning för fordran sökt men ej beviljad, varde vad å fordringen enligt förmånsrättsordningen belöpa kan vid fördelningen avsett, intill dess frågan om borgenärs rätt blivit slutligen avgjord.

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, skall vad som enligt förmånsrättsordningen kan belöpa på fordringen eller inteckningen avsättas intill dess frågan om borgenärens rätt blivit slutligt avgjord.

Finnes eljest ————— honom fritt.

Är fordran ————— eller förfallit.

154 §.

Klander mot utmättningsmannens fördelningsförslag eller överexekutors beslut i

Bifalles talan mot utmättningsmans fördelningsförslag eller överexekutors beslut i

¹⁴ 149 § UL ersätts av punkt 7 i övergångsbestämmelserna till FFL.

(Nuvarande lydelse)

fördelningsfråga gälle ej för annan än den, som klandret väckt.

(Föreslagen lydelse)

fördelningsfråga, gäller det till förmån även för dem som ej själva väckt sådan talan.

156 §.

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

När utmätt fast egendom sålts, får utdelning ur köpeskillingen ej utan köparens medgivande lyftas annat än mot pant eller borgen innan försäljningen vunnit laga kraft. När tillbehör till fastighet sålts för sig, skall vad som nu sagts ha motsvarande tillämpning beträffande utdelning ur köpeskillingen för tillbehöret.

157 §.

Är utmätning i död mans bo verkställd, må inom tid, som i 88 a § sägs, betalning ej utan samtycke av dem, som företräda dödsboet, verkställas till borgenär, som ej hade panträtt i den utmätta egendomen eller rätt att den till säkerhet för sin fordran kvarhålla.

Har utmätning skett hos dödsbo, får betalning till borgenär ej ske inom tid som sägs i 85 § annat än om borgenären hade panträtt i den utmätta egendomen eller rätt att kvarhålla den till säkerhet för sin fordran eller dödsboet samtycker till betalning.

158 §.

Belopp, som jämlikt 151 § blivit vid fördelningen avsatt för någon borgenärs fordran, skall ofördröjligen i riksbanken nedsättas på sätt särskilt är stadgat. Har borgenärens anspråk blivit godkänt genom dom eller utslag, som ej vunnit laga kraft, vare han dock berättigad att beloppet mot pant eller borgen lyfta. I annat fall må på överexekutors prövning ankomma, huruvida beloppet, innan fråga om rätt därtill blivit avgjord, må mot pant eller borgen lyftas, vare sig av den borgenär, för vilken det blivit avsatt, eller av annan, vilken på grund av bestämmelse, varom i 152 § sägs, medlen kunna tillfalla.

Belopp, som blivit avsatt enligt 151 §, får lyftas mot pant eller borgen, om borgenärens anspråk godkännes av domstol, utan hinder av att avgörandet ej vunnit laga kraft. I annat fall kan överexekutor tillåta borgenär, för vilken beloppet blivit avsatt, att lyfta det mot pant eller borgen eller, om borgenären ej vill lyfta, ge sådant tillstånd för den som medlen skall tillfalla i andra hand.

159 §.

Medel, som vid köpeskillings fördelning blivit borgenär tillagda, men icke av honom lyftas, skola i riksbanken nedsättas på sätt särskilt är stadgat.

Är utdelning beräknad, utan att fordringsbeviset blivit företett, och anmäler sig

Har utdelning beräknats för borgenär utan att fordringsbeviset företetts och an-

ej fordringsägaren inom natt och år efter det fördelningen vunnit laga kraft, må medlen, mot pant eller borgen, lyftas av annan, som de enligt 152 § kunna tillfalla.

mäler sig ej borgenären inom ett år från den dag då fördelningen vunnit laga kraft, får den som medlen skall tillfalla i andra hand lyfta dem mot pant eller borgen.

160 §.

Medel, som jämlikt 158 och 159 §§ skola i riksbanken nedsättas, må, där någon rättsägare det äskar, insättas i bankinrättning, som av överexekutor godkännes, för att där mot ränta innestå, under den tid överexekutor bestämmer; och komme räntan dem borgenär till godo, som finnes till medlen berättigad.

Medel som influtit i utsökningssmål skola utan dröjsmål insättas i bank mot ränta. Räntan på belopp som innestår för borgenärs räkning tillkommer borgenären.

161 §.

När betalning utfallit på fordran, för vilken egendomen häftar på grund av in-teckning, skall anteckning därom göras på in-teckningshandlingen, när denna företes för lyftning av in-teckningshavaren tillkommande belopp.

När betalning skall lyftas i utsökningssmål, skall iakttagas vad som i allmänhet gäller om skyldighet för borgenär att förete eller återställa fordringsbevis eller säkerhet som lämnats för fordringen.

Pantbrev i fast egendom som utgör säkerhet för fordran varå betalning utfallit skall företes även om borgenären icke är skyldig att återställa panten, såvida ej undantag medgives. Detsamma gäller skuldebrev som är in-tecknat i annan egendom, när skyldighet att förete eller återställa skuldebrevet ej följer av 1 mom.

131 § 2 mom.¹⁵

Har köparen, efter ty nu sagts, fått avräkna fordran, varför egendomen på grund av in-teckning häftar, åligger det auktionsförrättaren att därom göra anteckning å in-teckningshandlingen, där denna är för honom tillgänglig.

När den som förvärvat fast egendom åberopar överenskommelse med borgenär om avräkning på köpeskillingen, har 1 och 2 mom. motsvarande tillämpning vid överexekutors prövning av överenskommelsen.

166 §.

Medel, som till utmätningsman influtit och borgenär tillkomma, skola, utom i fall, som i 159 § sägs, hos utmätningsmannen hållas borgenären till handa under två veckor från den dag borgenären äger rätt att medlen utfå. Varda medlen ej under denna tid av borgenären lyftade, skola de ofördröjligen av utmätningsmannen i riksbanken nedsättas på sätt särskilt är stadgat; och äge utmätningsmannen sedermera att med beviset om nedsättningen till borgenä-

¹⁵ Bestämmelser om anteckning på fordringsbevis förutsätts komma att meddelas i administrativ ordning.

ren redovisa. Där fordringsbevis, som för utmättnings vinnande blivit av borgenär avlämnat, bör efter målets handläggning till honom återställas, skall handlingen hos utmättningsmannen hållas borgenären till handa under den tid, som ovan sagts; och gälla i övrigt om sådan handling vad nyss är om influtna medel stadgat.

Försummar borgenär att ur utmätt egendom taga betalning, have ej rätt till ränta från den tid det av honom berott att betalning njuta, där ej på grund av stadgandet i 160 § sådan ränta må honom tillkomma.

Har någon fått lyfta köpeskillingsmedel, innan frågan om bättre rätt därtill blivit slutligen prövad, och finnes han sedan pliktig att det lyftade eller någon del därav återbära, gälde ränta efter sex för hundra om året.

Om någon i annat fall än som avses i 159 § fått lyfta medel innan frågan om bättre rätt därtill blivit slutligt avgjord och han blir skyldig att helt eller delvis återbära medlen, skall han betala sex procent årlig ränta till den betalningsberättigade.

I fall som avses i 159 § är den som lyft medlen ej skyldig att, om borgenären anmäler sig, betala ränta för längre tid än från att utmättningsmannen eller överexekutor krävt återbäring av beloppet.

181 §.

Överexekutor äge makt att, när skäl därtill äro, sätta fast egendom och vad därtill hör under förbud att säljas eller skingras. Är synnerlig fara, att det, som under sådant förbud satt är, genom vanvård eller annorledes i större mån försämrass, vare lag, som i 81 § andra stycket sägs.

När skäl föreligga, äger överexekutor sätta fast egendom och vad som hör därtill under förbud att säljas eller skingras. Föreligger synnerlig fara att egendomen i större mån försämrass genom vanvård eller på annat sätt, kan överexekutor förordna syssloman att förvalta den.

184 §.

Finner överexekutor skäl att i kvarstad sätta avrad, hyra eller ränta, som av fast egendom faller, varde, på sätt i 81 § första stycket sägs, syssloman tillsatt att medlen uppbära och förbud den betalningsskyldige kungjort. Den som blivit satt till syssloman skall tillse, att utskyld eller avgift, som bör för egendomen gäldas och under kvarstadstiden till betalning förfaller, gulden varder.

Finner överexekutor skäl att lägga kvarstad på arrende, hyra eller annan avkastning av fast egendom, skall syssloman tillsättas. Överexekutor skall meddela den betalningsskyldige förbud att utge avkastningen till annan än sysslomannen. Denne skall av influtna medel betala utskyld eller avgift, som bör utgå för egendomen och förfaller till betalning under kvarstadstiden.

198 §.

All nödig kostnad för utmätning samt utmätt egendoms vård och försäljning, så

Kostnaden för utmätning och det fortsatta förfarandet skall utgå ur köpeskillning-

(Nuvarande lydelse)

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 be- loppet, där det ej är förskjutet eller vid an- fordran gäldas, hos honom utmätas. Skall av flera gemensamt in-tecknade egendomar någon särskilt säljas för gäldande av for- dran, som äger sämre rätt än den gemen- samma in-teckningen, och har i anledning därav in-teckningshavaren yrkat försäljning av de andra egendomarna, skall, där för- säljning ej kommer till stånd, den, som på- kalla: den särskilda försäljningen, vidkän- nas hela kostnaden.

Sökes utmätning — — — — — underrätta utmätningsmannen.

Ej vare utmättningsman pliktig att verkställa utmätning å dom eller utslag, som ej vunnit laga kraft, med mindre kostnaden för 'örrättningen förskjutes av sökanden. Den, som begär utmätning av fast egendom eller luftfartyg eller intecknade reservdelar till sådant fartyg eller ock verkställighet av dom eller utslag, varigenom intecknad fordran fastställts till betalning ur fast egendom vare, ändå att domen eller utslaget äger laga kraft, pliktig att på anfordran förskjuta erforderligt belopp till bestridande av förrättningskostnaden. Äskas jämlikt 70 eller 71 § konkurslagen, att i konkursboet ingående egendom, som nu är sagd, utmätningvis säljes, skall ock kostnaden på anfordran förskjutas.

Al nötig kostnad för försäljning av lös egendom, å vilken lagts kvarstad eller vilken ställts under skingringsförbud, skall, där det äskas, av sökanden förskjutas, och skall i öfrigt beträffande sådan kostnad vad enligt första stycket gäller om kostnad för utmätt lös egendoms försäljning äga motsvarande tillämpning.

(Föreslagen lydelse)

en för den utmäätta egendomen, behållen avkastning eller andra tillgängliga inedel. Kan kostnaden ej uttagas på detta sätt, skall den betalas av utmätningssökanden eller, om den avser åtgärd som annan begärt, av denne och får omedelbart utmätas. När fråga är om försäljning av gemensamt in-tecknad fastighet och annan fastighet in-dragits i förfarandet men försäljning ej kommer till stånd, skall dock den som in-lätt förfarandet svara för hela kostnaden, om han har sämre rätt än den som indragit den andra fastigheten.

— — underrätta utmätningssmannen.

Den som begär utmätning är skyldig att förskjuta kostnaden därför. Kostnaden för annan åtgärd i målet skall förskjutas, om utmätningsmannen eller överexekutor begär det.

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

199 §.

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

Är i dom eller utslag, som skall verkställas annorledes än genom utmätning, föreskrift given, att verkställigheten skall ske på den tappande partens kostnad; då skall ock bevislig och nödig kostnad hos honom av utmätningssmannen uttagas.

Om beslut som skall verkställas på annat sätt än genom utmätning innehåller föreskrift att verkställigheten skall ske på den tappande partens bekostnad, skall utmätningssmannen utmäta kostnaden hos honom. 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 honom.

Sökanden är skyldig att förskottera kostnaden, om utmätningssmannen begär det. Om förskott ej betalas inom förelagd tid, får verkställigheten inställas.

201 §.

Vill gäldenär eller borgenär klaga över utmätning, skall han inkomma till överexekutor med klagoskrift inom tre veckor från den dag, då han erhöll del av protokoll eller bevis om utmätningen.

Vill gäldenär eller borgenär klaga hos överexekutor över beslut om utmätning, skall han göra det inom tre veckor från den dag då han erhöll del av beslutet. Dessamma gäller beslut om att fastighet tages i anspråk enligt 78 §.

Vidtages rättelse — — — — — om åtgärden.

Om annan än gäldenär eller borgenär vill klaga över beslut som avses i 1 mom., gäller ej särskild tid för talan mot beslutet. Den som före utmätning av fast egendom förvärvat egendomen från gäldenären äger dock ej hos överexekutor klaga över utmätningen sedan egendomen sålts men är oförhindrad att klaga över utmätningen i samband med klagan över försäljningen i den ordning som anges i 213 §.

209 §.

I mål, varom i 201, 202 eller 203 § förmäles, skall överexekutors slutliga utslag givas å dag, som genom anslag sist dagen förut kungjord blivit. Underrättelse om tiden, då utslaget kommer att meddelas, varde införd i en därtill inrättad bok, som skall utan särskild begäran vara tillgänglig för allmänheten.

I mål som avses i 201 eller 203 § skall överexekutors utslag genast sändas till part, som ej var närvarande vid utslagets meddelande.

210 §.

Ej må klagan över utmätning hindra förrättningens fullbordan eller egendomens

Klagan över utmätning eller annan åtgärd av utmätningssman hindrar ej att för-

försäljning eller ställande under tvångsförvaltning, eller klagan över annan av utmättningsman vidtagen åtgärd verka uppehåll däri, med mindre överexekutor annorledes förordnar.

farandet fortgår annat än om överexekutor förordnar att det skall avbrytas.

Utslag, varigenom — — — — — förordnat därom.

211 §.

Nöjes ej part åt överexekutors beslut i utsökningsmål, äger han besvära sig däröver i hovrätten. Har beslutet meddelats av Konungens befallningshavande i län, som hör under skilda hovrätter, skall fullföljd ske i den hovrätt till vilken målet kan hänföras på grund av belägenheten inom dess domkrets av utmättningsmans tjänstgöringsområde, av fast egendom, som målet berör eller vars köpeskillning 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 — — — — — utmättningsman behörig.

213 §.

Vill någon överklaga överexekutors slutliga utslag i fråga om fördelning av köpeskillning 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 köpeskillning, skall han inkomma till överexekutor med be-

Den som vill överklaga överexekutors slutliga utslag i mål som avses i 201 eller 203 § skall inkomma till överexekutor med sin besvärslaga inom tre veckor från den dag då utslaget meddelades.

svärsinlaga inom tre veckor från den dag då utslaget meddelades.

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

Den som vill överklaga auktion som överexekutor hållit eller försäljning som överexekutor verkställt i annan ordning skall inkomma till överexekutor med sin besvärslaga inom tre veckor från försäljningsdagen. Besvär över *sakägarförteckning som ej avse upphävande av auktion* få dock ej anföras annat än i sammanhang med klagan över fördelning av inlutna medel.

Den som vill överklaga överexekutors utslag i fråga om fördelning av medel som avses i 140, 142 eller 143 § skall inkomma till överexekutor med sin besvärslaga inom tre veckor från den dag då utslaget meddelades.

215 §.

Skall besvärstid räknas från erhållen del av beslutet, skall genom den vinnandes försorg beslutet delgivas vederparten på sätt i rättegångsbalken är om delgivning stadgat. Skall delgivning ske enligt 33 kap. 12 § nämnda balk, ankomme på överexekutor att på begäran förordna därom; och skall vad i sagda paragraf stadgas om rätten gälla överexekutor.

Skall besvärstid enligt 214 § räknas från erhållen del av beslutet, skall genom den vinnande partens försorg beslutet delgivas motparten på det sätt som i rättegångsbalken är stadgat om delgivning. Skall delgivning ske enligt 33 kap. 12 § nämnda balk, ankommer det på överexekutor att på begäran förordna därom. Vad i sagda paragraf stadgas om rätten gäller därvid överexekutor.

218 §.

Sedan besvär ————— 1 mom. sägs.

Vad i ————— eller beslut.

Om besvär anförts över försäljning som överexekutor verkställt, äger hovrätten, i den mån det finnes påkallat, förordna att fortsatt verkställighet tills vidare ej får äga rum innan slutligt utslag meddelas.

Övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den

Genom nya lagen upphävs 12 § förordningen den 10 augusti 1877 (nr 31 s. 51) om nya utsökningslagens införande och vad i avseende därå iakttagas skall.

2. När utmätning av ägarhypotek i fast egendom beslutats men försäljning ej ägt rum före nya lagens ikraftträdande, skall nya lagen tillämpas, om ej annat följer av punkt 4. Tid som anges i 78 § 2 mom. nya lagen skall då räknas från ikraftträdandet.

3. När utmätningsman enligt 79 § nya lagen pantförskriver skuldebrev som intecknats enligt äldre lag, skall den som är personligen betalningsansvarig enligt skuldebrevet befrias från sådant ansvar.

4. Om fast egendom eller andel i in-teckning tagits i mät före nya lagens ikraftträdande, skall 82 § i dess äldre lydelse alltjämt tillämpas.

5. Om in-tecknad fordran fastställts till betalning före nya lagens ikraftträdande, skall 86 § i dess äldre lydelse alltjämt tillämpas. Tvångsförvaltning får dock ej begäras efter nya lagens ikraftträdande.

6. Ärende som rör utmätt fast egendom och alltjämt är anhängigt hos utmätningsman vid nya lagens ikraftträdande skall överlämnas till överexekutor, sedan utmätningsmannen fullgjort vad som åligger honom enligt äldre lag.

7. Om auktion på fast egendom hållits före nya lagens ikraftträdande, skall äldre lag tillämpas i fråga om inropares förpliktelser samt köpeskillingens fördelning och vad som har samband därmed.

8. När konkursansökan ingivits före nya lagens ikraftträdande, skall äldre lydelsen av 139 § gälla.

9. När fördelningsförslag framlagts eller beslut meddelats före nya lagens ikraftträdande, skall äldre lydelsen av 154 § gälla.

10. Har tvångsförvaltning begärts före nya lagens ikraftträdande, skall vad äldre lag innehåller därom alltjämt gälla.

11. Vad som i 184 § i dess nya lydelse sägs om kvarstad på avkastning skall jämväl gälla ränta som på grund av äldre utfästelse faller av fast egendom.

12. Bestämmelsen i 201 § 3 mom. nya lagen om tid för klagan över utmätning av fast egendom har ej tillämpning, när egendomen utmätts före ikraftträdandet.

Bestämmelserna i 209, 211, 213, 215 och 218 §§ nya lagen har ej tillämpning, när överexekutor meddelat utslag eller verkställt försäljning före ikraftträdandet.

13. I fall då lag eller författning hänvisar till bestämmelse i utskökningslagen som blivit ersatt av bestämmelse i nya lagen skall det i stället gälla nya lagen.

Förslag till

Lag om ändring i lagsökningslagen den 20 december 1946 (nr 808)

Härigenom förordnas, att 1, 3, 13 och 17 §§ lagsökningslagen den 20 december 1946¹ skall ha ändrad lydelse på sätt anges nedan.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

1 §.

För fordran — — — — — nedan sägs.

*Borgenär som för sin fordran har in-teckning äger också genom lagsökning söka betalning ur den egendom vari in-teckning-
en gäller.*

Genom lagsökning får även, om borge-nären har skriftliga bevis, prövas huruvida förfallen fordran skall på grund av in-teck-ning utgå med förmånsrätt i viss egendom.

*Vad i denna lag sägs om gäldenären skall vid lagsökning enligt andra stycket tillämpas på ägaren av den in-tecknade egen-
domen.*

3 §.

Finnes den åberopade handlingen icke innefatta bevis om fordran eller prövar rät-ten eljest hinder möta för upptagande av ansökningen, skall den avvisas; bevis där-om skall tecknas å ena exemplaret av an-sökningen.

Finnas åberopade handlingar icke inne-fatta bevis om fordran eller om åberopad förmånsrätt eller prövar rätten eljest hinder möta att upptaga ansökan enligt 1 § första eller andra stycket, skall den avvisas. Bevis därom skall tecknas på ena exemplaret av ansökningen.

13 §.

Äro ej sådana skäl för handen att målet bör hänskjutas till rättegång, skall betal-ningsskyldighet 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 med an-ledning av ansökan enligt 1 § första styc-ket betalningsskyldighet åläggas gäldenären och, när ansökan gjorts enligt 1 § andra stycket, fastställas att fordringen skall på grund av in-teckningen utgå med förmåns-rätt i egendomen i den omfattning som gäl-ler enligt lag.

¹ Senaste lydelse av 1 och 13 §§ se SFS 1967: 142 och av 17 § se 1949: 248.

17 §.

I lagsökningsmål — — — — — omedelbart därefter.

*Har i lagsökningsmål borgenärs talan
bifallits, skall om delgivning av utslaget
gälla vad i rättegångsbalken är stadgat om
delgivning av tredsdom.*

Denna lag träder i kraft den . . .

Om inteckningshandling som rör fast egendom vid nya lagens ikraftträdande utgör pant för fordran, får lagsökning äga rum enligt 1 § andra stycket nya lagen, även om fordringen eller pantförskrivningen ej grundas på skriftligt bevis. Målet skall hänskjutas till rättegång, om det görs invändning som hänför sig till fordringen eller pantförskrivningen och borgenärens rätt finnes stridig.

Förslag till

Lag om ändrad lydelse av 33 kap. 4 § rättegångsbalken

Härigenom förordnas, att 33 kap. 4 § rättegångsbalken¹ skall ha ändrad lydelse på sätt anges nedan.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

33 KAP.

4 §.

Delgivning i rättegång skall ske genom rättens försorg. Begär part att få ombesörja delgivning, må det anförtras honom, om rätten finner det kunna ske utan olägenhet. Delgivning av treds-kodom, *som ej innebär fastställande av in-tecknad fordran till betalning ur fast egendom, tomträtt eller vattenfallsrätt*, skall ske genom rättens försorg, allenast om parten begär det.

Delgivning i rättegång skall ske genom rättens försorg. Begär part att få ombesörja delgivning, må det anförtras honom, om rätten finner det *kunna* ske utan olägenhet. Delgivning av treds-kodom skall ske genom rättens försorg, allenast om parten begär det.

Har åklagare — — — — — av honom.

Under förundersökning — — — — — meddelat beslutet.

Denna lag träder i kraft den . . .

Nya lagen har ej tillämpning, när treds-kodom meddelats före ikraftträdandet.

¹ Senaste lydelse se SFS 1949: 247.

Förslag till

Lag angående ändrad lydelse av 2 kap. 32 § och 3 kap. 30 § lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom

Härigenom förordnas, att 2 kap. 32 § och 3 kap. 30 § lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom¹ skall ha ändrad lydelse på sätt anges nedan.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

2 KAP.

32 §.

Varder, innan tid för tillträde är inne, fastigheten utmätt *eller intecknad fordran fastställd till betalning ur fastigheten*, äge arrendatorn frånträda avtalet och bekomma ersättning för skada; uppsäga dock avtalet inom en månad efter det han erhöi kunskap om utmätningen *eller fastställandet till betalning, eller vare sin rätt därtill förlustig*. Varder utmätningen upphävd, eller kommer eljest frågan om fastighetens försäljning att förfalla, må ej därefter uppsägning ske.

Blir fastigheten utmätt innan tid för tillträde är inne, äger arrendatorn frånträda avtalet och få ersättning för skada. Han skall dock uppsäga avtalet inom en månad efter att han fick kunskap om utmätningen, *om han ej skall förlora sin rätt därtill*. Blir utmätningen upphävd eller kommer eljest frågan om fastighetens försäljning att förfalla, får uppsägning ej ske därefter.

Vad sålunda ————— i konkurs.

Föres, innan ————— uppsägning ske.

3 KAP.

30 §.

Bestämmelserna i 2 kap. 32 § om verkan av att före tillträdesdagen fastighet utmätes, *intecknad fordran fastställs till betalning ur fastigheten*, jordägaren försättes i konkurs eller talan väckes om återköp av fastigheten äger motsvarande tillämpning i fråga om hyra.

Bestämmelserna i 2 kap. 32 § om verkan av att före tillträdesdagen fastighet utmätes, jordägaren försättes i konkurs eller talan väckes om återköp av fastigheten äger motsvarande tillämpning i fråga om hyra.

Denna lag träder i kraft den . . .

Nya lagen har ej tillämpning, när intecknad fordran har före ikraftträdandet fastställts till betalning.

¹ Senaste lydelse av 2 kap. 32 § se SFS 1943:883 och av 3 kap. 30 § se 1968:346. Beträffande dessa paragrafer har ny lydelse föreslagits i prop. 1968:131.

Förslag till Lag om ändring i konkurslagen

Härigenom förordnas, att 24, 29, 31, 33, 39, 70, 71, 76, 78, 138, 143, 195 och 216 §§ konkurslagen¹ skall ha ändrad lydelse på sätt anges i det följande samt att 4 och 68 §§ samma lag skall upphöra att gälla.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

24 §.

Har innan beslut om 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 instäl-lande göres innan försäljning av egendo-men ägt rum.

Har eljest utmätning skett å lös egen-dom, upphøre utmätningsmans befattning med egendomen, utan så är att denna bli-vit försåld före ovannämnda besluts med-delande.

Har utmätning skett innan beslut om egendomsavtråde meddelats, skall verkstäl-ligheten på begäran av förvaltaren upp-skjutas, om det behövs för att borgenä-rers rätt skall kunna tillvaratagas eller eljest synnerliga skäl föreligga. Begäran om upp-skov får även göras av borgenär, vars rätt kan bero därav. Om auktion är utsatt, skall konkursboet betala kostnad som blir onyttig genom uppskovet.

Om utmätningssökanden ej hade pant-rätt och den förmånsrätt som han vunnit genom utmätningen skall gå åter, skall be-lopp, som enligt bestämmelserna i utsök-ningslagen skolat utgivas till utmätnings-sökanden eller annan borgenär som ej hade panträtt, i stället redovisas till förvaltaren.

I fall som avses i andra stycket skall ut-mätningen gå åter, om förvaltaren yrkar det innan egendomen blivit såld.

29 §.

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,

Om borgenär under ovan angiven tid sökt in-teckning av skuldebrev och sådan säker-het ej betingats vid fordringens tillkomst, är borgenären pliktig att på talan av kon-

¹ Senaste lydelse av 24 och 76 §§ se SFS 1955: 236, av 29 § se 1967: 533, av 33 § se 1933: 324, av 39 § se 1946: 809 samt av 71 § se 1967: 144.

(Nuvarande lydelse)

som inom den i 11 kap. 2 § jordabalken stadgade tid sökts för fordran, som där avses, är borgenären pliktig att på talan av konkursboet antingen återställa inteckningshandlingen till boet eller också tillhandahålla inteckningshandling angående fast egendom eller luftfartyg för verkställande av utbyte enligt vad som är föreskrivet därom samt handling, på grund varav inteckning i fartyg eller företagsinteckning sökts, för inteckningens dödande.

Vad sålunda ————— om konkursansökningen.

Vad i ————— till pensionsstiftelse.

(Föreslagen lydelse)

kursboet antingen återställa inteckningshandlingen till boet eller också tillhandahålla inteckningshandling angående luftfartyg för utbyte enligt vad som är föreskrivet därom samt handling, på grund varav inteckning i fartyg eller företagsinteckning sökts, för inteckningens dödande.

31 §.

Har inom trettio dagar innan konkursansökningen gjordes eller under tiden därefter till dess beslutet om egendomsavträde meddelades egendom blivit för någon borgenärs fordran i mät tagen och har borgenären genom utmätningen erhållit betalning, gånge den betalning på talan av konkursboet åter.

Har inom trettio dagar innan konkursansökningen gjordes eller under tiden därefter till dess beslutet om egendomsavträde meddelades egendom tagits i mät för borgenärs fordran, skall den förmånsrätt eller betalning som vunnits genom utmätningen gå åter.

33 §.

Har vid ————— konkursansökningen gjordes.

Där dödsbos egendom blivit avträdd till konkurs på ansökning, som gjorts inom en månad från det bouppteckning förrättades eller tiden därför tilländagick eller, om efter ansökning inom sålunda stadgad tid egendomen blivit avträdd till förvaltning av boutredningsman, inom en månad från det boutredningsman förordnades, skall, ändå att rätt till återvinning ej föreligger enligt vad förut i detta kapitel är sagt, avtal, som för dödsboet slutits till skada för borgenärerna, på talan av konkursboet återgå, om den, med vilken avtalet ingicks, hade skälig anledning till antagande, att dödsboet var på obestånd. Har, efter dödsfallet, borgenär till skada för övriga borgenärer erhållit betalning eller fått utfäst pant till sig överlämnad, skall i konkursen vad nyss är sagt om återgång av avtal äga tillämpning. Är inteckning sökt i dödsboets egendom på grund av medgivande, som lämnats efter dödsfallet eller som av den döde givits för fordran, vid vars tillkomst sådan säkerhet

När dödsbos egendom blivit avträdd till konkurs på ansökning, som gjorts inom en månad från det bouppteckning förrättades eller tiden därför tilländagick eller, om efter ansökning inom sålunda stadgad tid egendomen blivit avträdd till förvaltning av boutredningsman, inom en månad från det boutredningsman förordnades, skall, ändå att rätt till återvinning ej föreligger enligt vad förut i detta kapitel är sagt, avtal, som för dödsboet slutits till skada för borgenärerna, på talan av konkursboet återgå, om den, med vilken avtalet ingicks, hade skälig anledning till antagande, att dödsboet var på obestånd. Har, efter dödsfallet, borgenär till skada för övriga borgenärer erhållit betalning eller fått utfäst pant till sig överlämnad, skall i konkursen vad nyss är sagt om återgång av avtal äga tillämpning. Är inteckning av skuldebrev sökt i dödsboets egendom på grund av medgivande, som lämnats efter dödsfallet eller som av den döde givits för fordran, vid vars till-

ej betingats, och är ej fråga om inteckning, som inom den i 11 kap. 2 § jordabalken stadgade tid sökts för fordran, som där avses, skall, där konkurs inträffar såsom nyss sagts, städse gälla vad i 29 § är stadgat om inteckning.

39 §.

Den återvinningsrätt ————— till prövning.
 Återvinningstalan enligt ————— bodelningshandlingen ingavs.
 Är talan ————— till godo.

komst sådan säkerhet ej betingats, skall, om konkurs inträffar såsom nyss sagts, bestämmelserna om inteckning i 29 § alltid gälla.

När den rätt som vunnits genom utmätning skall gå åter och borgenären ej fått betalning, behöver särskild talan ej väckas.

70 §.

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

Har auktion å fast egendom, som hör till boet, hållits i den ordning *utsökningslagen* bestämmer utan att försäljning kommit till stånd, må förvaltare underlåta att vidtaga ytterligare åtgärder för egendomens försäljning. Har auktion i nyssnämnda ordning ej ägt rum, men föreligger anledning till antagande, att sådan auktion ej kommer att leda till försäljning, äge förvaltare 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 tillstādja.

Varder auktion å boets fasta egendom utsatt att hållas i den ordning *utsökningslagen* stadgar, åligger det förvaltare att före auktionen eller, där jämlikt 102 §

Finnes i boet fast egendom, äger förvaltare begära försäljning därav i den ordning som gäller för utmätt sådan egendom. Egendomen får även säljas i annan ordning, om förvaltare finner det fördelaktigare för boet och rättens ombudsman eller, om han vägrar, borgenärerna samtycka till försäljningen. *Beträffande försäljning av fast egendom skall förvaltare höra gäldenären, när det lämpligen kan ske.*

Har auktion på fast egendom hållits i den ordning som gäller för utmätt sådan egendom utan att försäljning kommit till stånd, kan förvaltare underlåta att vidtaga ytterligare åtgärder för egendomens försäljning. Har auktion i nämnda ordning ej ägt rum men föreligger anledning till antagande att sådan auktion ej leder till försäljning, kan förvaltare med samtycke av ombudsmannen underlåta att föranstalta om försäljning, om de borgenärer som i konkursen bevakat fordringar vilka skola utgå med särskild förmånsrätt eller bättre rätt ur egendomen samtycka därtill.

Om auktion på fast egendom har blivit utsatt att hållas i den ordning som gäller för utmätt sådan egendom, åligger det förvaltare att före bevakningssammanträdet

(Nuvarande lydelse)

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, inställt blivit till förvaltaren överlämnad. Behållning, som ej sålunda avlämnas, skall, där egendomen försåts vid auktion, som nyss sagts, tillhandahållas auktionsförrättaren före det sammanträde, då fördelning av köpeskillingen skall äga rum, men eljest innan slutlig utdelning sker överlämnas till överexekutor att på sätt och i den ordning utsökningslagen bestämmer i fråga om medel, som influtit under tvångsförvaltning, emellan rättsägarne fördelas.

(Föreslagen lydelse)

avlämna behållning som uppkommit under konkursen. Behållning som ej avlämnas före bevakningssammanträdet skall, om egendomen säljes, avlämnas före tillträdesdagen och i annat fall innan slutlig utdelning sker enligt vad som är föreskrivet därom.

Förvaltaren skall även senast vid bevakningssammanträde för auktion på fast egendom anmäla arvode, annan kostnad och i konkursen bevakade fordringar som böra beaktas vid egendomens försäljning. I den mån det finnes påkallat skall han också i ärendet föra talan för borgenärer som ha förmånsrätt enligt 12 eller 13 § förmånsrättsordningen. Förvaltaren skall genom brev underrätta borgenär om anmälan som han gör eller yrkande som han framställer på dennes vägnar.

71 §.

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

Skall helt fartyg eller gods i fartyg säljas, äge förvaltaren, där fartyget finnes å ort inom riket, hos vederbörande utmätningssman äska försäljning 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 utmätningssvis, 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.

Skall helt fartyg eller gods i fartyg säljas, äger förvaltaren, om fartyget finnes på ort inom riket, begära försäljning i den ordning som gäller för utmätt sådan egendom. Är fartyg, som skall säljas, in-tecknat för gäld, får det ej säljas annorledes än utmätningssvis, om ej in-teckningshavare, vilkens fordran ej kan betalas till fullo, 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 intecknade reservdelar till sådant fartyg och finnes egendomen inom riket, skall vad i 70 § första och andra styckena sägs äga motsvarande tillämpning. Vill förvaltaren, ehuru auktion ej ägt rum i den ordning som för utmätt sådan egendom är stadgad, med ombudsmannens samtycke underlåta att föranstalta om egendomens avyttrande, skall dock därtill lämnas tillstånd av de borgenärer, som i konkursen bevakat fordran, för vilken egendomen på grund av inteckning häftar eller med vilken är förenad luftpanträtt i egendomen eller varmed följer rätt att såsom säkerhet kvarhålla egendomen eller förmånsrätt som i 17 kap. 4 § handelsbalken sägs. Gods i luftfartyg skall säljas i samma ordning som gods i sjögående fartyg.

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

Är fråga om försäljning av luftfartyg eller av intecknade reservdelar till sådant fartyg och finnes egendomen inom riket, skall vad i 70 § första och andra styckena sägs äga motsvarande tillämpning. Vill förvaltaren, ehuru auktion ej ägt rum i den ordning som för utmätt sådan egendom är stadgad, med ombudsmannens samtycke underlåta att föranstalta om egendomens avyttrande, skall dock därtill lämnas tillstånd av de borgenärer, som i konkursen bevakat fordran, för vilken egendomen på grund av inteckning häftar eller med vilken är förenad luftpanträtt i egendomen eller varmed följer rätt att såsom säkerhet kvarhålla egendomen eller förmånsrätt enligt 12 eller 13 § förmånsrättsordningen. Gods i luftfartyg skall säljas i samma ordning som gods i sjögående fartyg.

Skall gäldenären tillkommande rätt till andel i inteckning i hans luftfartyg eller därtill hörande reservdelar säljas, skall förvaltaren anskaffa särskild inteckningshandling på det gäldenären tillkommande beloppet, om laga hinder icke möter däremot. Skall försäljning ske av inteckningshandling, som innehaves av gäldenären och för vilken han är personligen ansvarig, och har gäldenären ej samtyckt till att hans ansvarighet kvarstår, skall förvaltaren, innan handlingen utlämnas till köparen, förse den med påskrift, varigenom gäldenären frikallas från ansvarighet.

Bestämmelserna i 70 § sista stycket ha motsvarande tillämpning, när gäldenären tillhörig lös egendom skall under konkursen säljas i den ordning som gäller för utmätt sådan egendom. Vad där sägs om talan för borgenärer skall gälla även borgenärer som ha förmånsrätt enligt 14 § förmånsrättsordningen.

76 §.

Finner förvaltaren det i 74 § föreskrivna kungörelsesätt icke vara ägnat att bereda kungörelsen nödig offentlighet, ankomme på honom att vidtaga de ytterligare åtgär-

Finner förvaltaren det i 74 § föreskrivna kungörelsesättet icke vara ägnat att bereda kungörelsen nödig offentlighet, ankommer det på honom att vidtaga de ytterligare åtgär-

der, som må anses erforderliga. Skulle han i något fall anse tillfyllest, att auktionen kungöres i mindre utsträckning än i nämnda paragraf stadgas, begäre samtycke därtill av rättens ombudsman. Inskränkning i fråga om kungörande av auktion å fast egendom eller luftfartyg eller intecknade reservdelar till sådant fartyg må dock icke äga rum utan gäldenärens samtycke; ej heller må sådan inskränkning ske beträffande kungörande av auktion å annan lös egendom, vari borgenär har panträtt eller annan särskild förmånsrätt, som i 17 kap. handelsbalken sägs, med mindre den borgenär samtycker därtill.

gärder, som kan anses erforderliga. Skulle han i något fall anse tillfyllest, att auktionen kungöres i mindre utsträckning än i nämnda paragraf stadgas, skall han begära samtycke därtill av rättens ombudsman. Inskränkning i fråga om kungörande av auktion å fast egendom eller luftfartyg eller intecknade reservdelar till sådant fartyg får dock icke äga rum utan gäldenärens samtycke. Ej heller får sådan inskränkning ske beträffande kungörande av auktion å annan lös egendom, vari borgenär har panträtt eller annan särskild förmånsrätt, som sägs i förmånsrättsordningen, med mindre borgenären samtycker därtill.

78 §.

Har förlikningsanbud angående osäker eller tvistig tillgång blivit gjort och finner förvaltaren fördelaktigt för konkursboet, att det anbud antages, begäre samtycke därtill, då tillgången utgöres av fast egendom, av borgenärerna men eljest av rättens ombudsman; godkänner han ej anbudet, äge förvaltaren hänskjuta frågan till borgenärerna. *Ej må dock förlikning avslutas innan gäldenären fått tillfälle att yttra sig däröver. Vägrar gäldenären sitt samtycke till förlikning, som avser äganderätt till fast egendom, vare frågan därom förfallen. Motsätter han sig förlikning angående annan egendom, vare det ej hinder för förlikningen; dock äge han själv utföra tvisten, där han ställer säkerhet för vad i förlikning bjudes.*

Har förlikningsanbud gjorts angående osäker eller tvistig tillgång och finner förvaltaren fördelaktigt för konkursboet att anbudet antages, skall han inhämta samtycke av borgenärerna, när tillgången utgöres av fast egendom, och annars av rättens ombudsman. Godkänner denne ej anbudet, kan förvaltaren hänskjuta frågan till borgenärerna. *Innan förlikning ingås skall förvaltaren höra gäldenären, när det lämpligen kan ske. Motsätter sig gäldenären förlikningen och ställer han säkerhet för vad som bjudes därigenom, har han rätt att själv utföra tvisten.*

138 §.

För 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

För fordringar, som ej utgå med förmånsrätt, skall, om ränta är utfäst eller eljest lagligen äger rum, ränteberäkning mellan borgenärerna inbördes upphöra från den dag, då beslutet om egendomsavträde meddelades. Ränta skall dock beräknas till den dag, från vilken tiden för klander mot utdelningsförslag, vari sådan fordran upptagits, är att räkna, om boet förslår till gäldande av mer än kapitalbeloppet av alla bevakade fordringar utom dem som avses i 20 § förmånsrättsordningen, och

(Nuvarande lydelse)

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 klander-tid såsom nyss är sagt skall räknas.

Å fordran ————— egendomsavtråde meddelades.
Utgår fordran ————— å betalningsdagen.

(Föreslagen lydelse)

skall i sådant fall på fordran, för vilken ränta ej är utfäst eller eljest lagligen äger rum, ränta beräknas efter fem för hundra om året från den dag, då nämnda beslut meddelades, till den dag, från vilken klandertid såsom nyss är sagt skall räknas.

143 §.

Har borgenär förmånsrätt enligt 17 kap. 4 § handelsbalken, må honom medgivnas 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.

Har borgenär förmånsrätt enligt 12 eller 13 § förmånsrättsordningen, kan medgivas honom att, innan utdelning äger rum enligt vad ovan är stadgat, lyfta betalning för sin fordran i den mån tillgängliga medel finnas därtill.

195 §.

Vad i denna lag är stadgat beträffande borgenär, som har lös egendom såsom pant eller eljest under panträtt i handom, skall äga motsvarande tillämpning i fråga om borgenär, som innehar lös egendom med rätt att den till säkerhet för sin fordran kvarhålla; dock gälle vad nu är sagt icke i avseende å hyresvärd's eller jordägares rätt att kvarhålla egendom till säkerhet för fordran hos hyresgäst eller arrendator.

Med panträtt i fast egendom likställes i denna lag särskild förmånsrätt som på annan grund gäller i egendomen.

Vad i denna lag är stadgat beträffande borgenär, som har lös egendom såsom pant eller eljest under panträtt i handom, skall äga motsvarande tillämpling i fråga om borgenär, som innehar lös egendom med rätt att kvarhålla den till säkerhet för sin fordran.

216 §.

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

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

Övergångsbestämmelser

Denna lag träder i kraft den . . .

24, 70, 71 och 78 §§ nya lagen skall tillämpas, när fråga är om försäljning eller förlikning efter nya lagens ikraftträdande. Därvid skall hänvisningarna till 12, 13 eller 14 § förmånsrättsordningen gälla motsvarande bestämmelser i 17 kap. handelsbalken, i den mån det föranleds av övergångsbestämmelserna till förmånsrättsordningen.

Vad i 195 § äldre lagen sägs om hyresvärds eller jordägares rätt att kvarhålla egendom till säkerhet för fordran hos hyresgäst eller arrendator skall fortfarande gälla, om sådan rätt består enligt övergångsbestämmelserna till lagen den (nr) angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom.

I övrigt skall äldre lag tillämpas, när konkursansökningen gjorts före nya lagens ikraftträdande. Äldre lydelsen av 29 och 33 §§ skall också tillämpas, när inteckning i fast egendom söks före nya lagens ikraftträdande.

Förslag till

Lag om ändring i förordningen den 15 oktober 1880 (nr 36 s. 1), innefattande särskilda föreskrifter angående lagfart, inteckning och utmätning av järnväg, så ock i fråga om förvaltning av järnväg under konkurs

Härigenom förordnas, att 17 och 21 §§ förordningen den 15 oktober 1880, innefattande särskilda föreskrifter angående lagfart, inteckning och utmätning av järnväg, så ock i fråga om förvaltning av järnväg under konkurs¹ skall ha ändrad lydelse på sätt anges nedan och att 18 § samma förordning skall upphöra att gälla.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

17 §.

Har järnväg, som begagnas för allmän trafik, blivit utmätt, eller har intecknad fordran fastställts till betalning ur sådan järnväg, skall överexekutor, så snart anmälan om utmätningen eller utslaget inkommit, evad borgenär gör yrkande som i 81 § utsökningslagen omförmäles, eller icke, förordna en eller, där så nödigt anses, flera erfarna och sakkunniga män att i egenskap av sådana sysslomän, som i nämnda paragraf avses, järnvägen omhändertaga och förvalta samt om trafikens uppehållande i det omfång, som förut varit vanligt eller eljest finnes lämpligt, besörja, intill dess järnvägen blivit i laga ordning såld eller utmätningen eljest avslutats.

I fråga ————— utsökningslagen sägs.

21 §.

Är järnväg ————— egendomen utgå.

Skall under konkurs försäljning av järnväg ske i den ordning utsökningslagen bestämmer, skall därvid så förfaras som om försäljningen ägde rum till gäldande av fordran, som i järnvägen äger bästa förmånsrätt, och försäljning ske, ändå att innehavaren av den fordran sådant bestrider.

Vad i ————— om järnväg.

Om järnväg under konkurs skall säljas exekutivt, skall därvid så förfaras som om försäljningen ägde rum till betalning av fordran som äger bästa förmånsrätt i järnvägen och försäljning ske även om innehavaren av fordringen bestrider det.

Denna lag träder i kraft den . . .

Nya lagen har ej tillämpning, när intecknad fordran har före ikraftträdandet fastställts till betalning.

¹ Senaste lydelse av 17 § se SFS 1937: 460 och av 21 § se 1921: 232.

Förslag till

Lag om exekutiv försäljning av luftfartyg m. m.

Härigenom förordnas som följer.

1 §.

Utmätt luftfartyg och utmätta intecknade reservdelar till sådant fartyg säljs av överexekutor.

I fråga om vissa främmande luftfartyg eller intecknade reservdelar till sådana luftfartyg skall jämte denna lag tillämpas lagen den 12 maj 1955 (nr 229) i anledning av Sveriges tillträde till 1948 års konvention rörande internationellt erkännande av rätt till luftfartyg.

2 §.

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

3 §.

Utmätt luftfartyg eller utmätta intecknade reservdelar bör säljas inom fyra månader från utmätningen, om ej hinder möter eller överexekutor på begäran ger anstånd.

Om ägaren begär anstånd, skall utmätningssökanden få tillfälle att yttra sig. Anstånd får beviljas, om denne medger det eller särskilda skäl föreligger.

Försäljning skall ske på offentlig auktion.

4 §.

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

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

5 §.

Om egendomen ingår i konkursbo och skall säljas exekutivt, äger borgenär, som i konkursen bevakat fordran varmed är förenad luftpanträtt eller för vilken egendomen svarar på grund av inteckning eller varmed är förenad retentionsrätt eller förmånsrätt enligt 12, 13 eller 14 § förmånsrättsordningen, begära att egendomen säljs för hans fordran, om hans rätt till betalning ur egendomen är ostridig eller styrks.

I fråga om rätt att utlösa honom har 4 § motsvarande tillämpning.

6 §.

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

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

7 §.

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

8 §.

Har auktion ej blivit utlyst så som angivits i 6 och 7 §§, skall förfarandet avbrytas, om bristen är väsentlig och ej kan avhjälpas på annat sätt, och ny tid utlysas.

Sakägare som avses i 7 § skall såvitt möjligt i god tid före den först utsatta tiden underrättas om avbrottet.

9 §.

Överexekutor skall vid början av auktionen lämna en kortfattad redogörelse för innehållet i handlingarna och för vidtagna åtgärder. Därefter skall innehavare av fordran som bör iakttas vid auktionen uppmanas att anmäla den. Om anmälan skett hos överexekutor före auktionen, skall det uppges.

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

När förhandlingen avslutats, upprättas sakägarförteckning i enlighet med 10–15 §§, om ej avvikelse föranleds av 16 §.

10 §.

I förteckningen upptages fordringar för vilka egendomen svarar på grund av luftpant- rätt, inteckning eller retentionsrätt samt, om egendomen ingår i konkursbo, jämväl arvode och annan kostnad för egendomens förvaltning under konkursen och fordringar som i konkursen har förmånsrätt enligt 12, 13 eller 14 § förmånsrättsordningen, om egendomen tillika är utmätt. Härtill kommer utmätningssökandes fordran, om den ej ingår bland förut nämnda fordringar, och kostnaden för förfarandet.

Med fordran avses även ägarhypotek.

11 §.

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

Fordran upptages i förteckningen även om den är beroende av villkor eller om inteckning är sökt men ännu ej beviljad eller om tvist föreligger.

När försäljning begärts av förvaltaren i konkurs, upptages, om ej annat följer av 5 §, konkursboet som sökande utan förmånsrätt.

12 §.

Fordran upptages med dess belopp den dag då sammanträde för köpeskillingens fördelning skall äga rum. Fordran, som ej är förfallen och icke löper med ränta, upp-

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

Ränta på in-tecknad fordran beräknas för ett år, om det ej visas att den står inne för annan tid. På ägarhypotek beräknas ej ränta, om det icke är utmätt.

13 §.

I förteckningen upptagna fordringar med bättre rätt än den för vilken försäljning skall äga rum är skyddade vid försäljningen. Sammanlagda beloppet av sålunda skyddade fordringar och kostnaden för förfarandet (*skyddsbeloppet*) skall täckas av köpeskillingen och andra medel som finns att tillgå.

I förteckningen anges vilka fordringar som är skyddade. Vidare anges det minsta belopp som måste bjudas för att skyddade fordringar och kostnaden för förfarandet skall täckas.

Om reservdelar skall säljas på begäran av borgenär som ej har 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.

14 §.

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

Första stycket har motsvarande tillämpning vid försäljning av luftfartyg jämte 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 18 §.

15 §.

I förteckningen anges även betalningsvillkoren. Härom gäller följande:

1. 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 två eller flera luftfartyg eller luftfartyg jämte reservdelar, får fordringen inestå endast om all den in-tecknade egendomen blivit utmätt och säljs vid gemensamt utrop.

I förteckningen skall anmärkas, om fordran ej får inestå.

2. Den som inropar egendomen är skyldig att efter inropet lämna handpenning som motsvarar en sjättedel av köpeskillingen, dock ej mindre än den kostnad som skall utgå enligt 198 § utsökningslagen. Handpenning skall betalas kontant, om ej inroparen ställer säkerhet för beloppet. Vad som i det följande sägs om handpenning gäller även säkerhet för handpenning intill det belopp som säkerheten gäller.

Staten eller kommun behöver ej lämna handpenning eller ställa säkerhet men blir i fall som avses i 21 § ersättningskyldig intill motsvarande belopp.

Ogulden del av den kontanta köpeskillingen skall betalas senast vid sammanträdet för köpeskillings fördelning, i den mån den som enligt förteckningen är betalningsberättigad ej medgivit avräkning.

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

Egendomen svarar därefter ej för annan skuld än som köparen övertagit enligt 1.

16 §.

Sakägare vars rätt beror därav äger fordra att försäljningen skall ske på andra villkor än som angivits ovan, om avvikelsen ej gör intrång i annans rätt. Den som ej själv begärt försäljning får icke motsätta sig, att skyddsbeloppet höjs.

17 §.

Innan egendomen utropas skall överexekutor föredraga sakägarförteckningen.

Det skall meddelas, att egendomen utropas under förbehåll att inrop skall prövas enligt 18 §.

18 §.

Innan inrop godtages skall överexekutor pröva, att skyddsbeloppet blivit uppnått.

Om samtliga berörda sakägare medger det, får inrop godtagas utan hinder av första stycket. Sökanden kan medge, att inrop godtages ehuru kostnaden för förfarandet ej blivit täckt.

Inrop får ej godtagas, om sökandens fordran ej täcks och han motsätter sig.

19 §.

Om inropare ej utan dröjsmål lämnar föreskriven handpenning, skall egendomen utropas på nytt. Överexekutor äger på begäran göra ett kort uppehåll i handläggningen för att bereda inroparen tillfälle att anskaffa handpenning, om uppehållet ej kan antagas medföra beaktansvärd olägenhet.

Betalar inroparen ej ogulden del av den kontanta köpeskillingen senast vid fördelningssammanträdet, är inropet ogiltigt.

20 §.

Har inrop blivit ogiltigt enligt 19 § andra stycket, skall nytt försäljningsförsök göras, om sökanden ej avstår därifrån.

Om ny auktion skall hållas, har 6-19 §§ motsvarande tillämpning. Anmälan som skett för en auktion gäller även för senare auktion.

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

21 §.

När ny auktion hålls sedan inrop blivit ogiltigt enligt 19 § andra stycket, skall handpenningen tagas i anspråk i den mån det behövs för att sammanlagt samma belopp skall uppnås som vid den förra auktionen jämte sex procent årlig ränta därå från utsatt dag för köpeskillings fördelning till och med den nya dagen för ändamålet och kostnaden för den nya auktionen. Detta gäller även om ändrade förhållanden inträtt. Vad som ej behöver tagas i anspråk skall återlämnas, när den nya inroparen fullgjort sin betalningsskyldighet.

Blir fastigheten ej såld vid den nya auktionen, är handpenningen förverkad.

Hålls ej ny auktion, skall handpenningen användas till betalning av kostnader för förfarandet som blivit onyttiga. Återstoden tillkommer inroparen.

Angående rätt för inroparen att i visst fall frånträda köpet och återfå handpenning stadgas i 23 §.

22 §.

I fråga om fördelning av köpeskillning och andra tillgängliga medel skall vad som enligt 143—166 §§ utsökningslagen gäller beträffande fast egendom ha motsvarande tillämpning. I fall som avses i 13 § tredje stycket får dock den som har inteckning i reservdelarna ej till skada för borgenär som icke har inteckning göra sin rätt gällande till högre belopp än som svarar mot två tredjedelar av köpeskillningen för reservdelarna minskad med kostnaden för förfarandet. Därvid skall i fall som avses i 21 § handpenning för reservdelarna läggas till köpeskillningen, i den mån den ej skall tillkomma inroparen.

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

23 §.

Överklagas exekutiv auktion, skall inroparen utan hinder därav fullgöra sin betalningsskyldighet senast vid fördelningssammanträdet. Han äger också komma i besittning av den sålda egendomen, om ej, innan han blivit berättigad därtill, annat förordnats enligt 218 § utsökningslagen.

Får inroparen enligt meddelat förordnande ej komma i besittning av den sålda egendomen och är hindret ej hävt inom tre månader från dagen för köpeskillningens fördelning, äger han frånträda köpet och återfå vad han betalt jämte därå upplupen ränta, såvida han gör anmälan därom hos överexekutor medan hindret alltjämt består.

24 §.

När egendom som avses i denna lag ingår i konkursbo, företräds ägaren av förvaltaren.

Om förvaltarens åligganden finns bestämmelser i 71 § konkurslagen.

Övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den Genom lagen upphävs lagen den 12 maj 1955 (nr 235) med särskilda bestämmelser om försäljning av utmätt luftfartyg m. m.

2. Nya lagens bestämmelser om kungörande av auktion och vad som har samband härmed skall tillämpas före lagens ikraftträdande, om auktion skall hållas efter ikraftträdandet.

3. När utmätning skett eller konkursansökan gjorts före nya lagens ikraftträdande, skall i fråga om förmånsrätt tillämpas vad som följer av övergångsbestämmelserna till nya förmånsrättsordningen.

4. Om auktion hållits före nya lagens ikraftträdande, skall äldre lag tillämpas i fråga om inropares förpliktelser samt köpeskillningens fördelning och vad som har samband därmed.

5. Övergångsbestämmelserna till lagen den 12 maj 1967 (nr 143) angående ändrad

lydelse av 4 och 7 §§ lagen den 12 maj 1955 (nr 235) med särskilda bestämmelser om försäljning av utmätt luftfartyg m. m. skall ha motsvarande tillämpning med avseende på nya lagen.

6. I fall då lag eller författning hänvisar till den äldre lagen skall det i stället gälla nya lagen.

Förslag till

Lag om ändrad lydelse av 6 § lagen den 12 maj 1955 (nr 229) i anledning av Sveriges tillträde till 1948 års konvention rörande internationellt erkännande av rätt till luftfartyg

Härigenom förordnas, att 6 § lagen den 12 maj 1955 i anledning av Sveriges tillträde till 1948 års konvention rörande internationellt erkännande av rätt till luftfartyg skall ha ändrad lydelse på sätt anges nedan.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

6 §.

Där försäljning av luftfartyg eller i 4 § omnämnda reservdelar till sådant fartyg skall äga rum *i den ordning, som stadgas i lagen med särskilda bestämmelser om försäljning av utnått 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 tid skall underrättelse varom stadgas i 3 § lagen med särskilda bestämmelser om försäljning av utnått 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 utnått 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 § utskönningslagen sägs motsvarande tillämpning.

När *exekutiv* försäljning av luftfartyg eller i 4 § omnämnda reservdelar till sådant fartyg skall äga rum, åligger det den som påkallat försäljningen att ingiva ett av vederbörande myndighet i den stat där fartyget är registrerat utfärdat gravationsbevis angående egendomen jämte styrkt översättning av beviset ävensom att, när fråga är om luftfartyg, senast en månad före auktionen låta kungöra försäljningen på registreringsorten enligt där gällande lag. Inom samma tid skall underrättelse i *föreskriven ordning* sändas till innehavaren av varje i fartyget inskriven rättighet som skall erkännas enligt denna lag.

Utöver *de fordringar och kostnader som annars skall upptagas i sakägarförteckning vid exekutiv försäljning av luftfartyg eller reservdelar* skall i förteckningen upptagas annan rättighet som skall erkännas enligt denna lag. *Beträffande sådan rättighets ställning vid exekutiv försäljning skall vad som gäller beträffande förbehåll för rättigheter i fast egendom som säljs exekutivt ha motsvarande tillämpning.*

Denna lag träder i kraft den . . .

Indrivning av fordran sker genom utmätning enligt reglerna i utsökningslagen (UL) eller genom införsel som kan användas för underhåll, skatter och böter e. l. I UL anges under vilka förutsättningar utmätning kan äga rum och där ges också bestämmelser om försäljning av olika slag av utmätt egendom. Försäljning av luftfartyg och in-tecknade reservdelar till sådant fartyg regleras dock i en särskild lag från år 1955. UL innehåller vidare regler om fördelning av köpeskillning och andra influtna medel. Bland ULs försäljningsregler intager bestämmelserna om försäljning av fast egendom en framskjuten plats. De grundas all-tjämt i huvudsak på lagstiftning som genom-fördes år 1912. Med fast egendom likställs tomträtt och vattenfallsrätt.

Fast egendom har den största betydelse som kreditunderlag. Detta har som bekant föranlett en omfattande lagstiftning om vad som är fast egendom och om lagfart, in-teckning och allt vad därtill hör. Hela detta regelkomplex är f. n. under revision med sikte på att det skall bilda en systematisk enhet i form av ny jordabalk. Intecknings-väsendet kompletteras av reglerna i 17 kap. handelsbalken (HB) om förmånsrätter av olika slag, däribland sådan som grundas på in-teckning i fast egendom. Även förmåns-rättsordningen är föremål för revision. Be-redningen fogar till nu förevarande betän-kande ett preliminärt lagförslag som avser

att visa den nya förmånsrättsordning (FRO) som beredningen ämnar föreslå. De behö-vliga sanktionerna för att upprätthålla in-teckningsväsendets effektivitet och förmåns-rättsordningens regler om det inbördes fö-reträdet mellan olika borgenärer är främst att söka i UL och konkurslagen (KL). Nya regler om exekutiv försäljning av fast egen-dom är ett nödvändigt komplement till jor-dabalken och den blivande förmånsrätts-ordningen.

Inteckning i fast egendom ger borgenären panträtt i den in-tecknade egendomen och förmånsrätt enligt 17 kap. HB. Borgenär som på grund av in-teckning har panträtt i fast egendom kan för att få en s. k. exeku-tionstitel mot fastigheten använda sig av lagsökning enligt vad som gäller därom eller också föra talan i vanlig rättegång. Han kan dessutom utkräva personligt betalnings-ansvar av fastighetens ägare när, som van-ligt är, dylikt ansvar åvilar denne.

När borgenär kan åberopa in-teckning, råder i allmänhet ingen tvekan om att fas-tigheten skall svara för skulden. Fast egen-dom kan emellertid angripas exekutivt även för fordran som ej är in-tecknad, t. ex. för oguldna skatter. Det är givetvis av vikt, att den egendom mot vilken kravet då riktas tillhör gäldenären så att misstag ej sker på den punkten. UL innehåller vissa regler i dessa hänseenden som dock är relativt sum-mariska. Om fastighet överlåtits, förutsätts att förvärvaren söker lagfart för att han

skall skydda sig mot utmätning för överlåtarens skulder. I konkurs saknas motsvarande regelsystem.

Sedan fast egendom tagits i mät, fortskri-der förfarandet enligt noggrant bestämda normer. Försäljningen ombesörjs av överexekutor (ÖE) och sker på offentlig auktion. Efter förslag av beredningen har dock öppnats möjlighet till separat försäljning av tillbehör till fast egendom och sådan försäljning kan ske antingen på auktion eller under hand. I stället för försäljning av fast egendom kan ordnas tvångsförvaltning som emellertid används mycket sparsamt. I avvaktan på försäljning kan gäldenären också skiljas från förvaltningen av fastigheten genom att syssloman tillsätts.

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

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

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

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

Reglerna för exekutiv försäljning av fast egendom har betydelse även utanför ULs område. I flera lagar ges sålunda hänvisning till dessa regler. Detta gäller t. ex. 1916 års lag om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom eller gruva eller aktier i vissa bolag, 1925 års lag om bulvanförhållande i fråga om fast egendom och 1965 års jordförvärvslag.

Med fastighetsexekution har exekutiv försäljning av s. k. ägarhypotek ett visst samband. Med ägarhypotek förstås att fastighetens ägare själv innehar inteckning i fastigheten eller att inteckning är endast delvis belånad och det alltså finns ett överskott som kan komma fastighetsägaren till godo. Ägarhypotek kan utmätas och säljas. Köparen kan vid behov på samma sätt som vanlig inteckningshavare begära, att fastigheten säljs exekutivt.

Reglerna för exekutiv försäljning av fast egendom har till stor del gällt som mönster för 1955 års lag om försäljning av utmätt luftfartyg m. m. Dessutom hänvisar denna till ULs regler om försäljning av s. k. sjögående fartyg. 1955 års lag bygger delvis på en konvention från år 1948 rörande internationellt erkännande av rätt till luftfartyg. Sverige har tillträtt denna konvention och lagstiftningen är alltså bunden av konventionens innehåll. Även i luftfartyg kan ägaren ha ägarhypotek. Det kan väntas, att motsvarande reglering kommer att införas beträffande vanliga fartyg.

Som nämnts pågår bl. a. ett omfattande lagstiftningsarbete inriktat på att skapa en ny jordabalk. År 1960 framlade den då-

varande lagberedningen förslag till en sådan balk med följdlagstiftning (SOU 1960: 24–26). De ändringar som föreslogs beträffande fastighetsexekution var bl. a. föranledda av beredningens tanke att utmönstra de gemensamma inteckningarna och i stället införa ett nytt system med registrerade bruksenheter. Beredningens förslag blev föremål för en begränsad remissbehandling. I anledning av den kritik som härvid riktades mot förslaget tillkallades år 1961 en särskild utredningsman (jordabalksutredningen) med uppgift att i vissa delar överarbeta förslaget. Utredningsmannen avgav år 1963 betänkande med reviderat förslag till jordabalk m. m. (SOU 1963: 55). I detta betänkande redogörs för remissyttrandena över 1960 års jordabalksförslag. Några remissinstanser har yttrat sig över de exekutionsrättsliga förslagen enligt vad som redovisas i betänkandet (s. 227–229). I detta diskuteras också bl. a. exekution i fråga om fastigheter som är gemensamt intecknade. Utredningen upptog ej förslaget om införande av bruksenheter och avskaffande av gemensamma inteckningar i hitillsvarande mening. Den föreslog emellertid en del reformer i fråga om inteckningsväsendet som syftade till förenklningar i hithörande sammanhang. Därjämte har utredningen framfört vissa synpunkter på det exekutiva förfarandet (s. 313–318).

Sedan jämväl jordabalksutredningens betänkande remissbehandlats, har i justitiedepartementet brutits ut ett visst avsnitt till särskilt förslag som redan är genomfört, nämligen rörande bestämningen av begreppet fast egendom. Detta har bl. a. föranlett en hel del ändringar i UL, varom förslag hade framlagts av den nuvarande lagberedningen. Vidare har inom justitiedepartementet behandlats ett annat och omfattande avsnitt som bl. a. innesluter inteckningsväsendet. Denna del har den 11 februari 1966 remitterats till lagrådet för yttrande (i detta betänkande kallad LRremissen). I fråga om panträtt på grund av inteckning i fast egendom avviker det remitterade förslaget i grundläggande avseenden från gällande rätt och tidigare förslag.

Det remitterade förslaget (i detta betänkande betecknat JBFörslaget) är avsett att senare kompletteras med nya omfattande avsnitt och övergångsbestämmelser till det hela liksom med förslag till följdlagstiftning.

Det här angivna lagstiftningsarbetet är i sitt nuvarande skick utgångspunkt och grundval för det arbete vars resultat beredningen framlägger i detta betänkande.

Beredningen

Revision av reglerna om fastighetsexekution ingår i beredningens allmänna uppdrag att utarbeta förslag till en ny utskökningsbalk. Detta arbete har bedrivits i etapper. Beredningens första delbetänkande avsåg att omedelbart avhjälpa en rad påtagliga brister i utmätningsförfarandet. Därefter har beredningen avgivit ett delbetänkande som föranleddes av den stora administrativa reformen inom åklagar-, polis- och utskökningsväsendet samt ett delbetänkande som föranleddes av den nya lagstiftningen om vad som är fast egendom och om företagsinteckning. De förslag som beredningen framlagt i dessa betänkanden har i allt väsentligt genomförts, fränsett en del ändringar i lagsökningslagen som ännu ej upptagits. Genom ett annat betänkande har beredningen framlagt förslag till ny lag om införsel och nya regler om utmätning av lön och undantag från utmätning. På grundval av detta betänkande har förslag framlagts genom proposition till riksdagen (1968: 130). Slutligen har beredningen avlämnat tre mindre betänkanden. Ett av dem avsåg flyttning av barn. Beredningens förslag att sådana åtgärder skulle falla utanför utskökningslagens område har godtagits och reformen har genomförts. De båda andra betänkandena, som rörde kvittning i lön och internordisk verkställighet med anledning av beslut rörande vårdnad om barn m. m., har mindre intresse i förvarande sammanhang. De har ännu ej slutbehandlats.

Det är beredningens avsikt, att de successivt införda nya reglerna skall inflyta på lämpligt sätt i en ny utskökningsbalk (UB),

frånsett lagstiftningen om flyttning av barn som ingått i föräldrabalken. Reglerna om införsel är avsedda att bilda ett eget kapitel i UB. Detsamma gäller reglerna om utmätning i lön. Även de föreslagna reglerna om undantag från utmätning har beredningen tänkt införa som ett särskilt kapitel i UB.

Efter samråd med justitiedepartementet har beredningen nu upptagit reglerna om fastighetsexekution till behandling. Med fastighetsexekution åsyftar beredningen även exekution i tomträtt eller vattenfallsrätt, i den mån den senare upplåtelseformen kommer att leva kvar.

Den nya panträttskonstruktion som finns i det till lagrådet remitterade förslaget till ny jordabalk kräver åtskilliga ändringar inom exekutionsrätten. Beredningen har ansett, att detta arbete borde vidgas till en genomgripande reform av reglerna om fastighetsexekution. Denna reform bör kunna genomföras till den tidpunkt då man beräknar att den nya jordabalken skall träda i kraft eller årsskiftet 1971–1972. Däremot kan man inte räkna med att en ny UB hin-
ner utarbetas och lagrådsgranskas inom detta tidsskede. De nya reglerna om fastighets-
exekution påkallar en väsentligen redaktionell omarbetning av lagstiftningen om
exekutiv försäljning av luftfartyg och reserv-
delar därtill, en omarbetning som ändå måste företagas för UB. Som förut nämnts är även förmånsrättsordningen föremål för revision. Beredningen avser att inom kort avlämna ett särskilt betänkande om ny förmånsrättsordning (FRO). Preliminärt förslag därtill är, som likaledes nämnts, fogat till nu förevarande betänkande (bil. B). Beredningen utgår från att den nya förmånsrättsordningen skall kunna träda i kraft samtidigt med de nya reglerna om fastighetsexekution m. m.

Reglerna om fastighetsexekution är i stor utsträckning bundna till bestämmelser som finns i andra lagstiftningskomplex. Exekutionen avser i huvudsak endast att fullfölja de linjer som uppdrages på andra håll, t. ex. i fråga om panträtt i JB eller

skuldebrev i skuldebrevslagen. Beträffande exekution som rör luftfartyg och intecknade reservdelar är man dessutom bunden av internationell konvention. Uppgiften att ge ny lagstiftning för exekution som rör fast egendom eller luftfartyg m. m. måste fullgöras inom den angivna ramen.

Beredningen har granskat lagstiftningen om fastighetsexekution i olika främmande länder men inte därvid funnit anledning att upptaga till närmare övervägande någon nyordning som bryter med grunddragen i det nuvarande systemet hos oss. Det har också syntts överflödigt att närmare redogöra för den utländska lagstiftningen. Här skall endast framhållas, att beredningen särskilt uppmärksammat ett i fransk, norsk och österrikisk rätt förekommande överbudsförfarande vid exekutiva fastighetsförsäljningar. Det innebär en rätt att, sedan auktion hållits, inkomma till myndigheten med bud som överstiger det högsta vid auktionen lämnade budet. Erfarenheterna från nämnda länder har enligt vad beredningen inhämtat inte varit sådana att de manar till efterföljd.

I lagtekniskt hänseende har beredningen ansett lämpligt, att reglerna om försäljning av fast egendom t. v. upptages i en särskild lag, liksom tidigare skett beträffande försäljning av luftfartyg och intecknade reservdelar därtill. Det är beredningens avsikt, att de förslag till lagar om exekutiv försäljning av fast egendom (FfL) och av luftfartyg m. m. (LfL) som beredningen nu framlägger skall framdeles i stort sett oförändrade bilda två självständiga kapitel i UB. Beredningen vill emellertid erinra om att beredningen ämnar framdeles föreslå, att överexekutor avskaffas. I samband därmed bör försäljningen av fast egendom och luftfartyg m. m. anförtrös kronofogdemyndighet. Förslag härom har ansetts böra anstå till dess utskökningsrätten i dess helhet är genomgången. För att vederbörande förrättningsmän framdeles skall besitta erforderliga kunskaper, erfarenhet och rutin torde handläggningen böra inom kronofogde-

organisationen koncentreras till vissa kvalificerade befattningshavare så att t. ex. kronofogdemyndigheterna inom ett eller två eller flera angränsande län använder expert, förslagsvis stationerad till residensstad.

De regler som gäller själva utmätningen av fast egendom – eller av luftfartyg och intecknade reservdelar därtill – skall enligt beredningens förslag t. v. alltjämt stå i 3 och 4 kap. UL. I UL skall t. v. även stå de regler som gäller köpeskillingsfördelningen, kostnader och fullföljd till högre instans, med visst undantag. Beredningen avser, att reglerna om utmätning skall i en framtida UB – frånsett utmätning i lön och undantag från utmätning – stå i ett gemensamt kapitel oavsett egendomens beskaffenhet, att reglerna om köpeskillingsfördelning skall upptagas i ett för olika slag av försäljning m. m. gemensamt och på lämpligt sätt uppdelat kapitel samt att reglerna om kostnader, fullföljd och förfarandet i högre instans skall samlas i en gemensam avdelning i slutet av UB. Här bör även nämnas, att beredningen föreslår att institutet tvångsförvaltning av fast egendom avskaffas. I följd härav skall bl. a. 7 kap. UL utgå.

Be­r­räff­an­de *exekution i fast egendom* har förfarandet från början till slut måst övervägas med utgångspunkt från de nya regler om panträtt som upptagits i JBFörslaget. Beredningen anser dock angeläget, att det till lagrådet remitterade förslaget jämkas på några punkter för att kunna gå samman med önskvärda nya regler om fastighetsexekution.

Det karakteristiska för det nya panträttsinstitutet i JBFörslaget är, att pantbrevet som sådant inte ger någon betalningsrätt utan endast markerar en del av fastighetens värde, medan gäldenärens förpliktelser regleras av den revers som fastighetsägaren utfärdat e. l. Pantsättning kommer till stånd genom att fastighetsägaren överlämnar pantbrevet som pant för fordran. Exekution i fast egendom inleds genom lagsökning eller utmätning. I förra fallet fastställs f. n. inteckning till betalning ur den intecknade fastigheten, medan den s. k. omslagsrever-

sen kan föranleda att gäldenären personligen förpliktas att betala däri angiven skuld. Den nya panträttskonstruktionen medför, att lagsökningsförfarandet måste primärt inriktas på omslagsreversen. Därjämte bör i lagsökningsmålet kunna prövas, huruvida omslagsreversen är förenad med panträtt i fast egendom. För att detta skall kunna ske måste pantsättning av pantbrevet ha skett skriftligen, antingen i omslagsreversen eller också i särskild handling. Om pantbrevet ligger som säkerhet för muntlig utfästelse, bör lagsökning ej få användas – frånsett övergångsförhållanden – eftersom lagsökning förutsätter skriftligt fordringsbevis. Beredningen föreslår ändringar i lagsökningslagen (LL) som föranleds av det sagda.

Fastställelse till betalning ur fast egendom medför f. n. utmätningsverkan. Beredningen anser, att denna för fast egendom säregna regel bör upphävas. Den som fått fordran enligt omslagsrevers fastställd till betalning hos gäldenären får begära utmätning i vanlig ordning. Om det ej redan prövats att hans fordran är förenad med panträtt i fast egendom, får detta styrkas i utmätningsärendet. I detta sammanhang bör nämnas, att beredningen även föreslår nya regler om verkan av att fastighet blivit överläten när utmätning kommer i fråga.

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

I fråga om förfarandet vid upprättande av borgenärsförteckning – i förslaget be-

nämnd sakägarförteckning – som skall ligga till grund för försäljning av fast egendom föreslår beredningen inte några genomgripande nyheter. Här kan emellertid nämnas, att förvaltare i konkurs ålagts att anmäla fordringar som bevakats i konkursen och bör iakttagas vid försäljning av fast egendom som hör till konkursboet samt att föra talan för borgenärer som avses i 12 och 13 §§ FRO (jfr 17 kap. 4 § HB), däribland arbetstagare med lönefordringar.

Beträffande gemensamt intecknade fastigheter föreslås åtskilliga nyheter. Reglerna därom upptages i ett särskilt avsnitt för att de skall bli överskådliga. Enligt beredningens förslag skall man i fortsättningen skilja mellan försäljning av flera gemensamt intecknade fastigheter i enlighet med gemensam sakägarförteckning och försäljning enligt särskilda sakägarförteckningar. I förra fallet blir reglerna om försäljning av en enda fastighet i princip tillämpliga. Här liksom eljest kan emellertid bl. a. fordringar med förmånsrätt enligt 12 och 13 §§ FRO medföra komplikationer.

Utropsordningen har nyreglerats och de nya bestämmelserna i JBFörslaget beaktats, därvid beredningen emellertid som förut nämnts utgått från att vissa jämkningar bör vidtagas i JBFörslaget. Beträffande nyttjanderätter o. l. som belastar utmätt fastighet innehåller UL en del regler till rättighetshavarens skydd som ingår i utropsordningen. De är emellertid föga effektiva. Beredningen har försökt att göra motsvarande regler i förslaget mera verk samma.

Fast egendom har alltemellanåt sålts till uppenbart underpris, t. ex. när inteckningshavare inte har någon konkurrent om inköp av fastigheten. På beredningens förslag har i UL införts regler som ger auktionsförrättaren möjlighet att vägra godkännande av ett för lågt bud. Dessa regler bibehålls i nu förevarande förslag. Beträffande lös egendom har på beredningens förslag också införts möjlighet till försäljning under hand för att man skall få bättre pris. Beredningen föreslår nu, att en så-

dan möjlighet skall införas även beträffande fast egendom. Det har ansetts, att denna metod kan med fördel användas i enklare fall och att bättre pris då kan uppnås med hjälp av fastighetsmäklare. Anbud kan även infordras på annat sätt t. ex. från kommunala eller statliga myndigheter som kan vara intresserade av förvärv.

Enligt förslaget till ny JB skall inteckning inte kunna meddelas i ideell andel av fast egendom. I enlighet därmed bör ideell andel inte heller få säljas enligt vanliga regler om exekutiv försäljning av fast egendom. Beredningen föreslår möjlighet att efter utmätning av ideell andel – t. ex. makes hälft – indraga återstoden i försäljningen. När det ej bör ske, får andelen säljas enligt reglerna om försäljning av lös egendom. I sådant fall kommer alla befintliga inteckningar och rättigheter att bestå. Beredningen har också uppmärksammat utmätning av villkorlig rätt till fast egendom i överlåtares eller förvärvares hand.

Reglerna i UL om fördelning av köpeskilling och andra tillgängliga medel har förenklats bl. a. som en följd av att institutet tvångsförvaltning fått utgå. I övrigt har skett en del ändringar i UL som påkallas av JBFörslaget eller beredningens förslag beträffande försäljning av fast egendom. – Beträffande kostnaderna har ökat möjligheter att begära förskott införts. – I fråga om fullföljdsförfarandet slutligen har i huvudsak endast vidtagits följdändringar. I det fortsatta arbetet på UB får beredningen tillfälle att behandla fullföljdsförfarandet i dess helhet och göra bl. a. den revision som påkallas av att överexekutor enligt beredningens mening bör avskaffas.

Beredningen anser ej behövt att i denna översikt behandla de förslag till ändringar i UL som betänkandet i övrigt innehåller. Det kan emellertid böra nämnas, att beredningen utmönstrat en hel del bestämmelser om underrättelser myndigheter emellan. Föreskrifter härom torde böra meddelas av Kungl. Maj:t.

De föreslagna nya reglerna om fastighetsauktion kräver vissa ändringar i kon-

kurslagen. Även beredningens förslag till ny förmånsrättsordning påkallar följdändringar i KL. Beredningen har ansett lämpligt att i nu förevarande betänkande framlägga förslag jämväl i den senare delen.

Beträffande *exekutiv försäljning av luftfartyg m. m.* hänvisar den nuvarande lagen från år 1955 i stor utsträckning till ULs bestämmelser om exekutiv försäljning av s. k. sjögående fartyg. Den innehåller emellertid dessutom ett flertal hänvisningar på väsentliga punkter till reglerna om försäljning av utmätt fast egendom.

De tillämnade nya reglerna om fastighetsexekution nödvändiggör vissa icke obetydliga följdändringar i de nuvarande reglerna om försäljning av utmätt luftfartyg m. m. Beredningen har funnit lämpligt att redan nu ta steget fullt ut och upprätta förslag till en helt ny lag, med användning av samma metodik som i förslaget till fastighetsförsäljningslag. I motsats till 1955 års lag är den föreslagna nya lagen självständig i förhållande till ULs regler om försäljning av fartyg. Härigenom blir den väsentligt lättare att överblicka. Som nämnts avser beredningen, att den nya lagen skall utan väsentliga ändringar infogas som särskilt kapitel i en ny UB, fränsett att vad i förslaget sägs om ÖE framdeles skall gälla kronofogdemyndigheten.

Några sakliga nyheter av större betydelse innehåller inte sistnämnda förslag. Det kan böra nämnas, att det inte behandlar försäljningsfrågor som rör gods i luftfartyg eller lott i sådant fartyg. De regler som UL nu innehåller därom lämnas oförändrade (jfr 91 § 4 mom., 92 § 2 mom., 138 § och 139 § UL).

I övrigt föreslår beredningen en del följdändringar i olika lagar. I detta sammanhang bör nämnas, att 1920 års lag med vissa bestämmelser om registrering av elektriska anläggningar samt om rätt till elektrisk kraft m. m. väntas bli upphävd i de delar som kan röra fastighetsexekution. Beredningen har därför inte upprättat förslag till ändring av lagen som eljest varit

behövligt.

Enligt 55 § lagen om bankrörelse har bankaktiebolag möjlighet att förvärva egendom för att undvika förlust för banken. För att skydda fordran får bankbolag sålunda på offentlig auktion eller fondbörs köpa egendom som är utmätt eller pantsatt för fordringen. På förslag av beredningen infördes år 1967 i UL som ny 96 a § bestämmelser om underhandsförsäljning av lös egendom. De innebär att annan lös egendom än fartyg eller gods i fartyg, luftfartyg eller reservdelar till sådant fartyg eller gods i luftfartyg får av utmätningsmannen säljas under hand i stället för på auktion, om det är sannolikt att avsevärt högre köpeskilling kan uppnås därigenom. I prop. 1968:143 angående ändringar i banklagstiftningen föreslås, att 56 § lagen om bankrörelse, som i förslaget ersätter den nuvarande 55 §, får sådan lydelse att bankbolag ges möjlighet att köpa egendom jämväl i den ordning som föreskrivs i 96 a § UL. Motsvarande ändring föreslås i 25 § lagen om sparbanker och 33 § lagen om jordbrukskasserörelsen. Genom FfL öppnas möjlighet att sälja även fastighet under hand. Genomförs förslaget, torde detta böra föranleda jämkning av nu berörda paragrafer i banklagstiftningen. Stadgandena bör utformas så att de otvetydigt kommer att omfatta också försäljning under hand av tillbehör till fast egendom (jfr 100 a § 3 mom. UL och 17 § första st. FfL). Beredningen har inte ansett sig nu behöva framlägga förslag till ändring i banklagstiftningen.

Slutligen bör nämnas, att följdändringar behöver göras i 29 § i 1901 års lag om in-teckning i fartyg och 41 § i 1955 års lag om inskrivning av rätt till luftfartyg. Beredningen avser att framlägga sådana ändringsförslag i samband med förslag till ny förmånsrättsordning.

Bestämmelser om vad som räknas såsom fast egendom upptages i 1 och 2 kap. i JBFörslaget. I exekutionsrättsligt hänseende skall tomträtt likställas med fast egendom, se 13 kap. 26 § JBFörslaget. Detsamma kommer att gälla vattenfallsrätt, i den mån äldre upplåtelser därav kommer att leva kvar. Tomträtt och vattenfallsrätt nämns i allmänhet ej särskilt i det följande.

Olika slags initiativ till exekution

Fast egendom kan angripas **exekutivt** på olika sätt. Ofta är borgenärens fordran förenad med panträtt på grund av inteckning i egendomen och därmed åtföljande förmånsrätt enligt 17 kap. 9 § HB. Om gäldenären ej fullgör sin betalningsskyldighet, försöker borgenären regelmässigt att med åberopande av inteckningen genom lagsökning uttaga betalning ur egendomen. När fordringen fastställs till betalning ur fastigheten, anses denna utmätt. Borgenären får därefter åtnjuta betalning med den förmånsrätt som inteckningen medför. En borgenär kan även angripa och njuta betalning med särskild förmånsrätt i fast egendom utan att han kan åberopa inteckning. Detta gäller t. ex. en rad betalningsanspråk som nu räknas upp i 17 kap. 6 § HB och fordringar som på grund av hänvisning till detta lagrum har förmånsrätt som avses där. I andra fall kan exekution inledas av borgenär som inte har särskild

förmånsrätt i fast egendom eller överhuvud i någon viss egendom. I den situationen har borgenären inte något anspråk på att just fast egendom skall tas i mät. Annan egendom bör tas i första hand. För borgenären kan det f. ö. vara förenat med olägenheter ur kostnadssynpunkt, om fastighet utmäts när annan egendom finns att tillgå. Genom utmätning av fast egendom får borgenären förmånsrätt enligt 17 kap. 9 § HB. Under konkurs kan borgenärens fordran vara förenad med allmän förmånsrätt i konkurs, t. ex. lönefordran som avses i 17 kap. 4 § HB. Vid utmätning har emellertid denna förmånsrätt ingen betydelse annat än om försäljning sker under konkurs.

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

rätt enligt 17 kap. 4 § HB äger bevaka sina fordringar och, om det behövs, få betalning framför fordringar som har förmånsrätt i fastigheten enligt 17 kap. 6 eller 9 § HB, jfr 13 § samma kap.

Bland de fordringar som kan föranleda exekution i fast egendom och har förmånsrätt kan fordringar som är förenade med panträtt på grund av inteckning sägas intaga en särställning.¹ Den betydelsefulla fastighetskrediten är baserad på inteckningsväsendet. Man antager, att fast egendom var år 1966 intecknad till ett sammanlagt belopp av ca 106 miljarder kronor. Detta belopp inkluderar ej inteckning i tomträtt varom motsvarande uppgift saknas. Inteckningsväsendet är föremål för en genomgripande revision i förslaget till ny JB. Denna revision är inte begränsad till det formella inskrivningsförfarandet utan har utsträckts till att gälla även de materiella reglerna om hur panträtt uppkommer i fastigheten. Vad som i dessa hänseenden föreslås är i sin tur av grundläggande betydelse för det exekutiva förfarandet. Detta gäller både initiativet till exekution och reglerna om rätt till betalning med anledning av fastighets försäljning m. m.

Enligt 1875 års inteckningsförordning (IF) meddelas inteckning till säkerhet för skuldebrev eller för fordran på ogulden köpeskilling på grund av fastighetens försäljning.² Numera har själva inteckningshandlingen vanligen ej någon betydelse som bevis om det personliga skuldförhållandet. I allmänhet är den pantförskrivna till säkerhet för en omslagsrevers. Borgenären innehar i så fall två fordringsbevis – det intecknade skuldebrevet och omslagsreversen. Därvid har det intecknade skuldebrevet kanske betraktats som det viktigaste dokumentet, vilket ofta ensamt använts till stöd för exekution när betalning enligt omslagsreversen uteblivit. Enligt JBFörslaget skall inteckning ej längre beviljas till säkerhet för ett visst skuldebrev. Det fordringsbevis som själva inteckningshandlingen utgör faller sålunda bort. I dess ställe träder ett pantbrev som på fastighetsägarens begäran utfärdas av inskrivningsdomaren. För att panträtt

därefter skall uppkomma i fastigheten förutsätts, att fastighetsägaren pantförskriver pantbrevet som säkerhet för omslagsrevers eller för annan utfästelse som f. ö. även kan vara muntlig. Av den nya konstruktionen följer, att pantbrevet inte såsom nuvarande inteckningshandlingar kan användas som exekutionsurkund. Exekution kan endast grundas på den utfästelse för vilken pantbrevet lagts som säkerhet, dvs. i vanliga fall en omslagsrevers. Pantbrevet blir bara ett hjälpmedel för att visa i vilken ordning fordringen skall betalas, om andra fordringar konkurrerar med den. I fortsättningen talas för enkelhetens skull ej om annan utfästelse än omslagsrevers, såvida det ej är behövt att särskilt behandla andra former, t. ex. muntlig utfästelse.

Själva pantförskrivningen kan förutsättas i allmänhet ske genom klausul i omslagsreversen. Det är emellertid enligt JBFörslaget inte något som hindrar, att pantförskrivningen sker skriftligen i särskild handling. En borgenär har t. ex. efter fordringens tillkomst mottagit pantbrev som säkerhet för sin fordran. Pantförskrivningen kan även vara muntlig. Det åligger den som åberopar pantförskrivning att visa, att sådan skett. Innehavet av pantbrevet är inte i och för sig tillräckligt bevis. Vad som bör fordras därutöver är emellertid svårt att säga. Detta spörsmål kan naturligtvis bli av praktisk betydelse vid exekution men är inte något för exekutionen speciellt problem.

¹ Under sista halvåret 1967 och första halvåret 1968 utmättes i hela landet fast egendom i 2 357 fall. Totala antalet utmätningar var under samma tid 73 468. Ytterligare uppgifter om fastighetsexekutionens omfattning lämnas i bil. C till detta betänkande. Bilagan avser de ärenden rörande exekutiv försäljning av fast egendom som inkommit till landets överexekutorer åren 1965 och 1966. Flertalet av dessa ärenden angick, som framgår av bilagan, verkställighet av lagsökningsutslag och domar vari intecknad fordran fastställdes till betalning ur fastighet. Ärendena om försäljning av utmäta fastigheter var den närmast största ärendegruppen, medan antalet ärenden rörande exekutiv försäljning av fastighet på begäran av konkursförvaltare var förhållandevis ringa.

² Här bortses från att inteckning enligt 2 § IF kan meddelas för skadestånd.

Som nyss nämnts använder inteckningshavare f. n. i allmänhet lagsökning, när han vill erhålla exekution. Det kan sättas i fråga, om det finns så stora skäl att behålla denna särskilda form av summarisk rättgång, grundad på skriftligt fordringsbevis. Antagligen skulle det låta sig göra att använda det vanliga förfarandet i tredskomål, om det vidtages en del jämkningar av rättgångsbalkens regler därom. Beredningen har emellertid ej sett som sin uppgift att upptaga frågan om avskaffandet av lagsökning till närmare utredning och utgår sålunda från att lagsökning alltjämt står till buds. Vad som har betydelse för det exekutiva förfarandet är, att borgenären har en exekutionstitel att stödja sig på. Beredningen har övervägt, huruvida det skulle vara tillfyllest att borgenär har klar och förfallen fordran enligt skriftligt fordringsbevis och pantbrev som säkerhet. Frågan erbjuder emellertid åtskilliga svårigheter, och det har synts mindre lämpligt att i förevarande sammanhang föreslå en särskild ordning i fråga om krav som är förenade med panträtt i fast egendom. Beredningen vill sålunda t. v. skjuta det spörsmålet åt sidan.

Lagsökning är f. n. den bekvämaste vägen att uppnå exekutionstitel. Den förutsätter skriftligt fordringsbevis. Om borgenären har omslagsrevers för vilket pantbrev i den nya bemärkelsen ligger som pant, kan han även i fortsättningen använda sig av lagsökning. Det pantbrev som inskrivningsdomaren skall utfärda kan däremot inte självständigt läggas till grund för lagsökning. Borgenären måste klarlägga vad han har att fordra enligt omslagsreversen och visa i vad mån fordringen är förfallen. Erforderlig uppsägning av skulden skall ske hos den som svarar för omslagsreversen.

Att inteckning inte längre får beviljas för ett skuldebrev och sålunda någon verklig »Grundschild» inte skall finnas i hithörande fall skall inte medföra något avsteg från principen, att panträtt här liksom eljest kan göras gällande även om fordringen är preskriberad eller pantens ägare ej är personligen betalningsskyldig. I sådana fall bör även enligt den nya ordningen finnas möjlighet att

ålägga ägaren av fastigheten att med denna svara för skulden, ehuru han inte är personligen betalningsskyldig. Även om fastighetens ägare inte är personligen betalningsskyldig förutsätter emellertid lagsökning mot honom, att det finns ett skriftligt fordringsbevis. För att en fordran skall kunna i lagsökningsmål förklaras förenad med panträtt i fast egendom förutsätts också, att pantbrev i fastigheten pantförskrivits antingen genom klausul i fordringsbeviset eller genom särskild skriftlig handling. I detta sammanhang kan erinras om att en fastighets ägare kan pantförskriva pantbrev i sin fastighet till säkerhet för borgenärs fordran hos en tredje person. Ett moderbolag kan t. ex. ställa pantbrev i egen fastighet som säkerhet för ett dotterbolags utfästelse eller en far kan ställa pantbrev i sin fastighet till säkerhet för något barns utfästelse. Även i dylika fall måste pantförskrivningen vara skriftlig för att kunna åberopas vid lagsökning.

Ett visst avsteg från det sagda föreslås av beredningen med tanke på övergångsförhållanden.

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

För att utmätning av fastigheten skall kunna äga rum förutsätts i princip, att fastigheten alltjämt tillhör den som utfärdat omslagsreversen. Beredningen föreslår en presumption för att den som har lagfart på fast egendom också äger denna (se 81 § ULförslaget). Presumtionen kan emellertid motbevisas (se samma paragraf).

Beredningen har särskilt behandlat möj-

ligheten att erhålla exekution oaktat fastigheten överlåtits sedan förfallen fordran fastställts att på grund av inteckning utgå med särskild förmånsrätt (främst panträtt) ur fastigheten. Vidare har beredningen uppmärksammat möjligheten att erhålla utmätning för annan fordran, när gäldenären villkorligt överlåtit fast egendom eller förvärvat fast egendom under villkor som alltjämt gäller (82 § ULförslaget).

Även enligt gällande lag har inträffat, att lagsökning endast gått ut på att fastställa till betalning den personliga fordran som borgenär har enligt omslagsrevers. Borgenären har därefter under återopande av lagsökningsutslaget begärt och fått utmätning av fastigheten. Det har i sådant fall med rätt eller orätt ansetts, att borgenären ej kunde begära att exekutionen skulle äga rum för fordran med det förmånsläge som följer av pantförskriven inteckning.³ Borgenärens förbiseende att begära fastställelse till betalning i fastigheten i enlighet med det intecknade skuldebrevet har sålunda ansetts binda honom i det fortsatta exekutiva förfarandet. Konsekvenserna av denna standpunkt kan bli stötande. Borgenären förutsätts inneha det intecknade skuldebrevet med rätt att, om försäljning kommer till stånd, lyfta betalning med den förmånsrätt som inteckningen markerar. Auktionen antages det oaktat i övrigt skola ske för samma fordran utan att den därvid anses förenad med annan förmånsrätt än den som följer med utmätningen. En konsekvens härav är, att lägsta budet blir högre än om exekution begärts under återopande av det intecknade skuldebrevet (panten). Lägsta budet kan bli så högt att någon försäljning ej kommer till stånd och borgenären får betala kostnaderna.

Enligt beredningens förslag skall något sådant inte förekomma. När fastighet tagits i mät på grund av den till betalning fastställda personliga fordringen mot fastighetsägaren, får borgenären i exekutionsärendet styrka, att han har panträtt i fastigheten. Detta är inte märkvärdigare än att andra borgenärer som bevakar fordran under det

fortsatta förfarandet får styrka att de har panträtt. Vad som behövs är bevis om pantförskrivning och uppvisande av pantbrev. Om pantförskrivningen undantagsvis skett muntligen, kan det naturligtvis vara förenat med svårigheter att styrka den. Vitsordar fastighetens ägare att pantförskrivning skett, bör det i allmänhet vara tillfyllest. Om det är av betydelse för tredje man huruvida pantförskrivning skett eller ej, är fastighetsägarens medgivande inte utan vidare bindande i förhållande till tredje mannen. Medgivandet blir emellertid i och för sig att likställa med pantförskrivning. Frågan gäller därefter endast *när* pantförskrivning skett. Man behöver knappast i praktiken räkna med muntliga pantförskrivningar. Om stridigheter uppkommer, får vid köpeskillingsfördelning medel avsättas i avvaktan att tvisten blir förlikat eller slites genom dom.

Under det att borgenärer, vilka bevakar sin rätt vid exekution som annan satt i gång, behöver styrka sin rätt först vid förhandling strax före försäljningen måste sökanden på ett tidigare stadium styrka den pant- och förmånsrätt han återopar. I kallelser till andra sakägare bör nämligen anges den fordran för vilken försäljning skall äga rum och med fordringen förenad rätt i fastigheten (23 § FfL). För sakägarna är det av stort intresse att få veta, hur exekutionssökandens fordran ligger till i förmånsrättsordningen.

I ordinära fall torde det inte vara förenat med några särskilda olägenheter, om borgenären i lagsökningsförfarandet begränsar sig till att begära att den personliga fordringen fastställs till betalning enligt omslagsreversen. Han löper emellertid risken, att gäldenären överlåter fastigheten innan borgenären hinner få utmätning. En opålitlig gäldenär kan någon gång tänkas vilja hindra eller uppskjuta exekution på det sättet. Det bör därför finnas möjlighet för borgenären att jämte fastställelse till betalning enligt omslagsreversen få fastslaget, att fordringen skall på grund av inteckning utgå

³ Se Olivecrona, Utsökning s. 150 f.

med panträtt i fastigheten. För att uppnå detta resultat måste borgenären framställa särskilt yrkande i lagsökningsprocessen och styrka sin talan med skriftligt bevis om pantförskrivning av pantbrev i fastigheten (se 1 § LL i beredningens förslag). Bifall till hans talan innebär, att rätten förklarar att den personliga fordringen skall utgå med den panträtt som markeras av pantbrevet. Även om lagsökningsutslaget får detta innehåll skall det inte enligt beredningens förslag i och för sig innebära, att fastigheten är utmätt. Borgenären får särskilt begära utmätning av fastigheten i vanlig ordning. Utslaget riktar sig givetvis mot den som är svarande i lagsökningsprocessen och kan i princip verkställas endast mot honom. Det skulle sålunda, om ej annat sägs, inte kunna användas för utmätning av fastigheten, om denna kommit i ny ägares hand.⁴ För att en överlåtelse av fastigheten i dessa fall inte skall utan vidare hindra exekution bör utmätning på grund av utslaget kunna erhållas även om fastigheten överläts, såvida utmätning begärs inom viss begränsad tid. Beredningen föreslår, att om rätten fastställt att borgenär har förfallen fordran som på grund av inteckning skall utgå ur fast egendom, får beslutet verkställas även mot ny ägare, om utmätning av fastigheten begärs inom tre månader från beslutets dag (82 § ULförslaget). Den angivna fristen har ansetts tillfyllest för att borgenären skall ha god tid på sig att begära utmätning.

Prövningen huruvida fordran är förenad med panträtt i fast egendom erbjuder i allmänhet inte några särskilda svårigheter. Det måste emellertid framhållas, att lagsökningsutslaget inte kan definitivt avgöra hur långt fastigheten får tagas i anspråk. Den närmare omfattningen av panträtten framgår av 6 kap. 3 § JBFörslaget. Ränta som löper under tiden fram t. o. m. dagen för blivande köpeskillingsfördelning skall utgå i den mån panten ger utrymme därför, detsamma gäller indrivningskostnader o. l. och skadestånd på grund av förtida betalning, när pantförskrivningen omfattar jämväl sådana poster. Dessa anspråk kan uttagas inom den ram som anges i 6 kap. 3 § JBFör-

slaget, oavsett om alla beloppen fastställts till betalning i lagsökningsutslaget eller ej. Beträffande belopp som fastställs till betalning i lagsökningsutslaget kan emellertid även ges förklaring, att borgenären har panträtt för dem i fastigheten. Det bör därvid inte i utslaget sägas mera än att han har sådan panträtt för beloppet inom den ram som 6 kap. 3 § JBFörslaget anger.

I undantagsfall kan prövningen huruvida panträtt föreligger i viss fastighet vara förenad med svårigheter. Detta gäller främst, när antingen inteckning från början meddelats i flera fastigheter eller intecknad fastighet har delats senare. Enligt gällande lag kan exekution som rör en av fastigheterna åstadkomma svårbedömda verkningar. Även inteckningsåtgärder kan ändra teckningsansvaret på ett svåröverskådligt sätt. Efter genomförandet av JBFörslaget och beredningens förslag bör dessa svårigheter minska betydligt för framtiden, men de försvinner ej helt. Dessutom kvarstår under kanske lång tid verkningarna av äldre exekutioner och inteckningsåtgärder. Hithörande problem blir ofta inte alls uppmärksammade i lagsökningsprocessen. Borgenären kan vara okunnig om att några problem existerar eller önskar måhända inte dra fram dem. Fastighetsägaren förhåller sig kanske passiv och har ofta ännu mindre än borgenären förmåga att tränga in i hithörande frågor. Följden kan lätt bli, att lagsökningsutslag, som fastställer viss fordran till betalning ur intecknad fastighet, inte stämmer med det verkliga sakläget. Fastigheten kan i själva verket vara helt befriad från ansvar för inteckningen eller svarar endast för en del av dess belopp. Det har därför ifrågasatts, att man skulle begränsa lagsökningsutslagets rättsverkan mycket starkt. För ny lagstiftning har angetts som ett önskemål, att fastställelse till betalning ur viss egendom inte skulle innebära mer än att exekution får öppnas och att det se-

⁴ Här kan även anmärkas, att utslag, som ålägger utfärdaren av omslagsrevers personlig betalningsskyldighet, ej kan åberopas mot ägare av pantförskrivnen fastighet som ej var part i målet.

dan i det exekutiva förfarandet får närmare prövas i vad mån fastigheten belastas av in-teckningen.⁵ Det har i hithörande sam-manhang även påpekats, att lagsökningsutslag ofta inte leder till omedelbar exekution och att det är oviss vad de efter någon tid kan anses ha för rättskraft. De baseras ju på en aktuell situation och, när de eventuellt används för exekution långt senare, kan förhållandena ha ändrats på ett sätt som gör att utslaget – om det var riktigt när det med-delades – dock inte längre svarar mot in-teckningsförhållandena. Beredningen kom-mer att behandla dessa spörsmål närmare i samband med förslaget till ändring i LL. Helt kan svårigheterna inte undgås. Här kan framhållas följande.

Man får till en början fasthålla, att ett lagsökningsutslag – fränsett successorer – gäller endast mellan borgenären på ena samt svaranden i målet på andra sidan. Tredje man som inte var part i processen är inte bunden av vad utslaget innehåller. Detsam-ma gäller f. ö. i fråga om dom som i vanlig rättegång meddelats rörande in-teckning i fastighet. Tredje man som har pantbrev med sämre rätt än det som åberopas i lagsök-ningsutslaget kan t. ex. under det exekutiva förfarandet göra gällande att utmätnings-sökandens pantbrev inte medför någon pant-rätt i fastigheten, oavsett om fastighetens ägare medgivit exekutionssökandens talan eller om dom meddelats varigenom dennes talan bifallits trots fastighetsägarens bestrid-ande. Följden kan bl. a. bli, att ett pant-brev som på grund av lagsökningsutslaget skall gälla mot fastighetens ägare medför rätt till betalning först efter tredje mans pantbrev.

I förhållandet mellan borgenären och sva-randen i lagsökningsprocessen synes det svårt att reducera lagsökningsutslagets ver-kan till något mindre än som annars följer av ett rättens avgörande. Beredningen anser sålunda, att man här måste följa allmänna regler både i fråga om den personliga ford-ringen och beträffande förklaring att ford-ringen skall utgå med panträtt i fastigheten. Det kan inträffa misstag i båda hänseende-na. Även om lagsökningsprocessen är sum-

marisk måste det ankomma på svaranden att framställa de invändningar till vilka han kan ha fog. Utslaget bör därför gälla enligt sitt innehåll, med de begränsningar i fråga om rättskraftens omfång som nyss angetts. Utslaget gäller alltså ej mot tredje man. Be-redningen har inte heller ansett att, såsom framkastats under diskussionen, möjlighet till återvinning bör stå öppen till dess köpe-skillingfördelning hållits. Att på sådant sätt göra underlaget för exekutionen svävande tills det exekutiva förfarandet är slutfört har inte syntts lämpligt.

En annan sak är, huruvida rätten i lag-sökningsmålet är bunden att bifalla sökan-dens yrkanden, om svaranden ej framställer invändning däremot. Sökanden skall i lag-sökningsprocessen förete skriftligt bevis som styrker hans talan. Om rätten av handlingar-na finner att pantbrevet inte längre gäller eller inte har full verkan, bör den inte bi-falla yrkande om panträtt i strid däremot. Notoriska förhållanden får också beaktas av rätten ex officio. Rätten bör t. ex. grans-ka fastighetsboken för att konstatera om pantbrevet gäller, såvitt förhållandet kan ut-läsas av boken. I vissa hänseenden är rättens prövning beroende av att invändning fram-ställs. Det är omstritt vad som gäller i denna del.

Enligt gällande lag medför fastställelse till betalning ur in-tecknad fastighet, att denna anses utmätt (77 a § UL). Regeln tillkom i samband med 1937 års lagsökningslag. Ti-digare begärdes lagsökning hos ÖE – alltså ett exekutivt organ – och det var då relativt naturligt, att ÖEs utslag kunde i sig inne-bära även utmätning av fastigheten. Be-redningen anser, att det ordinära förfarandet bör användas vare sig fast eller annan egen-dom är föremål för exekution. Fastställelse till betalning ur fartyg, luftfartyg eller re-servdelar därtill eller företagsin-tecknad egendom medför inte utmätningsverkan, och denna princip synes böra gälla över hela linjen, alltså även beträffande fast

⁵ Jfr i hithörande frågor Olivecrona SvJT 1963 s. 126f och Walin ib. s. 735ff samt Olivecrona, Utsökning s. 151.

egendom. Denna ordning är f. ö. ofrånkomlig i fall då lagsökningsutslaget endast innehåller, att personlig fordran fastställts till betalning. Det vore emellertid olämpligt att göra skillnad mellan fall då endast den personliga fordringen fastställts till betalning och sådana fall då det även förklarats att fordringen skall utgå med panträtt i fastigheten. Ett utslag med det senare innehållet ger emellertid borgenären en viss förmån, om fastigheten överlåtits (se 82 § UL-förslaget).

I UL stadgas även, att nämnda utmätningssverkan förfaller om borgenären inte begärt försäljning eller tvångsförvaltning sist två månader efter att beslutet om fastställelse till betalning vann laga kraft (86 §). Bestämmelsen har inte ansetts hindra, att borgenären efter att ha begärt försäljning medger anstånd därmed under tid som nu anges i 88 c § UL. I beredningens förslag blir bestämmelsen överflödig.

Enligt gällande rätt skall ULs regler om försäljning av fast egendom tillämpas även under konkurs, om fastigheten tagits i mät eller konkursförvaltaren gör framställning om försäljning i nämnda ordning (70 § KL). Konkursförvaltare kan också under vissa förutsättningar sälja fastighet under hand. Försäljning i ULs ordning kan vara en förutsättning för att borgenärer som har förmånsrätt enligt 17 kap. 4 § HB skall få den betalning som tillkommer dem. Sådan borgenär har anslutningsrätt enligt 114 § UL. Detta innebär, att om fastigheten skall säljas på begäran av konkursförvaltaren, borgenären kan fordra att försäljningen sker för hans fordran, om den är ostridig eller styrkt. Härigenom flyttas lägsta budet så att bl. a. alla in-teckningar blir oskyddade, dvs. faller utanför lägsta budet. Även vissa andra borgenärer har anslutningsrätt. Beredningens förslag innehåller bestämmelser i samma riktning (15 § FfL). Beträffande förfarandet vid försäljning under konkurs kan här ytterligare framhållas följande.

Formellt är det f. n. borgenärerna själva som skall anmäla sina förmånsberättigade fordringar vid fastighetens försäljning. I

tillämpningen anses förvaltaren berättigad men inte skyldig att företräda borgenärer som avses i 17 kap. 4 § HB (jfr 12 och 13 §§ FRO). Beredningen föreslår, att förvaltaren åläggs att anmäla alla fordringar som bevakats i konkursen och bör beaktas vid fastighetens försäljning samt i viss utsträckning föra borgenärs talan t. ex. genom att utöva anslutningsrätt när det kan vara behövt (70 § KL-förslaget). Det måste anses tillhöra god ordning, att förvaltaren ser till att stadgad förmånsrätt verkligen kommer borgenärerna i fråga till godo. Visserligen kan andra borgenärer bli lidande därigenom. Detta kan dock inte anses som något principiellt hinder för förvaltaren att handla. Vad förslaget innebär är endast, att förvaltaren på ett objektivt sätt uppmärksammar de fördelningsregler som lagen har gett genom förmånsrättsordningen, och han blir ej skyldig att utföra någon borgenärs talan i strid mot sin egen uppfattning. Redan det bevakningsförfarande som borgenärer skall iakttaga i själva konkursen innebär långtgående krav. Det är för mycket begärt, att de sedan skall i princip själva tillvarataga sin rätt vid realisation av fast egendom under konkursen. Om förvaltaren åläggs skyldighet att medverka i lämplig omfattning, vinner man också bl. a. den fördelen att de fordringsbelopp som skall utgå med förmånsrätt enligt 12 eller 13 § FRO kan antagas bli fördelade på lämpligt sätt, om det finns mer än en fastighet i boet. Beredningen kommer att behandla sistnämnda fråga närmare i betänkandet med förslag till ny förmånsrättsordning.

Som nyss nämnts kan fastighet även utan förvaltarens begäran säljas exekutivt under konkurs på grund av utmätning. Bestämmelser härom finns i 23 och 24 §§ KL. Den som för sin fordran har panträtt i fastigheten kan enligt 23 § erhålla utmätning för fordringen utan hinder av konkursen. Till sådan fordran hänförs även fordran som har förmånsrätt enligt 17 kap. 6 § HB, i huvudsak motsvarande 8 § 1), resp. i fråga om tomträtt 9 § 1) och 2) FRO. Enligt 24 § gäller, att om utmätning skett för fordran med panträtt, skall förfarandet fortgå utan

hinder av konkursen. Om i annat fall skett utmätning av fastighet, skall förfarandet fortsätta, om ej förvaltaren enligt 68 § KL gör framställning om inställande av försäljning. Enligt beredningens förslag (15 § FfL) skall anslutningsrätt kunna utövas även i fall som avses i 23 och 24 §§ KL. Förvaltarens skyldighet att anmäla fordringen och i viss utsträckning föra borgenärernas talan skall gälla jämväl i dessa fall (70 § KL-förslaget). Beträffande 24 § KL föreslår beredningen f. ö. en del följdändringar och förenklingar.

Verkan av fastighetsöverlåtelse

Utmätning av fast egendom kan enligt beredningens förslag liksom enligt gällande lag avse betalning för personlig fordran mot fastighetens ägare, utan att fordringen före utmätningen är förenad med förmånsrätt i fastigheten, eller för fordran som är förenad med sådan förmånsrätt. I senare fallet är fastighetens ägare vanligen även personligen ansvarig för fordringen men han behöver inte alltid vara det.

Gällande lag innehåller inga bestämmelser om förhållandet mellan fastighetsöverlåtelse och *konkurs*. Konkursboet är bundet av gäldenärens rättshandlingar före konkursbeslutet, om de ej blir föremål för återvinning. Om fastighet skall säljas exekutivt under konkurs, kan emellertid bestämmelserna i FfL användas för att reda ut förhållandena (se 2 och 7 §§).

Beträffande *utmätning* vill beredningen först beröra det fallet att fast egendom tas i mät för fordran som är förenad med förmånsrätt som avses i 17 kap. 6 § HB. Till sådana fordringar som har förmånsrätt enligt detta lagrum är att hänföra inte bara *fordringar* som nämns där utan även och framför allt fordringar som på grund av hänvisning i andra lagar åtnjuter förmånsrätt enligt lagrummet. Det viktigaste fallet är kanske numera fordran som avses i 1966 års lag om förmånsrätt för fordringar enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar. I den mån hithörande fordringar skall vara

förenade med förmånsrätt enligt FRO har de hänförts under 8 § 1), resp. i fråga om tomträtt 9 § 1) och 2) FRO.

Den som vill utfå en fordran med förmånsrätt enligt 8 § 1) FRO måste skaffa sig en exekutionstitel. I 18 kap. 10 § JB-förslaget ges bestämmelser om behörighet för den som har eller sökt lagfart att företräda fastigheten. Beslut (dom eller utslag) som bifaller borgenärens talan ger enligt beredningens förslag rätt att söka fastigheten i mät även om fastigheten överlåtits, såvida borgenären ej dröjer för länge utan söker utmätning därav inom tre månader från beslutets dag (82 § UL-förslaget). Här får emellertid ytterligare observeras, att giltighetstiden för förmånsrätten i många fall är begränsad.

Vanligare än nu nämnda fall är, att verkställighet skall äga rum för fordran som är förenad med panträtt på grund av inteckning. Även då får borgenären söka skaffa sig en exekutionstitel. Om han vill att personlig fordran mot fastighetsägare skall fastställas till betalning, måste han väcka talan mot ägaren personligen. Det är sålunda inte tillfyllest, att han väcker talan enligt 18 kap. 10 § JB-förslaget mot den som har eller sökt lagfart på fastigheten, om denne ej är personligen betalningsskyldig. Vill borgenären *tillika* eller *allenast* vinna förklaring att fordringen skall utgå med panträtt i pantförskrivnen fastighet, kan han för sitt yrkande i den delen använda sig av regeln i nyssnämnda lagrum. Han kan därefter enligt beredningens förslag under vissa förutsättningar erhålla utmätning av fastigheten även om denna överlåtits (82 § UL-förslaget). Liksom när fordringen är förenad med förmånsrätt enligt 8 § 1) FRO kräver emellertid förslaget, att utmätning av fastigheten begärs inom tre månader från beslutets dag.

Frågan om pantförskrivnings verkan mot ny ägare kan uppkomma dels i lagsökningsmålet dels, efter utmätning av fastigheten, i samband med dess försäljning. Den som förvärvat inteckningshandling i god tro är enligt gällande lag som regel skyddad, om inteckningen tillkommit i behörig ordning, liksom i vissa andra fall. Efter JB-förslagets

genomförande blir situationen inte lika enkel. Hädanefter skall krävas, att pantbrev pantförskrivits i behörig ordning av den som var ägare vid tiden för pantförskrivningen. Med behörig pantförskrivning skall jämfästas sådant fall av godtrosförvärv som avses i 6 kap. 7 § JBFörslaget. Har emellertid pantförskrivning skett av behörig ägare till fastigheten, är panthavaren ej beroende av senare växlingar i äganderätten. Den som inropar fastigheten, när den säljs för betalning av fordran med panträtt, kan också som fångesman åberopa den fastighetsägare som verkställt pantförskrivningen och är ej beroende av att senare överlåtelser av fastigheten är giltiga fram t. o. m. den aktuella gäldenärens fång. Det är emellertid att märka, att omslagsreverser ofta förnyas i samband med ägarbyte och att då kanske sker en ny pantförskrivning. Efter en sådan novation torde borgenären ej längre – åtminstone ej utan vidare – kunna stödja sig på pantförskrivning som tidigare ägare gjort. När fastigheten sålts exekutivt, kan den som inropat fastigheten på motsvarande sätt för giltigheten av sitt fång bli beroende av att den pantförskrivning som sist skett har ägt rum av någon som var eller skall anses ha varit behörig. Vissa riskmoment har sålunda tillkommit genom JBFörslaget. Detta innehåller emellertid regler som på annat sätt avser att skapa större trygghet på fastighetsmarknaden.

Beredningen övergår här efter till frågan om utmätning för fordran som *inte* är för-enad med förmånsrätt i fastigheten. För utmätning i detta fall bör i princip krävas, att gäldenären äger fastigheten i det ögonblick då utmätning äger rum. Gällande lag gör emellertid genom 82 § UL ett betydelsefullt avsteg. Ehuru äganderätten till fast egendom civilrättsligt anses övergå redan genom upprättandet av överlåtelsehandling och det sålunda t. ex. vid köp är köpekontraktets dag som är avgörande, föreskriver nämnda lagrum, att överlåtelse inte i och för sig utgör hinder mot egendomens utmätande för förra ägarens gäld. Den som förvärvat egendomen kan emellertid skydda

sin rätt genom att söka lagfart inom viss tid efter utmätningen. Genom denna reglering har lagstiftaren tvingat den som åberopar förvärv från gäldenären att åtminstone genom lagfartsansökan visa, att det är något allvar med transaktionen. Bestämmelsen kan alltså sägas ge ett visst skydd mot skenöverlåtelse. I övrigt kan framhållas, att lagrummet ej hindrar att utmätning av fastigheten sker hos den nya ägaren, även om denne inte sökt lagfart. Det är oklart, hur det skall förfaras om konkurrens uppstår mellan utmätning hos den som överlåtit egendomen och alltså har lagfart därå samt utmätning hos den som förvärvat egendomen och ännu ej sökt lagfart på sitt fång.

Beredningen har ansett regleringen i 82 § UL alltför ålderdomlig för att kunna bibehållas. En ny lag måste rimligen i fråga om fast egendom liksom beträffande annan egendom bygga på principen att utmätning inte får ske för annat än fordran mot ägaren – fränsett utmätning för fordran som är för-enad med särskild förmånsrätt i fastigheten. Även om denna princip godtages blir lagfarten ej utan betydelse.

Lagfarten har i JBFörslaget för vissa fall tillmätts legitimerande verkan. Talan om bättre rätt till egendomen eller om betalning för fordran, för vilken panträtt upplåtits eller som enligt 17 kap. 6 § HB – jfr 8 § 1) resp. 9 § 1) och 2) FRO – eller annan bestämmelse i lag utgår med förmånsrätt framför panträtt, kan enligt JBFörslaget riktas mot den som har fått eller sökt lagfart på egendomen och skall då anses behörigen väckt, även om egendomen i själva verket överlåtit (se 18 kap. 9 och 10 §§ JBFörslaget). Det har där gällt att få fram en representant för fastigheten, mot vilken talan kan väckas. Rätta ägaren har sedan möjlighet att inträda i rättegången.

När det är fråga om utmätning för fordran som ej redan har särskild förmånsrätt i fastigheten, ligger saken annorlunda till. Det gäller då ej så mycket att säkerställa möjligheten att nå en representant för fastigheten utan mera att söka få bevis för att den betalningsskyldige verkligen är ägare till den egendom som det är fråga om att

utmäta. Lagfarten kan här vara ett betydelsefullt bevismedel. Beredningen föreslår därför, att den som har lagfart på fast egendom får antagas vara ägare till denna, om det ej styrks att den tillhör annan (81 § UL-förslaget). Om det i ärendet visas att fastigheten överlåtits, får utmätning inte äga rum för förra ägarens gäld. Det kan tänkas inträffa, att överlåtelsehandling visas men att skäl finns att misstänka antedatering eller annan grund till att överlåtelsen ej är gällande mot borgenären. I sådant fall skall utmätningsmannen trots den återopade överlåtelsen verkställa utmätning. ÖE kan vidare enligt förslaget hänvisa den som vill skydda sitt fång att väcka talan mot utmätningssökanden och gäldenären (se 7 § FfL). Möjlighet skall även stå öppen för sökanden att väcka talan. Förslaget överensstämmer i denna del principiellt med vad som gäller om lös egendom (69 § UL), i den mån motsvarande spörsmål överhuvud blivit föremål för reglering beträffande sådan egendom. Slutligen upptager UL-förslaget (201 §) en begränsning av möjligheten att föra talan mot utmätning av fast egendom.

Gällande lag innehåller inte några särskilda regler för det fallet att utmätning sker hos den som överlåtits fast egendom eller hos den som förvärvat egendomen medan fångat ännu är beroende av *villkor*. Frånsett de avsteg som följer av 82 § UL förhåller det sig antagligen så, att en fastighet som överlåtits inte kan utmätas för överlåtarens gäld även om det i det särskilda fallet är mycket möjligt att överlåtelsen går åter. Något hinder torde däremot inte möta att taga överlåtarens fordran på ogulden köpeskillning eller liknande i mät. Huruvida man kan ta i mät all överlåtarens rätt enligt överlåtelsehandlingen – alltså även den eventuella rätten att återfå fastigheten – synes mera tveksamt. Klart är emellertid, att denna rätt i allt fall ingår i konkursbo, och måhända kan den även utmätas. Lagen ger emellertid inte någon ledning, hur det i så fall efter utmätning skall vidare förfaras. – Utmätning av en köparens villkorliga rätt till fast egendom

är enligt gällande lag principiellt att behandla som annan utmätning av fast egendom.¹ Tydligt är det emellertid förenat med särskilda svårigheter att tillämpa de vanliga reglerna för försäljning av fast egendom. Den rätt som inropare av fastigheten kan vinna förblir också villkorlig intill dess villkoret uppfylls, när detta kan ske. Till undvikande av missförstånd bör även här erinras om att det sagda ej avser det fallet att utmätning sker för fordran som är förenad med panträtt i fastigheten eller förmånsrätt som avses i 8 § 1) FRO.

Fastighetsköp avser ofta endast visst område av fastighet som skall avstyckas. Köpet kan enligt gällande lag vara civilrättsligt giltigt även om avstyckning inte kan genomföras. JBFörslaget ändrar denna ordning (4 kap. 7 §). Där sägs, att köp, som avser visst område av fastighet eller fastighet med undantag av visst område, är giltigt endast om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med köpet genom förrättning som avslutas senast sex månader efter den dag då köpehandlingen upprättades eller som vid utgången av nämnda tid är sökt under åberopande av köpet eller pågår på grundval av detta. I annat fall återgår det köpta området eller, om köpet avsåg fastighet med undantag av visst område, fastigheten till säljaren. Denna nya ordning kan inte undgå att inverka även på reglerna om fastighetsexekution. Vad JBFörslaget innehåller i förevarande hänseende har i modifierad form upptagits i prop. 1968: 127 och är avsett att träda i kraft redan den 1 januari 1969.

Beredningen föreslår därför vissa regler om utmätning av fast egendom medan äganderätten är svävande och om försäljning av gäldenärens rätt eller anstånd med försäljning i sådana fall. Reglerna om utmätning har upptagits i UL (82 § 2 och 3 mom.) och reglerna om försäljning i den särskilda försäljningslagen (58–61 §§). Förslaget utgår från att utmätning av villkorlig rätt till fast egendom skall kunna ske hos överlåtaren för dennes gäld eller hos förvärvaren för dennes gäld. Givet är, att utmätningsver-

¹ NJA 1948 s. 444, jfr SOU 1960: 26 s. 140.

kan blir beroende av det villkor som gäller för överlåtelsen. Reglerna avser både det fallet att överlåtelsen gäller hela fastigheten och det fallet att överlåtelsen är mera begränsad.

Om hela fastigheten sålts villkorligt och därefter utmätning sker hos *överlåtaren* för dennes gäld, skall det enligt förslaget (59 § FfL) anstå med försäljning i avvaktan på att det visar sig, om villkoret uppfylls eller ej. Fordran på utestående köpeskilling ingår i utmätningen och skall betalas till utmätningssmannen eller ÖE. Uppfylls villkoret, blir det ej tal om försäljning av fastigheten och utmätningssökanden får hålla sig till den rätt – dvs. vanligen endast köpeskillingsfordran – som överlåtaren hade mot förvärvaren av fastigheten (jfr 83 § ULförslaget). Enligt beredningens förslag (62 § FfL) skall ÖE i sådant fall indriva eller utbjuda vad som alltjämt omfattas av utmätningen. Därvid skall tillämpas den ordning som gäller beträffande utmätt fordran eller rättighet.

När visst område eller fastighet med undantag av visst område överlåtits och avstyckning ännu ej skett, torde det visserligen vara klart, att överlåtaren kommer att behålla viss fast egendom, men exekutiv försäljning därav är förenad med vissa svårigheter. F. n. torde överlåtarens rätt till den del som *han* behållit kunna utmätas och säljas enligt vanliga regler om försäljning av fast egendom. Vad som överlåtits före utmätningen går då vid sidan och omfattas ej av den exekutiva försäljningen. Denna ordning kan ej bestå orubbad sedan JBförslaget genomförts. Om den villkorliga överlåtelsen ej blir gällande, måste den därigenom sålda egendomen återförenas med överlåtarens kvarvarande egendom, men om denna då redan exekutivt sålts för sig kan inroparen därav ej göra anspråk på att utan vidare få även den tidigare villkorligt överlåtna egendomen. Å andra sidan bör fastighetsdelarna ej ligga på skilda händer. Enligt vad som upplysts förekommer det, att motsvarande situation vid frivillig försäljning av överlåtarens rätt regleras på det sättet att den som förvärvar hans återstående egen-

dom även ikläder sig överlåtarens skyldigheter med anledning av den tidigare villkorliga överlåtelsen och jämväl förvärvar möjligheten att återfå den villkorligt överlåtna egendomen, om den överlåtelsen ej står sig. Om det villkorliga fångat ej blir gällande, kommer alltså fastighetsdelarna att återförenas hos den som förvärvat överlåtarens återstående del av fastigheten. Beredningen har ansett, att denna ordning bör tjäna som mönster för förfarandet vid exekutiv försäljning i hithörande fall. Enligt beredningens förslag skall emellertid i första hand avvaktas, om den villkorliga försäljningen går i lås, dvs. om avstyckning kan genomföras. Det har övervägts, huruvida man alltid borde avvakta detta, men det kan befaras, att avstyckningsförfarandet ibland tar så lång tid att det vore orimligt att stoppa det exekutiva förfarandet tills saken blir klar, i synnerhet när avstyckning förutsätter planläggning och andra åtgärder som skall gå genom instanserna. Förslaget ger därför möjlighet att sälja utmätt fastighet, från vilken visst område villkorligt överlåtits, om det inte utan betydande tidsutdräkt kan avvaktas huruvida villkoret uppfylls eller ej. ÖE bör efterhöra, hur fastighetsbildningsfrågan ligger till. Det bör framhållas, att utmätningen i detta fall formellt skall avse *hela* fastigheten och att även försäljningen skall gälla hela fastigheten men att förbehåll skall ske för den rätt till det sålda området som tillkommer förvärvaren därav. Försäljningen skall omfatta även överlåtarens rätt mot den som villkorligt förvärvat området. I övrigt skall tillämpas vanliga regler om försäljning av fast egendom. Förslaget innebär, att om det villkorliga fångat till området ej blir gällande, den som inropat den utmätta fastigheten också blir ägare till nämnda område. Inroparen skall enligt förslaget även svara för gäldenärens skyldigheter mot förvärvaren av området enligt dennes fångeshandling. Om köpeskilling betalats helt eller delvis, kan inroparen sålunda bli pliktig att betala tillbaka motsvarande belopp till områdets köpare, om dennes fång blir ogiltigt. Inroparen blir även skyldig att medverka till avstyckning

o. l. när hans medverkan behövs. – Blir den villkorliga överlåtelsen gällande, får utmätningssökanden hålla sig till den rätt som överlåtaren hade mot förvärvaren av området.

Vad angår det fallet att fastighet sålts med undantag av visst område får beredningen hänvisa till vad som sägs i 3 kap. (under 59 §).

Som förut nämnts skall överlåten fastighet även kunna tas i mät hos *förvärvaren* medan fånet är villkorligt. Förvärvarens rätt kan vara en tillgång av ekonomisk betydelse för hans borgenärer, t. ex. om en stor del av utfäst köpeskilling betalats men förvärvaren ej förmår uppbringa resten eller om priset är förmånligt osv. Så länge förvärvarens rätt är villkorlig kan han ej belasta fastigheten med inteckning annat än i samverkan med överlåtaren. Han kan ej heller upplåta nyttjanderätt eller annan särskild rättighet annat än villkorligt. Härav följer att försäljning av förvärvarens rätt regelmässigt kan ske utan användande av den ordning som annars gäller för exekutiv försäljning av fast egendom. Att försäljningen ej får inverka på inteckningar som överlåtaren eller tidigare ägare uttagit eller på rättigheter som de *upplåtit* torde vara uppenbart. Beredningen föreslår därför, att försäljning av förvärvarens villkorliga rätt får ske i den ordning som gäller för exekutiv försäljning av lös egendom, närmare bestämt försäljning av utmätt rättighet (60 § FfL). Den som förvärvar gäldenärens rätt skall enligt förslaget svara för dennes skyldigheter i enlighet med gäldenärens fångeshandling.

Det är emellertid tydligt, att det, medan gäldenärens rätt är villkorlig, kan vara osäkert hur mycket den är värd och att försäljning enligt reglerna om försäljning av utmätt rättighet därför kan medföra att hans rätt säljs till underpris. Det bör därför finnas möjlighet att ge anstånd med försäljningen. Enligt förslaget får ÖE ge sådant anstånd, om det utan betydande tidsutdräkt kan avvaktas huruvida villkoret uppfylls eller ej. Om villkoret uppfylls innan försäljning skett, skall denna äga rum

i den ordning som i allmänhet gäller om försäljning av fastighet. Om det villkorliga förvärvet går åter innan gäldenärens rätt enligt fångeshandlingen sålts, skall ÖE enligt förslaget (62 § FfL) låta indriva eller utbjuda till försäljning vad som därefter tillkommer gäldenären och omfattas av utmätningen. Vad det kan bli fråga om är rätt att återfå köpeskilling eller del av köpeskilling som gäldenären betalt.

Om villkoret uppfylls sedan gäldenärens villkorliga rätt sålts, kommer den som inropat gäldenärens rätt att bli ägare till den överlåtna fastigheten resp. det överlåtna området.

Det bör i detta sammanhang nämnas, att fast egendom enligt beredningens förslag skall kunna säljas exekutivt under hand, något som redan nu, efter förslag av beredningen, gäller om lös egendom. Vad i det föregående sagts om den som inropat fast egendom på auktion är tillämpligt även på den som förvärvat egendomen genom exekutiv försäljning som skett under hand.

Det kan inträffa, att fastighet har hos den som villkorligt överlåtit fastigheten eller visst område därav – eller hos den som villkorligt förvärvat fastighet – tagits i mät för fordran för vilken fastigheten på grund av upplåtelse av *panträtt* eller på annan grund svarar oavsett vem som äger den. Eftersom fordringen skall *utgå* ur fastigheten vem som än äger denna saknas anledning att sälja fastigheten i annan ordning än den vanliga. Förslaget innehåller föreskrift härom (61 § FfL).

Exekution på grund av gemensam inteckning

Den föregående lagberedningen föreslog, att den nuvarande ordningen med gemensamma inteckningar skulle avskaffas och i stället införas regler om bruksenheter. Detta förslag har emellertid avvisats. Jordabalksutredningen följde en annan linje och

rekommenderade förenklingar av exekutionsreglerna samt en del ändrade regler för inteckningsväsendet som skulle reducera olägenheterna av gemensamma inteckningar. I sistnämnda del har utredningens förslag upptagits och fullföljts i JBFörslaget. Detta innehåller åtskilliga regler, som åsyftar att gemensamma inteckningar skall såvitt möjligt begränsas till homogena komplex, dvs. att fastigheterna är i samma ägares hand och inteckningsförhållandena är kongruenta. Svårigheterna på det exekutionsrättsliga planet bör därför bli mindre framträdande. Helt har de ej kunnat undanröjas. Under en övergångstid måste man alltså räkna med äldre särinteckningar. Vidare kommer särintressen att kunna finnas till följd av äldre eller nya upplåtelser av nyttjanderätt eller servitut osv. Det kan inte heller hindras, att ett homogent komplex splittras genom att det kommer på olika händer, även om regelsystemet i allmänhet avser att tvinga fram en uppordning av inteckningsförhållandena. Gemensamma inteckningar kommer också att framdeles ibland slås sönder på olika sätt, t. ex. genom expropriation och exekutiv försäljning. Såvitt beredningen kan se är det sålunda inte möjligt att undvika, att även exekutiv försäljning ibland splittrar gemensam inteckning. Beträffande huvudgrunderna för det exekutiva förfarandet när gemensam inteckning finns kan framhållas följande.

Om gemensam inteckning gäller i homogent intecknade fastigheter, kan man räkna med att exekution kommer att riktas mot hela det intecknade fastighetskomplexet. Beredningen har övervägt, huruvida det borde stadgas förbud för borgenären att rikta exekutionen mot allenast någon eller några av de intecknade fastigheterna. Då det under lång tid framåt kommer att på grund av äldre åtgärder råda inteckningsförhållanden som inte är förenliga med ett sådant förbud och det även framdeles kan tillkomma omständigheter som gör att separat exekution är motiverad, vill beredningen ej föreslå något sådant förbud, utan det synes alltså bära över-

lämnas åt borgenären att avgöra vad som i det särskilda fallet är lämpligast. Risken att han genom någon sin åtgärd åstadkommer en onödig försämring av inteckningsförhållandena synes ringa.

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

Enligt gällande lag finns möjlighet att, när en fastighet tagits i mät och den är gemensamt intecknad med annan fastighet, draga in den senare fastigheten i förfarandet. I 35 § IF ges bestämmelser härom i syfte att möjliggöra för inteckningshavaren att få utrönt huruvida det föreligger sådan brist som enligt 32 § andra stycket IF bör falla på den utmäta egendomen. Indragning får äga rum även om inteckningshavarens fordran ej är förfallen till betalning. Det åligger honom att framställa sitt yrkande i form av lagsökning och att hos auktionsförrättaren styrka att yrkandet framställts i behörig ordning. På detta sätt har han möjlighet att göra det solidariska ansvaret för den gemensamma inteckningen gällande i fastigheterna.

Indragningsrätt föreligger även enligt beredningens förslag (48 § FfL). Institutet

används f. n. antagligen sällan och användningen kan antagas bli ännu sällsyntare efter genomförande av JBFörslaget, men möjligheten till indragning kan ej avvaras. Enligt beredningens mening bör indragning ses som en åtgärd inom det exekutiva förfarandets ram. Det passar även av andra skäl mindre väl att hänskjuta frågan om indragning till lagsökning hos rätten. Beredningen föreslår därför, att ÖE skall pröva fråga om indragning. I avbidan på ÖEs prövning kan det bli nödvändigt att låta förfarandet vila. Motsvarande gäller redan f. n., när yrkandet skall framställas genom lagsökning. Enligt beredningens förslag skall även avvaktas, att ÖEs beslut vinner laga kraft (48 § FfL). En parallell till indragning av gemensamt intecknad fastighet finns i beredningens förslag i fall då andel av fastighet tagits i mät (63 § FfL).

I fråga om förfarandet, när en eller flera gemensamt intecknade fastigheter skall säljas med anledning av att exekutivt förfarande inletts på det ena eller andra sättet, måste man som redan antytts alltiämt räkna med mer eller mindre komplicerade situationer, även om JBFörslaget gör dem mera sällsynta. Beredningens förslag upptager liksom gällande lag ett system som förutsätter både särutrop och gemensamt utrop. Om det inte finns särintressen som måste beaktas, skall det som regel endast ske gemensamt utrop på grundval av en för fastigheterna gemensam sakägarförteckning. När särintressen finns, måste fastigheterna som regel utropas var för sig. Enligt förslaget skall då också särskild sakägarförteckning upprättas för varje fastighet. Efter särutrop skall, när det behövs, följa gemensamt utrop. I viss utsträckning skall det bero av yrkande, om gemensamt utrop skall ske eller ej. Beredningen har försökt att begränsa möjligheten av dubbla utrop till så få situationer som möjligt. I de komplicerade situationerna torde emellertid dubbla utrop nästan aldrig kunna undvaras. Att förbjuda dubbla utrop i de enkla situationerna innebär å andra sidan inte någon större fördel ur arbetssynpunkt, och även om någon lättnad skulle vinnas

måste fördelen därav vägas mot att dubbla utrop kan ge bättre resultat av försäljningen. Beredningen anser, att man inte kan bortse från sistnämnda förhållande, och har därför ej nått något större resultat i sin strävan att begränsa utropen. De regler beredningen föreslår överensstämmer därför i sak väsentligen med vad som nu gäller. Bestämmelserna bör emellertid i den utformning de fått i förslaget bli väsentligt lättare att handskas med än de nuvarande reglerna. Det bör framhållas, att det normala framdeles ändå bör bli, att endast gemensamt utrop behöver ske när homogent gemensamt intecknade fastigheter skall säljas, för såvitt JBFörslaget medför önskad effekt på inteckningsförhållandena. Om det finns särskilda ekonomiska skäl att vid försäljningen dela upp ett komplex på lämpliga enheter, kan särutrop dock möjligen tänkas, även om komplexet rättsligt sett är alldeles homogent. Om endast gemensamt utrop behöver ske, är det inte nödvändigt att upprätta mer än en gemensam sakägarförteckning.

Exekution i andel av fastighet

Andel av fastighet säljs f. n. i samma ordning som hel fastighet. Däremot antages andel av tomträtt böra säljas i den ordning som gäller i fråga om försäljning av lös egendom.¹ Som skäl för det senare antagandet har åberopats, att andel av tomt rätt – till skillnad från andel i fastighet – ej kan bli föremål för särskild inteckning.

Enligt JBFörslaget skall det ej längre vara tillåtet för den som äger endast andel av fastighet att få särskild inteckning i andelen. Att den som äger hel fastighet ej har rätt att få inteckning i viss andel därav har ansetts självklart. Tydligt är, att samma försäljningsregler bör gälla för andel i fastighet som för andel i tomträtt.

När saken nu tas upp, är den första frågan, huruvida andel i fastighet (eller tomt rätt) skall få utmätas för sig. Beredningen

¹ Hassler s. 145 not 31. Jfr SOU 1960: 26 s. 135 ff.

har ansett det uteslutet att uppställa något förbud däremot. Om utmätning ej får ske, skulle andelen ej kunna angripas annat än genom konkurs. En sådan svårighet bör inte skapas. Dessutom kommer frågan om andelens försäljning tillbaka i konkursen. Beredningen vill framhålla, att det här kan vara fråga om mycket praktiska fall, såsom då två makar gemensamt köpt en fastighet eller syskon tillskiftats var sin andel i en ärvd fastighet. Andel i fastighet (eller tomt-rätt) måste sålunda kunna angripas genom utmätning. Man torde emellertid framdeles inte behöva vänta sig, att andel i fastighet skall behöva säljas på grund av panträtt i andelen annat än som en kvarstående följd av äldre regler om inteckning.

Några särskilda regler om hur utmätning av andel i fastighet skall gå till torde inte behövas. Det får liksom redan enligt gällande lag anses klart, att om en person äger hel fastighet, utmätning regelmässigt ej får begränsas till andel av fastigheten annat än på grund av särskild inteckning i andelen. På motsvarande sätt får, när en person äger andel av fastighet, utmätning regelmässigt ej begränsas till viss del av andelen. I fråga om realisationen av utmätt andel kan det däremot vara mera tveksamt, hur man bör förfara. Denna tvekan hänför sig inte till det fallet att den som har pantbrev i fastighet som ägs av flera begär att fastigheten tas i mät. Därtill är han berättigad, om de aktuella ägarna gemensamt pantförskrivit fastigheten eller tidigare ägare gjort det. Samma rätt till utmätning har borgenär med förmånsrätt enligt 8 § 1) FRO. Frågan gäller i stället det fallet att utmätning av andel äger rum för fordran som *ej* är förenad med panträtt på grund av inteckning eller förmånsrätt enligt 8 § 1) FRO. Det mest praktiska fallet är, att makes andel tas i mät. Om båda makarna svarar för den aktuella fordringen, kan det tänkas, att båda makarnas andelar tas i mät för fordringen. I den situationen torde det böra anses, att andelarna utan vidare kan säljas gemensamt.

När åter endast ena makens andel blivit utmätt, kan det inte vara tillfredsställande,

att man, såsom i doktrinen uttalats² beträffande utmätning av andel i tomträtt, skall vara hänvisad till att sälja andelen i den ordning som gäller för försäljning av lös egendom (rättighet). Denna ordning gör det ej möjligt att under konkurs låta borgenärer med förmånsrätt enligt 12 eller 13 § FRO få betalning före borgenärer med panträtt i fastigheten, eftersom de senares panträtt inte torde rubbas genom försäljningen. Även om förmånsrätten enligt nämnda lagrum är besvärande för fastighetskrediten måste det vara praktiskt möjligt för borgenärerna att få åtnjuta den. Dessutom är det sannolikt ogynnsamt för utmätningssökanden och kanske även för andelsägaren, att dennes rätt säljs som lös egendom. Den som köper andelen vet ej så noga vad han ger sig in på, och detta kan lätt leda till att andelen säljs till underpris. Inropas andelen då av make, kan det måhända vara gynnsamt ur båda makarnas synpunkt, men utmätningssökanden har kanske inte fått ut mycket av sin fordran.

Beredningen föreslår, att när andel tagits i mät, även återstoden av fastigheten kan få säljas i det exekutiva förfarandet (63 § FfL). Den som har andel av fastighet får redan nu enligt samäganderättslagen räkna med att hela fastigheten utbjuds till försäljning. Det synes ej vara alltför överraskande att, om annans andel tagits i mät, det exekutiva förfarandet kan leda till att hela fastigheten går till försäljning, därvid bl. a. envar andelsägare har möjlighet att bjuda på fastigheten. Yrkande om gemensam försäljning skall enligt beredningens förslag kunna framställas av utmätningssökanden, andelens ägare eller annan delägare. Om andelens ägare är i konkurs, kan yrkandet framställas av konkursförvaltaren (67 § FfL). Det skall prövas av ÖE enligt de grunder som enligt samäganderättslagen gäller när delägare i fastighet vill att fastigheten skall säljas. Beredningen vill påpeka, att om någon enligt gällande lag förvärvat andel exekutivt, han därefter kan göra ansökan om försäljning av hela fastigheten enligt samägan-

² Jfr not 1.

derättslagen. Förslaget innebär sålunda, att man sammanför två led i ett gemensamt förfarande. Av reglerna i samäganderättslagen följer, att fastigheten skall på delägares begäran utbjudas till försäljning, om ej annan delägare visar synnerliga skäl till anstånd (6 §). Om fastigheten kan bli föremål för laga skifte, kan detta förhållande också utgöra hinder mot försäljning (7 §). Laga skifte kan dock numera knappast bli aktuellt i hithörande fall.³ Av det sagda framgår, att det inte enligt förslaget är givet, att ÖE bifaller yrkande om att hela fastigheten skall säljas. Avslag medför, att den utmäta andelen skall säljas i den ordning som gäller för exekutiv försäljning av lös egendom. Detsamma skall gälla, om ej någon framställer yrkande att hela fastigheten skall säljas. Om det i något fall skulle inträffa att försäljning av hela fastigheten vägras därför att den kan skiftas, kunde man tänka sig att låta anstå med försäljning i avvaktan på skifte. Sådan förrättning är emellertid alltför omständlig och drar sådana kostnader att beredningen inte ansett sig böra upptaga någon särskild bestämmelse därom. Det sagda innebär inte hinder mot att ÖE under rimlig tid avvaktar utfallet av laga skifte, om det redan är i gång och kan väntas snart bli slutfört. Andelen får i annat fall säljas i den ordning som gäller för exekutiv försäljning av lös egendom, ehuru detta kan vara oförmånligt bl. a. för borgenärer med förmånsrätt enligt 12 och 13 §§ FRO.

Det har varit vanligt, att fastigheter sämjedelats och att delägare ansetts ensam ägare till lott som utlagts på marken. Beredningen utgår från att sämjedelning blir legaliserad i den omfattning som man anser att den kan godtagas. I så fall skall sämjelotten inte behandlas som andel av fastighet utan som hel fastighet. Förslag till ny lagstiftning om legalisering av sämjedelning har framlagts genom prop. 1968: 127.

Ägarhypotek

I motiven till JBFörslaget erinras, att det

väsentliga skälet till att ägarhypotek infördes genom 1912 års lagstiftning var en strävan att underlätta det exekutiva förfarandet, särskilt fastställandet av lägsta budet. Föredragande departementschefen har vidare uttalat, att ägarhypoteket väsentligen har sin betydelse på det exekutionsrättsliga området och att en omprövning av ägarhypoteket därför i viss mån skulle föregripa beredningens arbete.¹ JBFörslaget behåller därför institutet ägarhypotek, ehuru det förutsätts att beredningen skulle komma att överväga frågan ytterligare.

Beredningen vill i anledning härav för sin del framhålla, att de skäl som återopades i samband med 1912 års lagstiftning alltså gäller, även om ägarhypoteket i praktiken måhända inte så ofta spelar någon roll när det kommer till exekution. Det skulle emellertid vara förenat med bestämda risker och olägenheter att avskaffa det. Ett system, enligt vilket inteckningshavare med sämre rätt rycker upp t. ex. när ett belånat pantbrev inlöses men fastighetsägaren ändå kan när som helst utge pantbrevet på nytt, är långt ifrån tillfredsställande och vällar en rad svårigheter. Man kunde möjligen i och för sig tänka sig ett system, enligt vilket pantbrev och motsvarande inteckning blir verkninglösa när ett lån löses. En sådan ordning är emellertid oförenlig med JBFörslagets system, som förutsätter att pantbreven skall överleva de aktuella lånen, och skulle överhuvud åstadkomma en djupgående omvälvning av JBFörslaget och reglerna om fastighetsexekution. Beredningen vill erinra om att ägarhypotek finns även i fråga om luftfartyg och intecknade reservdelar därtill. Beträffande vanliga fartyg väntas förslag från sjölagskommittén om lagstiftning som skulle komma att införa ägarhypotek beträffande sådana inteckningsobjekt.

Beredningen anser det ofrånkomligt att

³ Reglerna i samäganderättslagen kan komma att ändras i samband med ny lagstiftning om fastighetsbildning.

¹ Se LRremissen s. 272. Institutet ägarhypotek har kritiserats vid bl. a. landshypoteksombudsmännens förhandlingar år 1962 s. 1-15.

beträffande ägarhypoteket följa de grundlinjer på vilka den tidigare lagberedningen, jordabalksutredningen och JBFörslaget bygger. Beträffande de särskilda regler som beredningen vill föreslå om ägarhypotek kan här framhållas följande.

Ägarhypotek är enligt gällande lag en tillgång som kan bli föremål för utmätning och som även ingår i konkursbo. Om fastighetsägaren innehar obelånad inteckning, kan denna f. n. utan vidare tas i mät och säljas (jfr 91 § UL). Är inteckning belånad, kan en del av det värde som inteckningen representerar tillkomma fastighetsägaren t. ex. på grund av amortering. Lagen ger möjlighet att i samband med utmätning bryta ut ägarhypoteket i detta fall (27 § IF och 91 § UL). Även fastighetsägaren har rätt till utbrytning av dylikt ägarhypotek men endast om annat ej avtalats med borgenären (26 § IF). I JBFörslaget (6 kap. 9 §) anges innebörden av ägarhypotek vara, att om pantbrev inte utnyttjats för upplåtelse av panträtt eller om sådan upplåtelse är utan verkan mot fastighetsägaren, äger denne erhålla betalning med pantbrevets belopp vid fördelning av köpeskillning m. m. Om borgenär har panträtt för fordran men pantbrevets hela belopp inte går åt för betalning av fordringen, erhåller fastighetsägaren enligt JBFörslaget betalning för återstoden av beloppet. JBFörslaget innehåller inga regler om utbrytning av ägarhypotek vare sig i samband med utmätning eller eljest. I allmänhet torde pantbrev som ej är till fullo belånat hos innehavaren (och inte har sämsta rätt) vara pantsatt i andra hand till någon som innehar nästföljande inteckning. Det finns då inte något ägarhypotek på förstnämnda pantbrev som skulle kunna utbrytas.²

Beredningen har inte anledning föreslå, att ägarhypotek skall få utbrytas i samband med utmätning. Det är emellertid uppenbart, att det värde som ägarhypotek representerar, vare sig pantbrevet är helt obelånat eller endast delvis belånat, måste vara tillgängligt för fastighetsägarens borgenärer såväl vid utmätning som i konkurs. Det-

samma gäller, om gäldenären endast har ideell andel i ägarhypotek, t. ex. då makar som är samägare till fastighet har pantbrev liggande obelånat. Om utmätning av ägarhypotek hindras, kunde situationen utnyttjas av ägaren på ett otillbörligt sätt. Genom att inteckna sin fastighet till fulla värdet kunde han t. ex., utan att belåna pantbrevet, hindra sina oprioriterade borgenärer att komma åt den med pantbrevet blockerade delen av fastighetens värde annat än genom konkurs.

När ägarhypotek tas i mät, skall enligt beredningens förslag pantbrevet tas i förvar eller, om annan än fastighetens ägare innehar pantbrevet, förbud meddelas innehavaren att utlämna det utan tillstånd av utmätningsmannen (78 § ULförslaget). Pantbrev är enligt JBFörslaget inte någon värdehandling i vanlig mening och medför inte i och för sig någon rätt för innehavaren. Man kan därför inte ta i mät och sälja själva pantbrevet. Det måste sökas andra vägar att realisera det värde som man vill komma åt med utmätningen. Enligt beredningens förslag skall två möjligheter stå till buds. Den ena är, att borgenären begär att fastigheten tas i anspråk. Beslut härom skall innebära, att även fastigheten anses utmätt för borgenärens fordran. Genom utmätning av ägarhypoteket har borgenären fått förmånsrätt i detta enligt 10 § FRO. Genom beslutet att fastigheten tas i anspråk får borgenären vid realisation av fastigheten möjlighet att åtnjuta den förmånsrätt som pantbrevet representerar.

Det kan emellertid ibland vara onödigt hårt att skrida till försäljning av fastigheten. Borgenären kan kanske låta sig nöja med den säkerhet som innehav av pantbrevet kan erbjuda. Enligt förslaget skall därför borgenär kunna begära, att utmätt pantbrev av utmätningsmannen pantförskrivs till säkerhet för borgenärens fordran. En sådan möjlighet har även betydelse bl. a. för innehavare av pantbrev med

² Utmätning av ägarhypotek är inte särskilt vanlig. Av de 73 468 utmätningar som enligt statistiken företogs i hela landet under sista halvåret 1967 och första halvåret 1968 riktade sig sålunda blott 499 mot ägarhypotek.

sämre rätt som är intresserad av att försäljning undviks. Sådan panthavare bör kunna utlösa utmätningssökanden, om denne vill driva saken till försäljning (jfr 14 § FfL). Om utmätningen av ägarhypoteket endast ger rätt att få fastigheten såld, kan panthavaren emellertid ej genom utlösning hindra försäljning utan att uppge den med utmätningen förvärvade säkerheten i ägarhypoteket. Har utmätningssökanden begärt att fastigheten tas i anspråk, kan enligt förslaget en panthavare som utlöst honom begära pantförskrivning av ägarhypoteket och återkalla framställningen om att fastigheten skall tas i anspråk. Han behöver alltså enligt förslaget inte uppge den genom utmätning förvärvade säkerheten för att undvika försäljning.

De möjligheter som nu angetts står enligt förslaget till buds även när pantbrev är belånat och en del av pantbrevets belopp är ägarhypotek. Beredningen räknar dock knappast med att utmätning av sådant ägarhypotek kommer att äga rum annat än rent undantagsvis, om ej själva fastigheten redan är utmätt. Liksom f. n. kan det däremot väntas förekomma alltemellanåt, att ägarhypotek tas i mät i samband med exekutiv försäljning av fastigheten.

Om gäldenären endast har ideell andel i ägarhypotek, kan visserligen enligt förslaget denna andel tas i mät men den får inte pantförskrivas för sig (79 § ULförslaget). Liksom den som äger andel i fastighet inte kan ta ut in-teckning i andel av fastigheten eller pantförskriva andel av pantbrev får inte heller utmätningssmannen enligt förslaget pantsätta andel av ägarhypotek. Om även den eller de återstående delägarna i fastigheten svarar för utmätningssökandens fordran, bör emellertid utmätning kunna äga rum av hela ägarhypoteket och detta även kunna pantförskrivas. Det är inte avsett, att förslaget skall lägga hinder i vägen för ett sådant förfarande. Det kan möjligen bli användbart t. ex. när makar är samägare till fastighet.

Enligt förslaget kan den som fått utmätning av andel i ägarhypotek komma

till sin rätt genom att begära, att däremot svarande andel av fastigheten tas i anspråk (se 78 § ULförslaget). Han kan därefter gå ett steg vidare och begära, att hela fastigheten säljs för delägarnas gemensamma räkning (63 § FfL). Om sådant yrkande ej framställs eller inte vinner bifall, får fastighetsandelen säljas i den ordning som gäller för försäljning av utmätt rättighet (65 § FfL). Den ordning som sålunda föreslås kan synas komplicerad. Den förebygger emellertid, att andel i ägarhypotek blir oåtkomlig för borgenärerna, och man behöver naturligtvis inte räkna med att förfarandet skall behöva utnyttjas annat än undantagsvis. Om tvångsmöjlighet finns att komma åt andelen, kan en gäldenär som annars skulle göra svårigheter antagas medverka till att andelen ställs till borgenärernas förfogande. Beredningen har inte kunnat finna någon annan väg som tillgodoser borgenärernas berättigade krav utan att bryta med de principer som lagts till grund för JBFörslaget.

Realisationsformer

Utmätt fast egendom skall enligt gällande lag säljas på *offentlig auktion*. Förfarandet är noga reglerat och kan ibland vara ganska krävande. Särskilt när två eller flera fastigheter är gemensamt in-tecknade kan svårigheterna vara framträdande. Som beredningen redan antytt kan svårigheterna dock antagas bli mindre efter JBFörslagets genomförande.

De rättsliga förhållandena måste utredas innan fastigheten säljs, så att köparen såvitt möjligt kan säkert bedöma vad han förvärvar. Varje osäkerhet på den punkten är ägnad att minska den valuta som försäljningen kan inbringa, till skada för utmätningssökanden eller andra borgenärer och fastighetens ägare. Den som i sådant fall förvärvar fastigheten kan göra en obehörig vinst, om han räknat med viss risk som sedan inte aktualiseras. Det är inte önskvärt, att en sådan spekulationsvinst inhöstas.

Enligt gällande lag får utmätt fastighet

inte säljas utan att det s. k. lägsta budet uppnåtts, vilket i stort sett innebär att utmätningssökanden förutsätts få åtminstone någon betalning för sin fordran. Beredningens förslag innehåller en motsvarande regel. Uttrycket »lägsta budet» har emellertid i förslaget ersatts med termen »skyddsbeloppet» (32 § FfL) som därmed används i en mera begränsad bemärkelse. För att i sin mån motverka att fast egendom säljs till underpris har efter förslag av beredningen även införts möjlighet för auktionsförrättaren att, ehuru »lägsta budet» uppnåtts, avvisa inrop, om det är sannolikt att avsevärt högre köpeskilling kan uppnås (126 § UL). Även i detta hänseende innehåller beredningens nu aktuella förslag en motsvarande bestämmelse (39 § FfL). Vidare bör nämnas, att i gällande lag, efter förslag av beredningen, införts bestämmelser om särskild försäljning av tillbehör till fastighet. Det var framför allt industrifastigheter som var i blickpunkten med hänsyn till det vittomfattande tillbehörsbegrepp som genomförts beträffande sådan fastighet. Särskild försäljning av industritillbehör antogs kunna leda till bättre ekonomiskt resultat än om fastigheten med alla tillbehör måste säljas i en klump. Försäljning av tillbehör kan ske antingen på auktion eller under hand (96 a och 100 a §§ UL). Reglerna om särskild försäljning av fastighetstillbehör har utan saklig ändring intagits i förslaget till ny försäljningslag (16–19 §§).

Beredningen har prövat även andra vägar för att uppnå bästa möjliga resultat av fastighets exekutiva försäljning. Enligt beredningens mening bör det ibland vara möjligt att få ut mera för en fastighet, om den liksom lös egendom får utbjudas till *försäljning under hand*. Detta förfarande lämpar sig visserligen inte så bra i mera komplicerade fall, men försäljningen av t. ex. en obebyggd tomt, en villafastighet, ett hyreshus m. m. kan ofta vara mycket enkel rättsligt sett, om fastigheten ej är alltför högt belånad. I sådana fall bör fastigheten kunna med fördel utbjudas till försäljning under hand. Enligt förslaget skall därför

utmätt fastighet få säljas på detta sätt, om det är tillförlitligt utrett vilka fordringar och rättigheter som belastar fastigheten och försäljning i den ordningen synes mera ändamålsenlig än försäljning på auktion (53 § FfL). Det är avsett, att ÖE i dessa fall skall regelmässigt låta utbjuda fastigheten genom mäklare, som äger åtnjuta sedvanlig provision om försäljning kommer till stånd genom hans förmedling. Undantagsvis kan det tänkas, att ÖE kan själv inhämta anbud t. ex. från statlig eller kommunal myndighet som kan antagas vara intresserad av att köpa fastigheten, men i allmänhet kan det inte vara lämpligt att ÖE är *verksam på detta sätt*. Beredningen vill *nämna*, att *mäklarverksamhet* förutom av bl. a. auktoriserade mäklare bedrivs av svenska sparbanksföreningen genom ett särskilt bolag som syftar till att täcka hela landet. Något hinder föreligger inte att lämna samma uppdrag åt två eller flera mäklare samtidigt, om det anses främja saken.

Försäljning under hand bör i princip inte få leda till att några inteckningar blir utan verkan eller att upplåtna rättigheter upphör. Försäljningen bör ske i former som så nära som möjligt överensstämmer med frivillig försäljning. Köparen bör därför åläggas att svara för alla fordringar som på grund av panträtt, utmätning eller eljest är förenade med förmånsrätt i fastigheten, om ej borgenär får gottgörelse ur särskilt tillgängliga medel eller avstår från betalning ur fastigheten (54 § FfL). Härav följer, att försäljning under hand praktiskt sett ej kan ske utan att utmätningssökanden får full betalning eller godtager försäljningen. Det kan antagas, att denne – som t. ex. kan vara staten såsom innehavare av skattefordran – gör sådant medgivande efter ett ekonomiskt övervägande. I övrigt måste kontakt tas med alla inteckningshavare för att få uppgift om den aktuella belåningen m. m. Förslaget förutsätter även, att alla rättigheter som på grund av skriftlig upplåtelse gäller i fastigheten skall förbehållas, om ej rättighetshavare efterger sin rätt. Däremot har beredningen ansett sig kunna bortse från muntliga upplåtelser. De beaktas

ej vid exekutiv auktion och torde kunna lämnas därhän även vid försäljning under hand.

Även om ÖE på goda grunder bedömer att ett anbud som lämnats under hand är förmånligt kan ägaren tänkas komma att kritisera bedömningen. Förslaget kräver därför som huvudregel, att ägaren godkänner försäljningsvillkoren. När han godkänt dessa, är han utesluten från möjligheten att genom klagan vinna ändring i ÖEs beslut och överlåtelsen kan äga rum i förutsatt ordning. Kravet på ägarens godkännande har dock inte ansetts böra upprätthållas, när det gjorts försök att sälja fastigheten på auktion utan att därvid skett godtagbart inrop. I sådant fall bör försäljning under hand kunna få ske även utan ägarens godkännande, om försäljningen sker på gynnsammare villkor (55 § FfL).

Av vad beredningen anfört om villkorliga överlåtelser framgår, att utmätning hos den som förvärvat villkorlig rätt till fast egendom skall enligt förslaget kunna leda till försäljning av gäldenärens rätt i den ordning som gäller för exekutiv försäljning av utmätt rättighet. Försäljningen kan ske på auktion eller under hand utan att i någotdera fallet vanliga regler för försäljning av fastighet kommer till användning.

Gällande lag erbjuder vid sidan av försäljning av fast egendom möjlighet att ställa egendomen under *tvångsförvaltning* (7 kap. UL). ÖE förordnar i sådant fall syssloman för egendomen och lagen innehåller åtskilliga närmare föreskrifter om förvaltningen, uppbörd och redovisning av inlutna medel samt om fördelningen av uppkommen behållning. En väsentlig orsak till införande av institutet, som tillkom genom 1912 års lagstiftning, var att bestämmelserna om lägsta budet befarades kunna leda till att utmätt fastighet ofta ej kunde säljas och att det ej var tillfredsställande om gäldenären då utan vidare fick den utmätta fastigheten åter till fri disposition. Institutet omreglerades senare till en fullt självständig realisationsform.

Syftet därmed var närmast att gynna inteckningshavare med svag förmånsrätt. Under lågkonjunktur med fallande fastighetsvärden borde det enligt vad som anfördes i lagstiftningsärendet vara möjligt för dessa borgenärer att undvika eller uppskjuta exekutiva försäljningar som lätt kunde leda till att inteckningarna föll bort.¹

Möjligheten att erhålla tvångsförvaltning har använts sällan och i allt mindre omfattning² och erfarenheterna har, såvitt beredningen kunnat inhämta, inte varit goda. Det är knappast möjligt att bedriva tvångsförvaltning av jordbruks- eller industrifastighet på ett sätt som ger något utbyte. Möjligheterna är kanske något gynnsammare, när det gäller en vanlig hyresfastighet.

Enligt beredningens mening finns det inte tillräckliga skäl att behålla institutet. Fordringsägare kan med större fördel söka utmätning i annan gäldenärens egendom eller söka honom i konkurs. Visserligen kan – såsom anfördes i motiven till 1912 års lagstiftning – en borgenär, som ej har personlig fordran mot fastighetens ägare, inte få utmätning i annan hans egendom eller söka honom i konkurs. Men de sällsynta undantagsfall som det här kan vara fråga om motiverar inte i och för sig, att institutet upptages i en ny lag. Efter JB-förslagets genomförande blir det säkerligen mera sällsynt, att någon har pantbrev i fast egendom utan att ägaren är personligen betalningsskyldig för omslagsrevers. Beredningen föreslår alltså, att institutet tvångsförvaltning avskaffas. Det bör emellertid i detta sammanhang framhållas, att beredningens förslag, liksom gällande lag, innehåller bestämmelser om förordnande av syssloman för utmätt fastighet i avvaktan på dess försäljning, som ju ibland kan låta vänta på sig (10 och 11 §§ FfL). Syssloman kan få i uppdrag att uppbära avkastning av fastigheten (t. ex. hyror) eller att ta vård om fastigheten. Även utan att syssloman utses kan enligt förslaget med-

¹ Se prop. 1921: 19 s. 20 f.

² Antalet fall var under åren 1960–66 sammanlagt 6.

delas förordnande som gör det möjligt att omhändertaga avkastning efter hand som den förfaller (10 § FfL).

Exekutiv försäljnings inverkan på inteckningar och övertagande av lån

Med inteckning förstås i JBFörslaget inskrivning för visst penningbelopp. På grundval av inskrivningen utfärdar inskrivningsmyndigheten pantbrev.

Enligt gällande lag skall inteckning som vid exekutiv auktion faller utanför lägsta budet upphöra att gälla, om ej inteckningshavaren och inroparen kommer överens om avräkning (23 § IF och 131 § UL). JBFörslaget inför en annan princip, enligt vilken endast inteckning som enligt borgenärsförteckningen inte täcks av köpeskillingen skall vara utan verkan efter försäljningen. Beträffande gemensamma inteckningar ger både gällande lag och JBFörslaget särskilda bestämmelser.

Lagberedningen har ansett lämpligt, att gå ett steg längre i *bevarandet av befintliga inteckningar*. JBFörslaget innebär till en början, att inteckningsbelopp kan komma att reduceras på ett olämpligt sätt, om beloppet ej i sin helhet täcks av köpeskillingen. Vidare kan det finnas pantbrev som faller helt utanför köpeskillingen och därför skulle bli utan verkan enligt JBFörslaget men som inroparen kunde behöva använda ganska omedelbart. Det kan t. ex. förekomma, att ett stort nybygge startats och att pantbrev uttagits på lager till miljonbelopp för att belånas allteftersom bygget fortskrider. Om fastigheten säljs exekutivt medan bygget är halvgånget, skall enligt JBFörslaget alla inteckningar som ej täcks av köpeskillingen bli utan verkan. Den som vill fortsätta bygget blir nödsakad att snarast begära nya inskrivningar. Det ter sig irrationellt att på nämnda sätt låta inteckningar bli utan verkan, när pantbrev kan komma till nyttig användning.

Till stöd för JBFörslaget kan emellertid anföras, att när det ej utfaller någon betalning på pantbrev, innehavaren inte har anledning att visa upp pantbrevet hos ÖE.

Det kan alltså inträffa, att pantbrev blir liggande på okända händer. Den som köpt fastigheten kan då bli utsatt för vissa risker, om dessa pantbrev förblir gällande. Enligt beredningens mening leder emellertid detta argument inte längre än till att man bör skilja mellan pantbrev som köparen får i sina händer och andra pantbrev. Från den utgångspunkten kan man välja antingen att låta inteckningarna allttjämt gälla, i den mån ej undantag görs, eller att meddela särskild förklaring om att vissa inteckningar som köparen vill bevara skall allttjämt gälla oaktat de ej täcks av köpeskillingen. Beredningen vill förorda det senare alternativet (52 § FfL). Begäran om fortsatt inteckningsansvar skall enligt beredningens förslag göras senast vid sammanträde för köpeskillingens fördelning. Förordnande om intecknings fortsatta bestånd skall meddelas av ÖE. Förslaget möjliggör, att inteckningarna kan omedelbart belånas hos kreditgivare som köparen anlitar. Ofta torde köpare redan före auktionen eller i allt fall mellan auktionen och köpeskillingsfördelningen ha hört sig för om möjligheten att få kredit som han behöver för att finansiera köpet, fortsätta påbörjat bygge eller utnyttja fastigheten på annat sätt. Det kan tydligen vara olägligt för honom att behöva vänta på nya pantbrev och omvänt vara riskfyllt för kreditgivare att eventuellt ge köparen kredit utan att ännu erfordrarna pantbrev finns tillgängliga.

I fråga om gemensam inteckning föreskriver gällande lag, att inteckningen – även om den faller inom lägsta budet – blir utan verkan, om ej samtliga fastigheter säljs efter gemensamt utrop utan föregående särskilda utrop eller inteckningshavaren medger att det solidariska ansvaret skall upphöra eller att det belopp som belöper på såld fastighet skall stå inne i fastigheten (36 § IF och 117 § UL). Enligt JBFörslaget skall i fråga om gemensam inteckning gälla samma regel som beträffande annan inteckning, om fastigheterna sålts vid gemensamt utrop utan föregående särskilda utrop (6 kap. 11 §). Detta innebär

att gemensam inteckning som täcks av köpeskillingen alltså skall gälla, medan gemensam inteckning blir utan verkan till belopp som ej täcks av köpeskillingen. Enligt beredningens förslag till nya regler om försäljning av gemensamt intecknade fastigheter bör den situation som här är i fråga beskrivas med att fastigheterna sålts i enlighet med gemensam sakägarförteckning. Även i detta fall anser beredningen, att man bör gå ett steg längre än i JB-förslaget. Enligt beredningens förslag (52 § FfL) skall ÖE kunna förordna, att gemensamma inteckningar, vilkas belopp ej täcks av köpeskillingen, skall fortfa- ra att gälla.

Om gemensamt intecknade fastigheter säljs efter särskilda utrop eller sådan fastighet säljs för sig, skall enligt JB-förslaget fastigheten ej vidare svara för inteckningen (6 kap. 11 §). Beredningen har övervägt, huruvida ÖE skulle kunna tillerkännas en allmän befogenhet att även i sådana fall förordna om fortsatt inteckningsansvar. Situationen kan emellertid vara komplicerad och beredningen har därför ansett det rådligast att begränsa en dylik befogenhet till enkla fall som lätt kan överblickas. Till den grupp som här är i fråga hör bl. a. försäljning av stamfastighet som svarar primärt för gemensam intecknings hela belopp. Om den aktuella fordringen helt täcks av köpeskillingen, kan något subsidiärt ansvar ej göras gällande i annan fastighet. ÖE bör i denna situation på begäran av köparen kunna förordna, att inteckningen alltså skall gälla, nämligen i den sålda fastigheten. Härigenom bereds köparen bl. a. möjlighet att med den som innehar pantbrevet avtala om avräkning på köpeskillingen. Vad åter angår det fallet att fordringen ej helt täcks av köpeskillingen kan innehavaren av pantbrevet vara berättigad att vända sig mot subsidiärt ansvarig fastighet för att få ut resterande belopp. Så länge ett sådant ansvar består kan det inte vara lämpligt att ge förordnande om att inteckningen jämsides skall bestå i den sålda fastigheten. Det skulle kunna vara tänkbart att ge möjlighet till dylikt förordnande, om pantbrevets innehavare avstår från all rätt mot subsidiärt

ansvarig fastighet. Detta kräver emellertid i så fall särskild åtgärd och anteckning i fastighetsboken. I enkelhetens intresse har beredningen ansett, att man bör lämna utanför de fall, då fordringen ej helt täcks av köpeskillingen.

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

Gällande lag bygger på *övertagande-principen*, dvs. att befintliga lån i fastighet som säljs exekutivt skall kunna stå kvar. Huvudregeln är, att belopp som faller inom lägsta budet ej behöver betalas kontant medan belopp som faller utom lägsta budet skall betalas kontant, om ej köparen avtalar annat med borgenären (117 och 131 §§ UL). Det synes överflödigt att i detta sammanhang redogöra närmare för detaljerna i gällande lag. En förutsättning för att lån skall kunna kvarstå är naturligtvis, att inteckningen gäller. Det finns sålunda ett samspel mellan intecknings fortsatta giltighet och föreskrifterna om kontant betalning. JB-förslaget innehåller ej några regler som anger i vilken utsträckning den som köpt fast egendom på exekutiv auktion skall vara skyldig att betala köpeskillingen kontant. JB-förslaget ger emellertid möjlighet att låta lån i fastigheten stå kvar efter egendomens försäljning, i den mån ej meddelade inteckningar skall vara utan verkan. Som nyss nämnts förordnar beredningen bestämmelser som vidgar möjligheten att låta inteckningar och lån stå kvar utöver vad som följer redan av JB-förslaget.

Regleringen av frågan vad som bör betalas kontant och vad som kan stå kvar som lån i fastigheten hör helt hemma inom utsködningsrätten. Vid regelsystemets utformande måste tre parter intressen beaktas, nämligen borgenärens, exekutionsgäldenärens (ägarens) och köparens.

Vid frivillig försäljning brukar det i regel tillgå så, att köparen betalar en del av köpeskillingen genom att uttryckligen övertaga betalningsansvaret för lån i fastigheten. Härigenom brukar förra ägaren

befrias från betalningsansvar för lånen, vilket naturligtvis kan vara av vikt för honom (jfr 28 § IF). Det är vanligen också i borgenärens intresse, att köparen övertager betalningsansvaret. Finns det ägarhypotek, betalas detta kontant till säljaren, om denne ej godtager köparen som gäldenär för beloppet.

Vid exekutiv auktion gestaltar sig förhållandena delvis annorlunda. Den som inropar fastighet på exekutiv auktion blir inte därigenom personligen betalningsansvarig mot de borgenärer vilkas fordringar enligt lagens regler skall kvarstå i fastigheten, dvs. i princip de inteckningsfordringar som faller inom lägsta budet. Om förra ägaren var personligen betalningsskyldig för lånet, kvarstår detta ansvar efter auktionen. Även beträffande inteckningar som faller inom lägsta budet kan det emellertid inträffa, att borgenären har rätt att få betalning – t. ex. om lånet är förfallet vid köpeskillingsfördelningen. Kommer han överens med köparen om att lånet skall kvarstå, oaktat han enligt borgenärsförteckningen skolat få kontant betalning, torde förra ägaren bli fri från personligt betalningsansvar (30 § IF).¹ Beträffande lån som faller utanför lägsta budet och täcks av köpeskillingen blir förra ägaren alltid fri från personligt betalningsansvar, vare sig långivaren låter köparen avräkna lånet på köpeskillingen eller ej.

Enligt uppgift brukar lån inte utan vidare kvarstå oförändrade inom lägsta budet i den omfattning som man av lagens bestämmelser kan förledas tro. Långivarna har i allmänhet sett till att de, om fastigheten säljs exekutivt, kan själva bestämma, huruvida lånet skall kvarstå eller inte. Med åberopande av uppsägningsklausuler de före auktionen till känna att de yrkar kontant betalning, om ej efter auktionen annat avtalas med köparen. Efter auktionen regleras frågan med köparen. I allmänhet övertager denne betalningsansvaret och befrias förra ägaren därifrån (jfr 28 § IF).

Även om inteckningarna enligt JBFörsla-

get skall gälla efter auktionen i den mån de täcks av köpeskillingen torde det inte vara lämpligt, att lagen utgår från att däremot svarande lån skall kvarstå i fastigheten. Det skulle innebära att, om inte annat sägs, förra ägaren skulle kvarstå som personligen betalningsskyldig för lån ända intill det belopp som markerar gränsen för fastighetens värde, såvitt detta kan bedömas genom resultatet av auktionen. En betydande risk skulle härigenom komma att framgent åvila honom. Även om han redan är insolvent när fastigheten säljs kan det inte vara rimligt, att den risken kvarstår beträffande fordran som täcks av köpeskillingen. Å andra sidan kan lagen inte utan att åsidosätta borgenärens rätt föreskriva, att lånen skall stå kvar även om förra ägarens personliga betalningsansvar skulle upphöra. Inte ens om nya ägaren åläggs personligt betalningsansvar för lånen kan man gärna tvinga långivaren att stå kvar, om förra ägarens personliga betalningsansvar upphör. Det är ju ej sagt, att nya ägaren är i stånd att klara ut situationen. Av vad nyss nämnts om nuvarande praxis torde också framgå, att det skulle vara helt orealistiskt att tänka sig en legal reglering som utgår från att alla lån som täcks av köpeskillingen skall stå kvar utan att saken regleras med köparen.

Enligt beredningens förslag skall reglerna om lägsta budet i gällande lag ersättas av regler om »skyddsbeloppet», med i huvudsak samma funktion. Det är inte utan vidare givet, att gränsen mellan lån som lagen antager skola stå kvar efter auktionen och lån som skall betalas kontant bör som i gällande lag dras vid lägsta budet, resp. skyddsbeloppet enligt den nya terminologin. Då emellertid under alla omständigheter utmätningssökandens fordran – som regelmässigt faller utanför skyddsbeloppet – skall betalas kontant till större eller mindre del, har beredningen ansett det naturligt att på förevarande punkt stå fast vid regleringen i gällande lag (34 § FfL). Detta innebär sålunda, att om borgenär

¹ Jfr dock LRremissen s. 293.

ej gjort gällande rätt till kontant betalning och inteckning ej heller av särskilda skäl skall vara utan verkan, lån som faller inom skyddsbeloppet skall avräknas på köpeskillingen, att förra ägaren alltså blir personligen betalningsskyldig för sådant lån, om personligt betalningsansvar åvilade honom före försäljningen, och att nya ägaren ej blir personligen betalningsskyldig mot långivaren för lånet. Givetvis kan det därefter inträffa, att nya ägaren övertager sådant betalningsansvar och att förra ägaren befrias därifrån. Detta får emellertid överlämnas åt parterna att bestämma. I 36 § FfL regleras frågan, i vad mån borgenären kan åberopa den gamla pantförskrivningen mot nya ägaren.

Vad angår lån som faller utanför skyddsbeloppet innebär beredningens förslag, att borgenären har rätt till kontant betalning och att förra ägaren blir befriad från personligt betalningsansvar. Om borgenär medger köparen avräkning, betingar sig borgenären givetvis, att köparen ikläder sig betalningsansvar för lånet i fråga.

De bestämmelser i förslaget för vilka beredningen nu redogjort har ej avseende på exekutiv försäljning under hand. Vid sådan försäljning får tillses, att frågan om övertagande av lån ordnas enligt vad som brukar tillämpas vid frivillig försäljning.

Det kan vara fullt tänkbart, att pantbrev är pantförskrivet till säkerhet för fordran som överstiger pantbrevets belopp. Lånet kan t. ex. vara på 50 000 kr och pantbrevet på 20 000 kr eller pantförskrivningen kan gälla ett till beloppet obestämt skadestånd. Vidare kan t. ex. ränta m. m. ha löpt så lång tid att sammanlagda fordringsbeloppet väsentligt överstiger pantbrevets belopp. Det ligger i sakens natur, att om borgenären haft rätt till kontant betalning men avtalat med köparen om avräkning på köpeskillingen, omfattningen av köparens betalningsutfästelse och innebörden av pantförskrivningen då klaras ut för framtiden. Om lånet faller inom skyddsbeloppet och ej skall betalas kontant, kan det möjligen synas mera tveksamt, i vad mån pantförskrivningen i

framtiden kan åberopas för större belopp än pantbrevets belopp. Man frågar sig sålunda, huruvida köparen, om han betalar pantbrevets belopp 20 000 kr och därigenom nedbragt kapitalskulden enligt omslagsreversen i det nyss angivna exemplet till 30 000 kr, kan bli skyldig att med fastigheten svara även för denna återstod av kapitalskulden. En sådan påföljd får givetvis inte inträda. Den skulle bl. a. innebära, att en fastighetsägare skulle kunna till skada för senare inteckningshavare realiter belasta fastigheten med långt större belopp än inskrivningen i fastighetsboken och gravationsbevis utvisar. Ur köparens synpunkt kan anföras, att han har inropat fastigheten för en viss köpeskillning varå nämnda pantbrevs belopp 20 000 kr avräknats. Han skall aldrig kunna bli skyldig att – utan särskilt åtagande – svara för denna del av köpeskillingen mer än en gång. Den nu angivna principen bör gälla inte bara pantbrevets kapitalbelopp utan även tillägg som avses i 6 kap. 3 § JBFörslaget. Borgenär, som uttagit tillägg vid auktionen, skall m. a. o. inte kort därefter kunna uttaga nytt tillägg på grund av äldre kvarstående fordringar. Till reglering av dessa frågor föreslår beredningen en särskild bestämmelse (36 § FfL), enligt vilken 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.

Om borgenär i följd av exekutiv auktion får mottaga betalning i förtid, kan han bli berättigad till skadestånd. Så är fallet, om lånet löper med relativt hög ränta som gör att fordringen s. a. s. har överkurs. Det är vanligt, att borgenärer bevakar rätt till skadestånd av sådan anledning som nu nämnts. Enligt JBFörslaget får utöver pantbrevets belopp även det i 6 kap. 3 § angivna tillägg användas för att täcka skadestånd. Skadeståndet inverkar givetvis på innehållet i borgenärsförteckningen – i beredningens förslag betecknad sakägarförteckningen –

vid den exekutiva auktionen. Ju mer som inom lagens *ram* uttages i skadestånd, desto mindre blir över för efterföljande borgenärer, resp. i form av överskott till ägaren. Som förut antytts förekommer det ofta, att borgenärer säger upp lån i fastigheten för att sedan med köparen avtala om övertagande av lånet. I sådana fall bevakar borgenären också eventuellt skadestånd. Det är inte alldeles klart, hur det enligt gällande lag skall förfaras med skadeståndsbeloppet, om köparen övertager betalningsansvaret för lånet på oförändrade villkor. Enligt beredningens mening skall beloppet i så fall tillkomma köparen som kompensation för lånets övertagande. Det betyder, att om borgenär med rätta bevakat t. ex. 76 600 kr, därav 10 000 kr skadestånd, skall det belopp som beräknats utgå ur fastigheten med pant-rätt ej minskas, om köparen övertager lånet på oförändrade villkor. utan köparen skall anses ha betalt posten 76 600 kr genom att han övertagit lånet. Borgenärens anspråk på beloppet 10 000 kr bortfaller då. Om köparen får lånet på billigare villkor, skall långivaren som kompensation för eftergiften behålla skadeståndsbelopp i proportion till denna. Detta belopp skall då m. a. o. av köparen betalas till långivaren, köparen obetaget att betala beloppet till auktionsförrättaren för vidare befordran till långivaren.

Beträffande *ägarhypotek* stadgas i *gällande* lag, att om andel i inteckning som *faller* inom lägsta budet finnes tillkomma gäldenären (dvs. ägaren), skall den andelen utan särskilt yrkande betalas kontant (117 § UL). Någon särskild bestämmelse finns ej om kontant betalning i det fallet att gäldenären innehar hel inteckning inom lägsta budet. Denna torde – trots att inteckningen ej är belånad – böra betraktas som intecknad gäld och skall alltså ej betalas kontant, om det inte yrkas. Inteckningen övergår enligt gällande lag inte genom försäljningen till köparen. Om ägaren har hel inteckning eller andel i inteckning *utom* lägsta budet, skall inteckningen resp. andelen givetvis betalas kontant, om ej annat avtalas med köparen.

Det kan tilläggas, att ägarhypotek ofta tas i mät i samband med exekutiv försäljning och att ägaren då följaktligen ej själv kommer i åtnjutande av tillgodohavandet.

Enligt beredningens förslag skall ägarhypotek i den mening som avses i 6 kap. 9 § JBFörslaget alltid utan särskilt yrkande betalas kontant, även om det faller inom skyddsbeloppet (34 § FfL). Regeln gäller alltså vare sig ägaren har hel inteckning obelånad eller endast har andel i belånad inteckning. Enligt JBFörslaget går rätten till inneiggande inteckning över till köparen.

I detta sammanhang må erinras om att tillägg enligt 6 kap. 3 § JBFörslaget inte skall beräknas på ägarhypotek (6 kap. 9 §). Beredningen har upptagit en motsvarande bestämmelse (29 § FfL). Om ägarhypoteket blivit utmätt, skall emellertid tillägg kunna utgå. Det är då i själva verket ej längre ägarhypotek. Att detta skall gälla, när ägarhypotek enligt beredningens förslag pantförskrivits av utmätningsmannen (79 § UL-förslaget), torde vara klart utan särskild bestämmelse. I sådant fall bör allmänna regler för den som har panträtt i fast egendom gälla. Behov av bestämmelse föreligger däremot, om den som fått utmätning i ägarhypotek har begärt omedelbar exekution i fastigheten (78 § UL-förslaget). Exekutionen kan dra ut på tiden och det saknas anledning att inte medge tillägg t. ex. för ränta. Även i andra fall *då* ägarhypotek tagits i mät bör tillägg kunna uttagas. Har ägarhypoteket tagits i mät *efter* att fastigheten utmätts, bör ägarhypoteket i princip utgå på samma sätt som om ägaren efter utmätningen pantförskrivit pantbrev som gäller i fastigheten.

Det är givet, att de fordringar som har förmånsrätt enligt 12 och 13 §§ FRO skall betalas kontant i samband med fastighetens försäljning. Detsamma gäller kostnadsersättning som enligt 81 § KL tillkommer konkursbo. Förfallna fordringsbelopp som har förmånsrätt enligt 8 § 1) resp. 9 § 1) eller 2) FRO skall också betalas kontant.

Exekutiv försäljnings inverkan på rättigheter

Fast egendom belastas i stor utsträckning av särskilda rättigheter. En del av dessa rättigheter gäller enligt lag och andra förut-sätter beslut vid förrättning t. ex. enligt jord-delnings- eller vattenlagen. Dessa rättigheter gäller oavsett om fastigheten överläts och vållar därför inga problem vid exekutiv för-säljning.

I övrigt grundas särskild rättighet till fast egendom på upplåtelse av fastighetens ägare. Sådan upplåtelse kan i allmänhet in-skrivas i fastighetsboken och blir då bättre skyddad vid egendomens försäljning. I JB-förslaget nämns nyttjanderätt, servitut och samfällighetsrätt. Tomträtt är också en form av nyttjanderätt till fast egendom. Den be-handlas emellertid i sin tur själv genomgåen-de som fast egendom. Detta är fallet även enligt beredningens förslag (jfr 13 kap. 26 § JBförslaget). Tomträtten kan också belastas av åtskilliga av de rättigheter som kan be-lasta fast egendom.

Panträtt och förmånsrätt i fast egendom eller tomträtt kan också betecknas som rät-tigheter. De bör emellertid inte sammanblan-das med rättigheter av den typ som här är i fråga.

Beredningen har ansett det ändamålsenligt att i förslaget till försäljningslag använda termen »rättighet» i avgränsad bemärkelse och angett, att med rättighet som besvärar fast egendom åsyftas nyttjanderätt, servitut och samfällighetsrätt som avses i jordabal-ken och annan dylik rättighet som på grund av upplåtelse enligt äldre eller annan lag besvärar fast egendom (3 § FfL). Av den givna bestämmningen framgår, att panträtt eller förmånsrätt ej omfattas liksom att rät-tigheter som grundas direkt på lag eller på förrättning inte heller avses. I det följande används ordet rättighet i den bemärkelse som angetts här.

För dessa rättigheter är genomgående, att de enligt JBförslaget åtnjuter visst s. k. sakrättsligt skydd genom upplåtelsen. I sam-band med frivillig försäljning kan rättighet visserligen gå förlorad, om den som säljer fastigheten försummar att göra förbehåll

för den upplåtna rättigheten och nya ägaren är i god tro. I viss utsträckning gäller rättig-heten dock utan förbehåll. Detta är förhål-landet beträffande arrende och hyra, om upplåtelsen skett genom skriftligt avtal och tillträde ägt rum före överlåtelsen. Rättighet kan vinna bättre skydd genom inskrivning, när sådan är medgiven. Inskrivning ger så-lunda bl. a. företräde framför senare över-låtelse (7 och 17 kap. JBförslaget).

Liksom gällande lag förutsätter JBför-slaget (7 kap. 16 §), att för exekutiv för-säljning skall gälla särskilda regler om rät-tigheters bestånd. Enligt gällande lag skall rättigheter som är intecknade eller grundas på skriftlig handling upptagas i borgenärs-förteckningen (107 § UL). Om rättigheten är inskriven och ligger inom lägsta budet, är rättigheten utan vidare skyddad (123 § UL). Detta torde innebära, att rättighet, som enligt IF har bättre rätt än den borge-när för vars fordran fastigheten säljs, inte kan rubbas genom exekutionen. Alla rät-tigheter som ej är inskrivna faller utom lägsta budet. Lagen föreskriver emellertid ett slags prövning, huruvida rättigheter som ej faller inom lägsta budet belastar fastigheten på ett sätt som är till skada för borgenär som har bättre rätt. Fastigheten skall därför först utropas med förbehåll om rättighetens be-stånd. Om borgenär som har bättre rätt då ej kan få full gottgörelse ur den bjudna köpeskillingen och ej godkänner budet, skall fastigheten utropas på nytt utan förbehåll om rättighetens bestånd. Rättighetshavaren kan dock rädda sin rättighet genom att ge-nast efter första utropet ersätta nämnda bor-genär — något som knappast förekommer i praktiken.

De nuvarande reglerna tillgodoser dåligt rättighetshavarnas intressen. När dubbla ut-rop skall äga rum, leder det första utropet ej till några allvarligt menade bud. Det kan-ske inte bjuds något alls. Resultatet blir, att fastigheterna regelmässigt säljs utan förbe-håll för de rättigheter som här är i fråga. Någon praktisk möjlighet för rättighetshava-re att bevara sin rättighet genom kontant betalning torde som regel inte föreligga.

Rättigheter kan på detta sätt komma att offras utan att någon rimlig anledning föreligger därtill. Om t. ex. fastighet ingår i konkursbo och den säljs för fordringar som avses i 17 kap. 4 § HB, kan ett gammalt inskrivet servitut eller en nyttjanderätt som för länge sedan inskrivits i fastigheten komma att försvinna därför att ingen bjuder något för fastigheten när denna utropas med förbehåll för rättighetens bestånd.

Det är svårt att säga, hur framträdande olägenheterna härav i realiteten har varit. Mången gång tordar rättighetshavaren få sitta kvar på oförändrade villkor (jfr 133 § UL). Under alla förhållanden måste det emellertid anses mycket otillfredsställande, att välfångna rättigheter kan godtyckligt bringas att försvinna. Beredningen har därför sökt att åstadkomma en bättre ordning. Utgångspunkten bör som i gällande lag vara, att rättigheter med bättre rätt än den fordran för vilken fastigheten skall säljas blir skyddade utan särskilt förbehåll. De faller inom skyddsbeloppet. Beträffande andra rättigheter bör förbehåll vara obligatoriskt, om det saknas anledning till antagande att de belastar fastigheten till beaktansvärd skada för innehavare av fordran med bättre rätt. Till grund för ÖEs bedömning skall läggas den utredning som bör göras om fastighetens belastning med rättigheter och vad som framkommer vid bevakningssammanträdet. Ägaren av fastigheten bör givetvis inte i detta sammanhang betraktas som fordringsägare därför att han ev. har ägarhypotek i fastigheten. Han har ju antingen förvärvat fastigheten belastad av rättigheten eller själv upplåtit denna. I sakägarförteckningen bör anges rättigheter som blir skyddade på nu angivet sätt (33 § FfL).

Genom dessa bestämmelser synes det bli bättre sorjt för att fastigheten kommer att utbjudas med bevarande av de rättigheter som det ej finns någon rimlig anledning att upphäva. Man måste emellertid räkna med att det finns ytterligare rättigheter som kan utgöra en belastning men som ändå av olika skäl bör och kan räddas vid fastighetens försäljning. Beträffande dem får avgörandet träffas vid auktionen. Beredningen anser,

att dessa rättigheter då skulle komma i en bättre ställning, om utropsordningen ändras och fastigheten först utropas *utan* förbehåll om rättighetens bestånd och därefter *med* sådant förbehåll. Om spekulanterna ej intresserar sig för det förra utropet enligt denna ordning, har rättighetshavaren ej någon olägenhet därav. För honom är av intresse, att andra budgivningen blir effektiv. Beträffande andra utropet bör stadgas, att om därvid bjuds så mycket att fordringar med bättre rätt än rättigheten täcks, gäller detta bud, även om högre bud givits vid första utropet (38 § FfL). Beredningen räknar med att det skall bli en helt annan stimulans till budgivning vid det andra utropet enligt förslaget än som är fallet vid det första utropet enligt gällande lag. Det är det andra utropet som kan väntas bli avgörande enligt förslaget, inte bara för rättighetshavaren utan även i konkurrensen mellan olika spekulanter. Har budet gått högt redan vid det första utropet (utan förbehåll om rättighetens bestånd), kan man vänta, att konkurrensen blir hård även vid det andra utropet och att därvid verkligen uppnås bud som ej påverkas av förbehållet om rättighetens bestånd i vidare mån än som verkligen föranleds av därmed förenad olägenhet. – Om vid andra utropet uppnås lika högt bud som vid första utropet, bör budet gälla, även om fordringar med bättre rätt ej blivit täckta.

Som framgår av det nyss anförda kan rättighetshavare enligt gällande rätt rädda sin rättighet, om han vid första utropet genast betalar vad som brister för att borgenär med bättre rätt skall få full gottgörelse. Denna regel har antagligen ringa praktisk betydelse. Om det överhuvud ej bjuds något för fastigheten vid första utropet, skulle rättighetshavaren nödgas betala alla fordringar som ligger före honom, dvs. i praktiken köpa fastigheten. Även i andra fall leder tillämpningen av regeln till egendomsliga resultat. Rättighetshavaren måste kanske betala belopp som ej står i någon proportion till den belastning som rättigheten utgör.

Genom den omkastning av utropen som

beredningen förordar blir det större möjligheter för en rättighetshavare att bedöma, hur stor belastning rättigheten anses utgöra. Vid det andra utropet kan buden antagas bli realistiska, och det kan då vara någon mening med att rättighetshavaren ingriper och betalar något för att rättigheten skall bestå. Rättighetshavaren skall vidare inte behöva betala mera än som svarar mot den belastning hans rättighet anses utgöra. Det kan i detta sammanhang förtjäna framhållas, att en rättighetshavare som genom betalning av visst belopp räddat sin rättighet kan framdeles råka ut för att fastigheten ånyo går under klubban och att han då förlorar sin rättighet eller ånyo får betala för den.

Om en fastighet belastas av flera rättigheter, skall enligt 123 § 2 mom. UL mellan dem iakttagas det företräde som på grund av inteckning eller tidigare upplåtelse tillkommer dem i förhållande till varandra. Rättighet som har företräde framför annan skall vika först efter denna. Detta innebär, att rättigheter som är alldeles utan betydelse för fastighetens värde kan komma att offras endast därför att de är upplåtna senare än andra rättigheter. Beredningen föreslår, att det såvitt möjligt skall genom utrop och bud konstateras i vad mån rättighet som är i farozonen verkligen är belastande för fastigheten. Enligt beredningens förslag skall vidare rättighetshavare som är i farozonen kunna rädda sin rättighet genom att betala det belopp varmed rättigheten kan anses sänka fastighetens värde, såvitt man kan bedöma detta av budgivningen. Det är avsett, att man skall börja med den rättighet som ligger sämst till. Beredningen vill här erinra om att ÖE skall kunna före auktionen bestämma att rättigheter, vilka bedöms som icke betungande, skall utan vidare bestå. Härigenom bör antalet rättigheter som föranleder särskilda utrop vid auktionen bli starkt reducerat. Även om beredningen håller före att förslaget väsentligt bättre tillgodoser rättighetshavarnas intressen, måste erkännas, att man ej får ställa förväntningarna för högt.

Rättigheter som ej förbehållits vid auktionen blir enligt gällande rätt inte alltid fördenskull utan verkan. Om det finns arrendator eller hyresgäst vars rätt ej förbehållits vid auktionen, skall nya ägaren inom en månad från tillträdesdagen säga upp honom.¹ Annars blir det gamla avtalet gällande (133 § UL). När t. ex. hyresfastighet säljs exekutivt, torde i allmänhet någon uppsägning ej äga rum. Uppsägning kan emellertid användas av nya ägaren bl. a. för att få arrende- eller hyresvillkoren justerade.

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

Även enligt beredningens förslag åligger det köparen att uppsäga arrende- eller hyresavtal, som ej förbehållits och som köparen vill bringa att upphöra (44 § FfL). I förslaget erinras om det besittningsskydd som gäller vid arrende och hyra samt om den rätt till skadestånd som kan finnas med anledning av uppsägning som följt på exekutiv auktion (33 och 44 §§ FfL).

Köpeskillingsfördelning. Kostnader. Fullföljdsregler

Bestämmelser om redovisning och fördelning av medel som influtit till följd av utmätning upptages i UL i ett gemensamt kapitel (6 kap.). Vissa tilläggsbestämmelser finns i 1955 års lag om försäljning av utmätt luftfartyg m. m. Alla bestämmelser i nämnda kap. är dock inte gemensamma för alla fall av utmätning. Bestämmelserna i 137–139 och 141 §§ gäller efter försäljning av lös egendom i allmänhet, medan

¹ Detta gäller även muntliga upplåtelser, jfr NJA II 1908 s. 230.

140 § gäller efter försäljning av fartyg som avses i 94 § UL (dvs. i första hand större fartyg). När fast egendom sålts, blir 142 och 143 §§ tillämpliga. Detsamma gäller, när fast egendom inte sålts men medel ändå finns att tillgå för fördelning. 143 § gäller emellertid även när fartyg sålts. I följande 144–168 §§ meddelas om vartannat bestämmelser som ibland är gemensamma och ibland endast gäller efter försäljning av visst slags egendom. Kapitlet är obestridligen i nuvarande skick ganska svåröverskådligt. Beredningen avser att även i en blivande utskningsbalk upptaga bestämmelser om fördelning av köpeskillning m.m. i ett gemensamt kapitel. Därvid bör emellertid kapitlet disponeras på sådant sätt att det omedelbart tydligt framgår vilket tillämplighetsområde varje särskild grupp av bestämmelser har.

De förslag som beredningen i förevarande sammanhang framlägger påkallar en hel del ändringar i 6 kap. UL. De är dock inte särskilt ingripande. Det har inte varit möjligt att redan nu göra en omdisposition av kapitlet så att detta kan överflyttas till en blivande UB. Beredningen har därför inskränkt sig till vad som i nuvarande läge är nödvändigt.

Härvid föreslås en del jämkningar beträffande såväl det formella förfarandet vid köpeskillingsfördelning som de materiella fördelningsreglerna såvitt rör fast egendom. Detta sammanhänger bl. a. med att institutet tvångsförvaltning skall upphöra enligt beredningens förslag. Det behövs sålunda inte längre några särskilda regler om fördelning av vad som influtit genom tvångsförvaltning, något som i sin tur möjliggjort en välkommen förenkling av fördelningsreglerna för den händelse att utmätning av fast egendom inte lett till försäljning av själva fastigheten utan endast av tillbehör eller att inte heller tillbehör sålts utan endast handpenning, avkastning e. l. finns att tillgå.

Förslaget innehåller också förenklingar, när handpenning inte betalats kontant vid auktion på fast egendom utan endast säkerhet lämnats. Lagen förutsätter nu, att sä-

kerheten omedelbart realiseras om inropet ej fullföljs. Denna regel torde knappast tillämpas. Enligt beredningens förslag skall säkerheten inte tas i anspråk förrän det visar sig, om det är behövligt (144 § UL-förslaget). Frågan när säkerheten behöver tas i anspråk sammanhänger med reglerna om det fortsatta förfarandet i fall då inrop inte fullföljts. Bland övriga ändringsförslag kan nämnas, att förslaget som huvudregel upptager att inflytande medel skall utan dröjsmål insättas på bankräkning som löper med ränta (160 § UL-förslaget). Det skall sålunda inte krävas särskild begäran för att sådan insättning skall äga rum.

Även reglerna om kostnader i utskningsmål har måst underkastas vissa jämkningar. Dessa går i stort sett ut på en mera generell reglering av skyldigheten att lämna förskott redan vid ansökan om utmätning och i samband med senare åtgärder som följer därav (198 § UL-förslaget). Beträffande andra exekutiva åtgärder ges också mera generellt hållna regler som ger möjlighet att kräva förskott (199 § i förslaget). I samband härmed upphävs ett antal specialbestämmelser om förskott som nu finns insprängda på olika ställen i UL.

Slutligen kräver beredningens förslag vissa ändringar i de fullföljdsregler som nu finns i 10 och 11 kap. UL. Även på andra håll behövs åtskilliga jämkningar i UL, för vilka det dock inte torde finnas anledning att redogöra förrän i den närmare motiveringen till förslaget till lag om ändring i UL.

De särskilda bestämmelserna i förslaget till lag om exekutiv försäljning av fast egendom

Beredningen har tidigare redogjort för de väsentliga nyheter som förevarande förslag innehåller. I stora drag bygger förslaget på gällande lag. Bland nyheterna kan här erinras om att utmätt fast egendom under vissa förutsättningar skall kunna säljas under hand.

Det ordinära förfarandet med försäljning på auktion är i åtskilliga hänseenden jämkat och anpassat till JBFörslaget. Beredningens förslag avser bl. a. att särskilda rättigheter skall skyddas bättre. Dessutom föreslås särskilda regler om förfarandet när någon överlåtitt fast egendom och överlåtelser är beroende av villkor. Förslaget skall även tillämpas vid försäljning av tomt-rätt liksom vid försäljning av vattenfalls-rätt som kommer att finnas kvar på grund av övergångsbestämmelse till JBFörslaget.

Formellt innebär förslaget, jämfört med gällande lag, en omarbetning från grunden. Förslaget är indelat i åtta avdelningar, nämligen en inledande avdelning (1–3 §§), en avdelning om förberedande åtgärder och egendomens förvaltning (4–12 §§), en avdelning om försäljning (13–46 §§), en avdelning som endast rör gemensamt intecknade fastigheter och kompletterar andra och tredje avdelningarna (47–51 §§), en avdelning som endast rör den speciella frågan om fortsatt inteckningsansvar efter skedd försäljning, vare sig fastigheten var gemensamt intecknad eller ej (52 §), en avdelning om försäljning under hand (53–57 §§), en

avdelning om försäljning av villkorlig rätt till eller andel i fastighet (58–66 §§) och slutligen en avdelning med vissa särskilda bestämmelser (67–71 §§).

Som förut nämnts avser beredningen, att förevarande förslag skall, med vissa justeringar, inflyta som ett kapitel i en blivande utskönningsbalk. Förslaget ersätter bestämmelserna i 80 a, 81, 87, 97–135 och 149 §§ samt vissa andra föreskrifter i UL.

Inledande bestämmelser

De inledande bestämmelserna i förslaget omfattar 1–3 §§. Andra stycket i 1 § ut-säger i överensstämmelse med gällande lag, att om försäljning av tomt-rätt gäller det-samma som beträffande fast egendom. En-ligt punkt 8 i övergångsbestämmelserna till förevarande förslag skall vad som sägs om tomt-rätt även gälla vattenfallsrätt som upp-låtits enligt äldre lag.

I terminologiskt hänseende kan här näm-nas, att beredningens förslag liksom 1966 års lag om vad som är fast egendom och JBFörslaget använder både termen fast egen-dom och termen fastighet. Det har synts nödvändigt att använda termerna omväx-lande, med en viss frihet. Med utmätning av fast egendom åsyftar beredningen inte endast utmätning av hel fastighet utan även utmätning av ideell andel av fastighet eller av villkorlig äganderätt till fastighet eller till andel av fastighet. Äganderätt till visst

område av fastighet förutsätts enligt JB-förslaget för framtiden kunna överlåtas allenast villkorligt. Äldre överlåtelser av områden kan emellertid bestå och tänkas bli föremål för utmätning. Även i sådant fall blir det fråga om utmätning av fast egendom. Givetvis avser förslaget att i fråga om tillhör till fast egendom eller fastighet ansluta till 1966 års lag.

Den som begär utmätning benämns i förslaget utmätningssökanden eller, när missförstånd ej kan uppstå, endast sökanden. Hans fordran benämns sökandens fordran eller exekutionsfordringen, när den behöver skiljas från andra fordringar. När auktion blivit utlyst, är endast den fordran som därvid återopats att anse som exekutionsfordran, med reservation för fordran som föranlett anslutning enligt 15 §.¹ Om konkursförvaltare begär försäljning av konkursboet tillhörig fastighet, räknas konkursboet som sökande. Om anslutningsrätt utövas enligt 15 § i förslaget, kommer emellertid skyddsbeloppet att bestämmas som om den anslutande borgenären varit sökande.

Den person mot vilken exekution i fast egendom riktas – och som kan vara personligen ansvarig för skulden eller också endast representant för fastigheten – kallas i UL omväxlande gäldenären och ägaren. I beredningens förslag till FfL kallas han genomgående ägaren, när det kan ske. Fastighetens ägare är som antytts inte alltid samtidigt gäldenär i vanlig mening. Termen gäldenären bör därför undvikas som beteckning på den fysiska eller juridiska person som företräder fastigheten.

I fråga om första instans i det exekutiva förfarandet, som UL i allmänhet betecknar utmättingsman, använder förevärande förslag beteckningen kronofogde-myndighet.

1 §.

Exekutiv auktion på fast egendom ombesörjs enligt gällande lag av ÖE. Bestämmelse härom finns i 97 § 1 mom. UL. I förslaget sägs, att fast egendom som tagits i mät säljs av ÖE. Enligt förslaget blir

det även möjligt att sälja fast egendom under hand (se 13 § fjärde stycket och 53–57 §§). Därjämte kan tillbehör liksom enligt gällande lag säljas för sig på auktion eller under hand (se 16 och följande §§).

Beträffande frågan vilken myndighet som framdeles bör ha hand om exekutiva försäljningar av fast egendom får beredningen hänvisa till vad som anförts i inledningen till betänkandet.

Utmätning av fast egendom skall enligt 83 § ULförslaget anses fullbordad när beslut därom meddelats. Såsom framgår av den tidigare redogörelsen föreslår beredningen, att den särskilda bestämmelsen i nuvarande 77 a § UL skall upphävas. Den utmättningsverkan som där knutits till att rätten – genom dom eller lagsökningsutslag – fastställt intecknad fordran till betalning ur fast egendom kommer alltså att upphöra. Enligt beredningens förslag till ändrad lydelse av 1 § andra stycket LL får visserligen i lagsökningsmål prövas, om förfallen fordran på grund av inteckning skall utgå med förmånsrätt i viss egendom, men utmätning av egendomen skall enligt ULförslaget beslutas av exekutiv myndighet. Vid sidan av nyssnämnda bestämmelse i 83 § ULförslaget innehåller det förslaget för visst fall särskild bestämmelse som anger när fast egendom skall anses utmätt. Utmätning av rätt till ägarhypotek kan enligt 78 § ULförslaget följas av att fastigheten tas i anspråk. Meddelar utmättningsman beslut härom, anses fastigheten utmätt. Vidare föreskrivs i 48 § tredje stycket FfL, att indragen fastighet anses utmätt när yrkande om indragning bifalles. Utmätning av ideell andel i fastighet kan följas av beslut om att hela fastigheten skall säljas. När beslut härom meddelats, skall fastigheten enligt 64 § första stycket anses utmätt.

Bestämmelserna i FfL om fast egendom skall även tillämpas på tomträtt. En bestämmelse härom har upptagits som andra stycke i 1 § (jfr 13 kap. 26 § andra st. i JBFörslaget och 4 kap. 27 § första st. NJL).

¹ Olivecrona, Förfarandet s. 48.

2 §.

FfL skall tillämpas inte bara när fast egendom tagits i mät utan även när sådan egendom skall säljas exekutivt under konkurs. Härmed åsyftas närmast det i 70 § första stycket KL angivna fallet att konkursförvaltaren hos ÖE begär exekutiv försäljning av fast egendom som tillhör konkursboet. ÖE är då skyldig att ta sig an försäljningen, om konkursgäldenären har lagfart eller kan härleda fång från den som sist fått lagfart.¹ Även annan bevisning om äganderätten är tillåten, men har numera knappast praktisk betydelse.

3 §.

I första stycket anges vad som i FfL avses med panträtt i fast egendom. Termen skall endast åsyfta sådan panträtt som behandlas i 6 kap. JBFörslaget. En bestämmelse härom har ansetts erforderlig med hänsyn till att terminologin är vacklande. Vissa reallaster och likställda rättigheter enligt 17 kap. 6 § HB brukar f. n. betecknas såsom panträtter.¹ Dessa åsyftas icke, när i FfL talas om panträtt. Härigenom uppnås överensstämmelse med termen panträtt i JBFörslaget. Även bevis om vilande inteckningsansökan används i viss utsträckning som pant. Som andra punkt i första stycket upptages stadgande, att de bestämmelser som meddelas om pantbrev skall i tillämpliga delar även gälla vilandebevis.

Genom andra stycket i förevarande paragraf blir förslagets bestämmelser om fordran som är förenad med panträtt tillämpliga även på den rätt till betalning på grund av ägarhypotek som enligt 6 kap. 9 § JBFörslaget tillkommer ägaren. När annat åsyftas, anges det särskilt, såsom i 33 och 34 §§. De mer eller mindre komplicerade spörsmål som hänger samman med ägarhypoteket har behandlats i 2 kap. Se vidare i 4 kap. under 78 och 79 §§ UL.

Vid exekutiv försäljning skall även olika särskilda rättigheter beaktas. I tredje stycket av förevarande paragraf anges vad som i FfL åsyftas med rättighet som besvärar fast egendom. Härmed avses i första hand

– med undantag av panträtt – de rättigheter som behandlas i JB, nämligen nyttjanderätt, servitut och samfällighetsrätt. I nyttjanderätt inkluderas här som eljest tomt-rätt. Denna rättighet som själv skall behandlas såsom fast egendom kan möjligen aktualiseras såsom fastighetsbelastning för det fallet att exekutionen riktar sig mot den som äger fastigheten (se 33 § 1).

Med rättighet som besvärar fast egendom avses i FfL vidare rättighet som på grund av upplåtelse enligt äldre eller annan lag besvärar fast egendom. I och med genomförande av JBFörslaget skall vissa slags rättigheter utmönstras ur lagstiftningen, såsom vattenfalls-, ränte- och avkomsträtt. Rättigheter som upplåtits i enlighet med den vid tiden för upplåtelsen gällande lagen skall emellertid respekteras. Vissa rättigheter till fast egendom regleras i annan lag än jordabalken, t. ex. rätt till elektrisk kraft eller annan sådan nyttighet.² Även sådana rättigheter skall beaktas, i den mån de kvarstår.

Bostadsrätt hör ej hit. Det är inte någon »dylik» rättighet till fast egendom som här avses utan riktar sig mot bostadsrättsföreningen (jfr 55 § i 1930 års lag om bostadsrättsföreningar).

Förberedande åtgärder och egendomens förvaltning

ULförslaget behandlar själva utmätningen av fast egendom och reglerar alltså vad som åvilar utmätningsmannen (kronofogdemyndigheten). Beträffande försäljningen hänvisar 97 § ULförslaget till FfL. Om överlämnandet av akten till ÖE torde administrativa bestämmelser böra meddelas med stöd av 12 § UL.

I 4–12 §§ FfL ges regler om förberedande åtgärder och egendomens förvaltning. Det blir enligt förslaget ÖE som får ansvaret för den fortsatta handläggningen sedan

¹ Olivecrona, Utsökning s. 150.

² Se Undén II:2 s. 259 ff, 263, 269, 273 och 363, SvJT 1931 s. 113 ff, Lawski s. 31 och 442, Malmström, Civilrätt, 3 uppl. s. 192, NJA II 1921 s. 404 och 433 samt SOU 1960: 26 s. 146 f.

² Jfr s. 77.

utmätning skett. Motsvarande gäller, när försäljningsärende inkommit från konkursförvaltare.

4 §.

När ärende inkommer från utmätningsman eller konkursförvaltare till ÖE, åligger det enligt förslaget denne att genast upptaga ärendet till behandling och överväga vad som är omedelbart aktuellt. För ändamålet kan vara behövt att ta kontakt med sökanden eller gäldenären. Åtgärder som efter hand får vidtagas rör beskrivning av och utredning om fastigheten samt omhändertagande av handlingar som rör denna (5 §), värdering (6 §), föreläggande om stämning för prövning av tvist om fastigheten eller tillbehör (7 §), förbud som avses i 8 § andra stycket, förordnande om vård av tillbehör (9 §) eller av syssloman (10 och 11 §§) m. m.¹

5 §.

När fast egendom blivit utmätt gäller f. n. enligt 79 § 1 mom. UL, att utmätningsmannen skall upprätta beskrivning över egendomen. Beskrivningen skall främst vara till ledning för spekulanter på fastigheten. Bestämmelsen i UL har år 1967 kompletterats med föreskrift om att utmätningsmannen vid sin beskrivning skall särskilt ange tillbehör till fastigheten, i den mån det är påkallat med hänsyn till tillbehörens värde eller av annan orsak.¹

Beskrivningen bör i första hand innehålla sådana uppgifter som behövs för den kungörelse om auktion som skall utfärdas enligt 22 § FfL.² Enligt *första stycket* i förevarande paragraf i förslaget skall beskrivning inte ske förrän ÖE anser det lämpligt. Beredningen anser det sålunda ej befogat att såsom f. n. kräva obligatorisk beskrivning redan i samband med utmätning. Ett mycket stort antal utmätningar leder ej till försäljning. I alla dessa fall blir det arbete som nedläggs på beskrivningen bortkastat. Det har därför ansetts mera ändamålsenligt att låta ÖE avgöra, när beskrivning bör ske. Det kan vara lämpligt att beskrivning och värdering en-

ligt 6 § sker i ett sammanhang. Så länge anstånd med försäljning gäller enligt 13 § torde det som regel ej vara skäl att beskriva eller värdera fastigheten. När beskrivning eller värdering skall ske, kan man tänka sig, att ÖE uppdrar den åt utmätningsmannen. Det kan dock vara behövt, att ÖE i stället anlitar särskilda sakkunniga, vilket emellertid föranleder extra kostnad. I vissa fall kan det vara nödvändigt att snabbt konstatera vilka tillbehör utmätningen omfattar, om detta ej redan angetts av utmätningsmannen.

I samband med beskrivningen bör i görlig mån lämnas upplysning om särskilda inskränkningar i fastighetsägarens förfoganderätt som gäller enligt annan lagstiftning, t. ex. byggnadslagen eller naturvårdslagen.

I överensstämmelse med 79 § 1 mom. UL innehåller *andra stycket* i förevarande 5 §, att fastighetsägaren skall på anmodan tillhandahålla handlingar som tjänar till upplysning om fastigheten i rättsligt hänseende. Därjämte föreslås, att ÖE skall även på annat sätt söka inhämta fullständig utredning i sådant hänseende och om den ekonomiska belastning som kända rättigheter kan tänkas utgöra för fastigheten. Vid behov bör från inskrivningsmyndigheten anskaffas avskrift av upplåtelsehandlingar rörande inskrivna rättigheter.³ Det nu sagda sammanhänger med en bestämmelse i 33 § FfL om att rättigheter, som inte utan vidare är skyddade, skall förbehållas av ÖE, om det saknas anledning till antagande att de belastar fastigheten till beaktansvärd skada för innehavare av fordran med bättre rätt. Vid bedömning av denna fråga skall bl. a. den nu nämnda utredningen tjäna som underlag.

Vid fastighetens försäljning är det av vikt, att obelånade pantbrev finns tillgängliga så att de kan överlämnas till köparen, när han fullgjort sin betalningsskyldighet. Även om

¹ Se även vad som anförs nedan på s. 249 ang. delgivning av vissa tredskodomar och lagsökningssutslag.

² Prop. 1967: 16 s. 145.

³ Jfr Hassler s. 231 och Olivecrona, Förfarandet s. 26.

³ Olivecrona, Förfarandet s. 24.

pantbrevet ej till någon del täcks av köpeskillingen är det olämpligt, att det efter försäljningen ligger på annat håll. Som förut nämnts förordar beredningen också, att pantbrev under vissa förutsättningar skall kunna förklaras efter skedd försäljning fortfarande gälla oaktat det ej täcks av köpeskillingen (se 52 §). För att förordnande härom skall kunna meddelas förutsätts, att pantbrevet finns tillgängligt. Till dessa ordningssynpunkter kommer att ägaren kan vålla speciella svårigheter för exekutionen, om han får behålla pantbrev och kan förfoga över dem efter gottfinnande. Bl. a. kan försäljning under hand försvåras t. ex. om pantsättning sker i sista stund. Även för exekutiv auktion kan pantförskrivning strax före bevakningssammanträdet medföra praktiska olägenheter. Vidare vill beredningen påpeka, att pantförskrivning av vilandebevis kan försvåra försäljning av utmätt villkorlig rätt till fast egendom i fall som avses i 60 §. Beredningen förordar därför en bestämmelse om att pantbrev som ägaren innehar skall på anmodan överlämnas. I tillämpningsförfattning bör utmätningsman åläggas att redan i samband med utmätningen anmoda ägaren att överlämna pantbrev.

Det synes vidare vara önskvärt att föreskriva förbud för ägaren att pantförskriva omhändertaget pantbrev utan ÖEs tillstånd. Förslaget upptager även en bestämmelse härom. Några särskilda anvisningar för tillståndsprövningen har inte synts behövliga. Det torde vara uppenbart att ÖE skall lämna tillstånd, om skäl till pantförskrivning visas. Gäldenären kan t. ex. tänkas därigenom få medel tillgängliga för att betala utmätningssökandens fordran. Genom kravet på tillstånd kan emellertid ÖE följa vad som sker och vet då vart pantbrevet tar vägen. Detta bör av ÖE utlämnas direkt till långivaren.

Det är avsett, att bestämmelsen om pantbrev skall gälla även om inteckning beviljas först sedan utmätning skett, vare sig ansökan gjorts före eller efter utmätningen. Bestämmelsen blir enligt 3 § tillämplig även på vilandebevis.

I tredje stycket av förevarande 5 § föreskrivs, att ÖE skall underrätta känd innehavare av företagsinteckning om ärendet i fall då ägaren driver näringsverksamhet på fastigheten. Motsvarande bestämmelse gäller nu för utmätningsman enligt 79 § 2 mom. UL.⁴

6 §.

Enligt 79 § 1 mom. UL är värdering obligatorisk och skall göras av utmätningsmannen i samband med utmätningen eller som följdåtgärd till denna (jfr 73 § 1 mom.).

Värderingen av utmätningsobjektet tjänar olika ändamål. Den kan behövas för att bestämma, hur mycket som skall utmätas. Särskilt när lös egendom tas i mät är det nödvändigt att begränsa objektet. I fråga om fast egendom måste utmätning avse det hela. Värderingen tjänar då till ledning för spekulanter. Därjämte kan den bli av betydelse vid prövning enligt 125 § 1 mom. UL, huruvida inteckning kan godtagas som säkerhet för handpenning, och vid fördelning av ansvaret för gemensam inteckning enligt 32 § första stycket IF eller av köpeskillning för gemensamt intecknade fastigheter enligt 121 § 2 mom. UL.¹ Ofta torde f. n. en ganska schablonmässig värdering ske i samband med att utmätningsman tar fastighet i mät. Har utmätningen skett på dennes kontor, får han göra ett besök på fastigheten, om inte en expert anlitas. När fastighet anses utmätt genom lagsökningsutslag, sker värderingen efter uppdrag av ÖE. Någon befogenhet för utmätningsmannen att efter eget omdöme underlåta värdering finns inte.

Enligt beredningens mening är det knappast motiverat att kräva obligatorisk värdering. Behovet av värdering för att avgöra vad en utmätning bör omfatta är ringa, när det gäller fast egendom. Om inteckningshavare begär exekution, är värdering överhuvud ej behövlig för att bestämma utmätningsobjektet. Vid utmätning för oprioriterad gäld kan tänkas, att utmätningsmannen stundom behöver få en uppfattning om

⁴ Se prop. 1967: 16 s. 145 f.

¹ Olivecrona, Utsökning s. 152.

vilket värde fastigheten representerar. För detta ändamål måste han emellertid också få reda på bl. a. den in-teckningsbelastning som åvilar fastigheten. Som regel torde ut-mätningssmannen få ett visst begrepp om fastighetens värde genom det fastigheten åsatta taxeringsvärdet. åtminstone om han känner till hur taxeringsvärdet brukar för-hålla sig till saluvärdet i orten. I viss ut-sträckning kan taxeringsvärdet också vara tillräckligt som vägledning för spekulanter. Särskild värdering kan inte heller anses på-kallad för prövning, huruvida in-teckning kan godtagas som säkerhet för handpen-ning. Enligt beredningens förslag i 34 § FfL skall denna prövning ske i friare former än nu, därvid även de bud som uppnås på auktion ger upplysning om värdet. Det bör till sist framhållas, att det ofta är utom-ordentligt svårt att göra en verkligt realis-tisk värdering.

Av dessa skäl har beredningen, fränsett de fall då gemensamt in-tecknade fastigheter skall säljas, stannat för att ÖE bör få be-döma huruvida värdering behövs när fas-tigheten är taxerad. Saknas taxeringsvärde, måste värdering ske före försäljningen. När åter taxeringsvärde finns, får ÖE pröva, huruvida det kan befaras vara missvisande. Fastigheten har t. ex. blivit bebyggd efter taxeringen. Beredningen utgår från att ÖE till fullo beaktar de skäl som i det särskilda fallet talar för värdering. ÖE har bl. a. be-hov av att få en uppfattning om fastighetens värde för att vid tillämpning av 39 § i för-slaget kunna avgöra vad som är acceptabelt bud för fastigheten. En såvitt möjligt riktig värdering är även av betydelse för tillämp-ning av 16 § FRO.

Värdering bör i allmänhet göras samtidigt med beskrivningen. Om ÖE till en början ansett värdering onödig men ändrar stånd-punkt, sedan ÖE fått del av beskrivningen, bör den som ombesörjt beskrivningen kom-plettera den med värdering, om han är kompetent därtill. I enklare fall kan må-hända kronofogdemyndigheten anlitas för värdering, i andra fall fordras större erfaren-het om fastighetsförhållanden.

I fråga om sättet för värderingen har i

förslaget ej angetts annat än att tillbehör skall värderas för sig, om det finnes påkal-lat. Industritillbehör kan t. ex. representera stora värden som bör upptagas för sig.

Som nyss antytts har värdering särskild betydelse beträffande gemensamt in-tecknade fastigheter. Värderingen kan till en bör-jan ha betydelse för fördelning av ansvaret för gemensam in-teckning. Den grundläg-gande bestämmelsen härom finns i 6 kap. 17 § JBFörslaget. Ansvaret för in-teckningen fördelas på fastigheterna i proportion till deras värden. De värden från vilka man härvid skall utgå är taxeringsvärdena året innan in-teckningen söktes eller, om sådant värde ej fanns, det därefter först fastställda taxeringsvärdet. Emellertid förekommer det, att fastighet ej är taxerad. En supplerande regel är därför nödvändig. I nyssnämnda paragraf i JBFörslaget stadgas sålunda, att i andra hand skall gälla de värden som ut-mätningssmannen åsätter fastigheterna.²

Värdering har även betydelse för fördel-ning av köpeskillingen, såsom närmare fram-går av 51 § 3 i förevarande förslag. Med tanke främst på sistnämnda fall och de si-tuationer då värdering bör ske redan på grund av bestämmelserna i första stycket föreskrivs i andra stycket av förevarande paragraf, att om en eller flera gemensamt in-tecknade fastigheter skall säljas och tax-eringsvärde saknas eller kan antagas vara missvisande för någon av de gemensamt in-tecknade fastigheterna, skall alla värderas. Även subsidiärt ansvariga fastigheter kan behöva värderas.³

I tredje stycket av paragrafen föreslås, att ägaren skall underrättas om förrättning-en när fastighet eller tillbehör skall värde-ras. Någon motsvarande föreskrift finns inte i UL, fränsett ett specialfall som anges i 79 § 5 mom. Enligt beredningens mening har värdering av utmätt fastighet en sådan betydelse att ägaren bör få tillfälle att när-vara och lämna upplysningar. Däremot sy-nes det inte behövt att alltid underrätta honom, när egendomen skall beskrivas. Med

² 6 kap. 17 § JBFörslaget behöver ändras m. anl. av beredningens förslag.

³ Olivecrona, Förfarandet s. 23 f.

hänsyn till att värdering oftast torde ske i samband med beskrivningen kommer ägaren dock enligt förslaget att i allmänhet få besked även härom. Hur underrättelse skall lämnas, torde med stöd av 12 § UL böra bestämmas i administrativ ordning.

Den som är missnöjd med värdering får klaga däröver i samband med klagan över auktion, när sådan hålls.⁴

7 §.

Gällande lag innehåller inte några bestämmelser om hur det skall förfaras efter utmätning av fast egendom, när tvist råder om äganderätten därtill. I 82 § UL ges endast föreskrifter som avskär köpare av fast egendom från hans rätt, om han inte söker lagfart inom viss tid. Beredningen föreslår som förut nämnts ändrade bestämmelser i denna del. Dessa bestämmelser upptages i 81 § ULförslaget (jfr 201 §).

Enligt beredningens mening kan en ny lag inte med tystnad förbigå den situationen att tvist råder om äganderätten, även om det inte ofta torde förekomma att utmätning och sådan tvist sammanträffar och JBFörslaget kommer att minska risken därför ytterligare. Vid 1967 års ändringar i UL beaktades det fallet att tvist råder om tillbehör till fast egendom. Det synes konsekvent, att motsvarande spörsmål beaktas när tvist föreligger om äganderätten till själva fastigheten. Bestämmelser i dessa båda ämnen synes kunna upptagas i en gemensam paragraf och beredningen föreslår stadganden därom i förevarande 7 §.

Första stycket behandlar tvist om bättre rätt till utmätt fastighet, dvs. tvist som rör äganderätten till själva fastigheten. Bestämmelsen omfattar även den situationen att tvisten rör visst område av fastigheten eller ideell andel därav. Tvist kan ha yppats redan vid utmätningen. Utmätningssmannen bör i så fall redovisa förhållandet till ÖE, när han överlämnar ärendet till denne. I andra fall kan under ärendets gång hos ÖE visa sig, att tvist om äganderätten föreligger.

Det är uppenbart, att tvist om ägande-

rätten kan inverka högst menligt på det pris som kan uppnås vid fastighetens försäljning, eftersom den som köper fastigheten är utsatt för risken att fastigheten frångår honom. Även på andra sätt kan stora olägenheter vållas, om själva utgångspunkten för auktionen är oriktig. Beredningen anser det angeläget, att ÖE kan åstadkomma klarhet i frågan. Om någon påstår bättre rätt till utmätt fastighet, skall ÖE sålunda enligt förslaget kunna förelägga honom att väcka talan inom viss tid vid äventyr att han förlorar sin rätt.¹ Talan skall enligt förslaget väckas inom en månad efter att föreläggandet genom ÖEs försorg delgivits den som gör anspråk på fastigheten och skall riktas mot såväl utmätningssökanden som den som i ärendet antagits vara ägare, dvs. regelmässigt gäldenären. Talan skall väckas vid fastighetsforum, dvs. domstol som anges i 10 kap. 10 § RB.

ÖE har enligt förslaget diskretionär befogenhet att pröva, huruvida det finns skäl att ge sådant föreläggande som nu nämnts. I vissa situationer är tvisten utan större betydelse för försäljningen, t. ex. om utmätning skett för fordran med förmånsrätt som gäller oavsett tvistens utgång. Tvisten inverkar då endast på frågan vem som i ärendet skall representera fastigheten (jfr 68 §) och vem som skall lyfta utdelning på ägarhypotek eller eventuellt överskott liksom på vissa andra mera sekundära spörsmål. ÖE skall alltså ge föreläggande endast om skäl föreligger därtill. I denna prövning ingår även befogenhet att underlåta föreläggande, om ÖE bedömer det framställda anspråket som ogrundat. Att bortse från anspråket i dylikt fall kan dock vålla sådana olägenheter att försiktighet måste iakttagas.

Andra stycket i paragrafen har sin motvarighet i 100 c § UL och rör tvist om till-

⁴ Jfr NJA 1958 s. 558 och Hassler s. 423 not 29.

¹ Redan enligt gällande rätt torde möjligen hänvisning till rättegång kunna komma i fråga, nämligen när utmätning skett trots tredje mans påstående att han äger fastigheten, dock blott i det fallet att överlåtelse påstås från annan än gäldenären, se Alexanderson s. 78 och Hassler s. 197 f, jfr Hassler s. 199 not 12.

behör till utmätt fast egendom. Enligt beredningens förslag får ÖE diskretionärt pröva, huruvida tvisten är av sådan betydelse att föreläggande bör meddelas. Detta ger ÖE något större frihet än enligt gällande lag som gör föreläggande obligatoriskt om sannolika skäl visats. Det bör kanske påpekas, att talan i andra styckets fall bör riktas mot utmätningssökanden och den som i ärendet antagits vara ägare till själva fastigheten. Tvisten rör ju frågan, huruvida viss egendom är tillbehör till fastigheten.

Beträffande de fall som regleras i första och andra styckena upptages härfter en gemensam bestämmelse i tredje stycket som anger påföljden av att talan inte väcks. Väcks ej talan i enlighet med föreläggande som meddelats enligt första eller andra stycket, är talan förlorad mot sökanden, om denne ej själv väckt talan inom föreskriven tid. Av bestämmelsen framgår, att sökanden kan väcka talan. Den skall i så fall riktas mot både den som i ärendet antagits vara ägare till fastigheten och den som påstått bättre rätt till egendomen i fråga. I annat fall är villkoren för att den som påstått bättre rätt skall ha bevarat sin talan inte uppfyllda. Beredningen behandlar vissa likartade spörsmål under 78 § ULförslaget.

Som fjärde stycke upptager förslaget stadgande, att fastigheten, om tvisten är av väsentlig betydelse, inte får säljas innan den blivit slutligt avgjord – dvs. genom dom eller beslut som vunnit laga kraft² – eller tiden för väckande av talan har utgått. Stadgandet i 100 c § 2 mom. UL att särskild försäljning av tillbehör inte får ske förrän tvist om tillbehören prövats eller tid för talans väckande utgått har upptagits i 16 § tredje stycket i förevarande förslag.

Den som har förlorat sin rätt mot sökanden enligt tredje stycket i förevarande 7 § kan inte överklaga utmätningen. Annan intressent som anser att utmätningen kränker hans rätt har däremot möjlighet att klaga.³ Klagotiden över utmätningen är f. n. inte begränsad (jfr 201 § UL). Däremot är tiden för klagan över försäljningen begränsad (se 213 §). Sedan fastigheten sålts och för-

säljningen vunnit laga kraft, kan rättelse inte vinnas genom klagan över utmätningen. Lagakraftvunnen försäljning torde emellertid enligt gällande lag inte hindra, att talan om bättre rätt till fastigheten kan föras i rättegång. Beredningen har övervägt att föreslå en bestämmelse enligt vilken försäljningen under alla omständigheter skall stå sig, om gäldenären hade lagfart på den sålda fastigheten och försäljningen vunnit laga kraft. En principiell lösning av denna fråga synes emellertid böra anstå till dess beredningen får tillfälle att generellt överväga verkningarna mot tredje man av exekutiv försäljning. Beredningen vill t. v. endast förorda en provisorisk bestämmelse i 201 § UL. Denna bestämmelse går ut på att den som före utmätningen har av gäldenären förvärvat den utmätta egendomen ej äger klaga över utmätningen sedan egendomen sålts och försäljningen vunnit laga kraft.

Så länge annan särskild bestämmelse ej finns får i övrigt tillämpas de regler om tredje mans rätt som upptages i JBFörslaget (se 17 kap. 10 §⁴ och 18 kap. 1 §, jfr 20 kap. 6 § p. 7). Det bör nämnas, att JBFörslaget ej direkt uttalar sig om verkan av utmätning eller av exekutiv försäljning efter utmätning. Utmätning förutsätts även enligt JBFörslaget skola liksom hittills gälla framför överlåtelse som gäldenären gör i strid däremot.⁵

8 §.

När en fastighet utmätts, får ägaren som regel sitta kvar på fastigheten, ombesörja dess förvaltning och tillgodogöra sig avkastningen. Med anledning av den nya lagen om fast egendom fann beredningen an-

² Prop. 1968: 91 bih. A s. 325, jfr prop. 1967: 16 s. 157.

³ Både utmätningen och auktionen kan behöva överklagas, men i klagan som formellt kan synas röra endast auktionen kan böra intolkas att även utmätningen överklagas. Jfr NJA 1893 s. 505 och 1918 s. 565 samt Hassler s. 424, Olivecrona, Förfarandet s. 184 och Karlgren i SvJT 1956 s. 255.

⁴ Beredningens förslag om underhandsförsäljning föranleder en följdändring av 17 kap. 10 § JBFörslaget.

⁵ LRremissen s. 576.

ledning att ta upp frågan om fastighets-ägarens befogenheter beträffande utmätt fast egendom. Bestämmelser härom infördes i enlighet med beredningens förslag som 80 a § i UL.

I enlighet med sistnämnda lagrum innehåller förevarande 8 § bestämmelser som frångår ägaren befogenhet att disponera över fastigheten på sådant sätt att dess kapitalvärde minskas. Härvid har gäldenärens rätt att tillgodogöra sig normal avkastning uttryckligen begränsats i tiden, nämligen tills fastigheten sålts och skall tillträdas av köparen. Enligt 34 § 5 i förslaget får fastighet som sålts på auktion tillträdas samma dag som köpeskillingen skall fördelas. Vid försäljning under hand bestämmer överexekutor tillträdesdagen enligt 54 § 4. Ägarens rätt att uppbära avkastning kan inskränkas genom förordnande enligt 10 eller 11 § i förslaget.

Enligt gällande lag torde ägaren inte ha rätt att bärga och tillgodogöra sig gröda efter auktionen. Detta anses följa av 124 § UL, som föreskriver att växande gröda skall utropas samtidigt med fastigheten.¹ Beredningen föreslår ej någon motsvarighet till den bestämmelsen. Då 8 § inte innefattar förbud att på normalt sätt bärga mogen skörd,² får ägaren enligt förslaget göra detta även under tiden mellan auktionen och köparens tillträde, om ej annat bestäms. Detta förhållande bör beaktas vid bestämmande av villkoren för auktionen. ÖE bör sålunda kunna föreskriva, att växande gröda eller annan avkastning skall ingå i försäljningen. Det blir då bindande för ägaren. Denne kan även frångåas förvaltningen av fastigheten (se 11 §).

Ägaren av utmätt fastighet är formellt oförhindrad att sälja fastigheten. Försäljningen gäller emellertid ej mot utmätningen, och det exekutiva förfarandet fortgår utan hinder därav. Överlåtelsen kan emellertid föranleda, att den som förvärvat fastigheten från gäldenären blir berättigad att lyfta betalning på ägarhypotek eller eventuellt överskott på köpeskillingen. Ägaren är enligt gällande lag även oförhindrad att pantförskriva inteckning i fastigheten. I

denna befogenhet har beredningen emellertid föreslagit en inskränkning genom 5 § i förevarande förslag, som möjliggör att omhändertaga pantbrev och hindra att omhändertaget pantbrev pantförskrivs utan ÖEs tillstånd. Ägaren är även berättigad att upplåta rättigheter. De inskränkningar i fråga om befogenheten att utnyttja fastigheten som finns i 80 a § UL medför emellertid motsvarande inskränkning i nyttjanderätt som ägaren upplåter sedan fastigheten utmätts.³

Ägarens befogenheter att upplåta rättigheter kan vålla praktiska olägenheter särskilt i fall då endast andel i fastighet tagits i mät eller utmätt fastighet har av gäldenären förvärvats under villkor som alltså gäller. Om andelen eller den fastighet som gäldenären innehar med villkorlig rätt skall enligt 60 eller 65 § i förslaget säljas i den ordning som gäller försäljning av utmätt rättighet, är det av vikt, att utmätningssubjektet inte kommer att efter försäljningen belastas av rättighet som upplåtits efter utmätningen. Även i andra fall synes det höra till god ordning, att gäldenären ej genom upplåtelser av rättighet belastar den utmäta egendomen på ett sätt som vållar onödiga svårigheter vid försäljningen. Beredningen har därför övervägt ett generellt förbud för ägaren att sedan fastigheten blivit utmätt upplåta rättighet till densamma. Det har emellertid syntes tveksamt, om ett sådant förbud är tillräckligt motiverat. Efter utmätning kan det ibland dra ut på tiden innan försäljning kan genomföras. I synnerhet i fråga om hyresfastigheter kan man tänka sig praktiska olägenheter av att hyresvärden inte kan sluta hyresavtal m. m., även om förbudet förses med dispensmöjlighet för ÖE. Beredningen har också befarat, att det tänkta förbudet kan vålla missförstånd i samband med upprättandet av sakägarförteckning, om ägaren i strid däremot slutit hyresavtal eller upplåtit annan rättighet. Vis-

¹ Trygger I s. 345 och Hassler s. 235 f.

² Prop. 1967: 16 s. 58 och 117.

³ Jfr U IV s. 71.

sa regler hur nyttjanderättshavare skall uppsägas synes också påkallade, om ett generellt förbud mot rättighetsupplåtelser meddelas. Beredningen har därför valt en mera försiktig väg. I andra stycket av förvarande 8 § föreslås till en början en uttrycklig bestämmelse att ägaren ej får upplåta rättighet som går utöver vad som är medgivet enligt första stycket i paragrafen. Denna bestämmelse innebär inte mer än en bekräftelse på vad som ändå gäller. Härtill fogas en andra punkt som ger ÖE befogenhet att förbjuda ägaren att upplåta annan rättighet som kan försvåra fastighetens försäljning. Om t. ex. andel i fastighet utmätts eller köparens villkorliga rätt tagits i mät, kan ÖE utfärda ett dylikt förbud som då bör gälla varje upplåtelse av rättighet.

Förbudet för ägaren att minska fastighetens kapitalvärde liksom förbud att upplåta rättigheter kan ibland drabba ägaren onödigt hårt. I tredje stycket av 8 § öppnas därför – i överensstämmelse med 80 a § 2 mom. UL – möjlighet för ÖE att på begäran av ägaren efter diskretionär prövning medge undantag från förbud som nyss nämnts. Utmätningssökanden bör höras i ärendet.

9 §.

Med hänsyn till den vidgning av tillbehörsbegreppet som skett genom 1966 års lagstiftning har det ansetts nödvändigt att säkerställa, att tillbehören ej skingras.¹ Särskilt har man därvid tänkt på industri-tillbehör. ÖE får därför enligt 80 a § 3 mom. UL vid behov förordna utmätningssman att ta vård om fastighetens tillbehör. I brådskande fall får utmätningssman interimistiskt omedelbart ta vård om tillbehör. Härom skall utmätningssmannen genast meddela ÖE, som skall pröva om åtgärden skall bestå.

Motsvarande bestämmelser har upptagits i 9 § av förslaget. Enligt dessa får emellertid inte endast utmätningssökanden utan även annan borgenär anhålla, att tillbehör sätts under vård. Det är inte givet, att utmätningssökanden finner anledning att

ingripa därför att tillbehör skingras. Hans förmånsrätt kan vara så god att han inte behöver lita till tillbehören för att få sin fordran täckt. Beredningen har därför funnit det önskvärt, att även annan borgenär kan ta initiativ. Med borgenär avses i förslaget givetvis endast den som kan ha rätt till betalning ur fastigheten. Frågan om kostnaden regleras i 198 § ULförslaget. Borgenär som begär vård av tillbehör får förskjuta kostnaden, om det begärs av utmätningssmannen.

10–12 §§.

I 81 § UL ges bestämmelser om syssломannaskap, nämligen om det s. k. mindre syssломannaskapet i 81 § 1 mom. och om det större syssломannaskapet i 81 § 2 mom. Reglerna om det mindre syssломannaskapet återfinns i huvudsak oförändrade i 10 § i förslaget. Beslut om mindre syssломannaskap skall dock fattas av ÖE. Det har ej syntts lämpligt eller erforderligt att såsom f. n. ge utmätningssmannen befogenhet här till, då enligt förslaget hela exekutionsärendet skall omedelbart överlämnas till ÖE. Ansökan om tillämpning av lagrummet får enligt förslaget göras såväl av utmätningssökanden som av annan borgenär. I detta sammanhang kan erinras om den möjlighet som finns att på ett tidigare stadium lägga kvarstad på fastighetsavkastning (se 15 kap. 7 § RB och 16 § LL¹ samt 184 § UL).

Det större syssломannaskapet regleras i 11 § av förslaget. Här föreslås ej annan ändring i förhållande till gällande rätt än att begäran om förordnande kan göras inte endast av utmätningssökanden utan även av annan borgenär. Om beredningens förslag att upphäva institutet tvångsförvaltning genomförs, kan syssломannaförordnande enligt 11 § i viss mån fylla samma funktion som tvångsförvaltning. Syssломannen har nämligen vidsträckta befogenheter beträffande fastighetens förvaltning. Hans ställning i detta avseende kan närmast jäm-

¹ U IV s. 72.

¹ Hassler s. 236 not 54 anser, att rätten i lag-sökningsmål kan förordna syssломann.

föras med en konkursförvaltare.² Ändå är det inte antagligt, att det större sysslomannaskapet kommer att användas i någon avsevärt större utsträckning än hittills.

Frågan om kostnaden för sysslomannaskap regleras i 198 § UL-förslaget. Den som begär sysslomannaskap kan avkrävas förskott enligt 3 mom. i paragrafen.

Enligt 81 § 3 mom. UL skall syssloman redovisa för uppburna medel dels vid bevakningssammanträde, dels vid sammanträde för köpeskillingsfördelning. Den första redovisningen är av betydelse för bestämmande av lägsta budet. Om avkastning finns tillgänglig vid auktionen, skall lägsta budet minskas enligt 113 § 2 mom. UL. Beredningen har inte ansett nödvändigt att i lag reglera när redovisning skall ske utan ansett frågan böra överlämnas till ÖEs bedömning i varje särskilt fall. Enligt 32 § första stycket FfL skall avkastningen tas i beräkning vid bestämmande av vilken köpeskillning som krävs för att skyddsbeloppet skall uppnås.

Bestämmelse om redovisning för avkastning har upptagits som 12 §.

Det kan framhållas, att avkastning som uppbärs av syssloman inte får användas fritt utan, fränsett betalning av nödvändiga utgifter för fastighetens vård och underhåll, skall fördelas enligt 143 § UL.

Försäljning

13 §.

Förevarande paragraf behandlar tidpunkten för och **anstånd** med fastighets försäljning samt sättet för försäljningen.

Enligt 88 c § 2 mom. UL gäller f. n., att fast egendom som regel skall säljas inom fyra månader från utmätningen. När in-teknad fordran fastställts till betalning ur fast egendom, räknas tiden från att exekutiv försäljning begärs. Sistnämnda bestämmelse har betydelse främst när fastighet genom lagsökningsutslag dömts i mät. I vissa fall får fyramånadersfristen över-skridas. Laga hinder kan möta och borgenär har rätt att lämna anstånd. Enligt 3 mom. i 88 c § får ÖE medge högst sex må-

naders uppskov. Förutsättning är, att egendomen befaras komma att säljas till underpris eller att gäldenären huvudsakligen utan egen skuld råkat i tillfälliga betalningssvårigheter eller att eljest synnerliga skäl föreligger. För uppskov fordras också, att borgenärens rätt till betalning inte äventyras eller otillbörligt åsidosätts. Enligt 4 mom. äger ÖE förordna om ytterligare uppskov i fall då föreliggande omständigheter påkallar det. – Fortfar av borgenären medgivet anstånd mer än sex månader, går enligt 5 mom. utmätningen åter, resp. förfaller utmätningsverkan enligt 77 a § UL.

Försäljning av fast egendom skall jämligt 89 § 1 mom. UL ske på offentlig auktion. Separat försäljning av fastighets-tillbehör kan dock enligt 100 a § jfrd med 96 a § UL äga rum under hand.

Realisation av utmätt egendom bör äga rum utan dröjsmål. Uppskov medför risk för värdeförstöring och kan medföra betydande kostnader. Vidare **kumuleras** ränta. För borgenären är det **naturligtvis** en särskild olägenhet att han får vänta på betalning. Å andra sidan måste försäljning förberedas på lämpligt sätt. En fastighet skall sålunda bl. a. beskrivas och eventuellt värderas. Om auktion skall hållas, måste kungörelse utfärdas i god tid. Avser ÖE att låta sälja fastigheten under hand så som beredningens förslag medger, får i allmänhet anlitas en mäklare som behöver viss tid för att utföra uppdraget. Beredningen har därför inte funnit praktiskt möjligt att förkorta den nuvarande ordinära tidsfristen. I första stycket av förevarande 13 § föreskrivs därför som huvudregel, att försäljning bör ske inom fyra månader från utmätningen.¹ Vid försäljning som under konkurs skall ske på begäran av förvaltare bör tiden räknas från dennes framställning (jfr 2 §) men ÖE bör i samråd med förvaltare beakta vad som är angeläget med hänsyn till konkursförfarandet. Genomförs beredningens förslag att upphäva bestämmelsen i 77 a § UL, behövs

² Olivecrona, Utsökning s. 160.

¹ Jfr prop. 1963: 52 s. 136.

ej någon särskild regel om tidsfristen för det fallet att in-tecknad fordran fastställts till betalning ur fast egendom.

Det är inte alltid möjligt att hålla försäljning inom fyramånadersfristen. Rättsligt eller faktiskt hinder kan föreligga.² Som exempel på rättsligt hinder kan nämnas, att fastighet, som utmätts på grund av icke lagakraftvunnen dom, enligt 40 § 1 mom. UL ej får utan gäldenärens samtycke säljas förrän domen vunnit laga kraft. Vidare kan reglerna i 85 § ULförslaget, som vill möjliggöra en ostörd avveckling av dödsbo, föranleda att försäljning skall uppskjutas. Tvist om äganderätten till fastigheten eller tillbehör kan enligt 7 § fjärde stycket i förevarande förslag vara hinder mot försäljning. Enligt 22 § tredje stycket FfL medför förordnande om särskild försäljning av fastighetstillbehör, att auktion på fastigheten måste anstå. Hinder kan också möta på grund av högre myndighets förordnande om inhibition. ÖE skall i samtliga fall självant beakta, om hinder mot försäljning föreligger, och ta upp ärendet när hindret upphör.

Utrymme måste finnas att av praktiska skäl dröja med försäljningen även om något ovillkorligt hinder inte föreligger mot försäljning. Denna möjlighet får dock inte stå öppen utan inskränkningar. Om tiden löper, växer bl. a. räntan på exekutionsfordringen eller andra fordringar som har förmånsrätt i fastigheten. Enligt gällande lag har utmätningssökanden viss befogenhet att medge anstånd, som efter viss tid kan leda till att utmätningen förfaller. Beredningen anser utformningen av bestämmelserna härom mindre lämplig. Rent principiellt bör inte utmätningssökanden ensam få styra förfarandet i ett anhängigt ärende. Det riktiga synes vara, att sökanden får finna sig i vad ÖE beslutar, när sökanden förordar eller fastighetens ägare begär anstånd. Den nuvarande ordningen är också försätlig. Om anstånd som sökanden medgivit räcker mer än sex månader från utmätningen, går denna utan vidare åter. Sökanden kan sålunda genom förbiseende eller passivitet förlora den rätt som han förvärvat genom utmät-

ningen. Lagens regel medför också, att man måste skilja mellan anstånd som utmätningssökanden medgivit och uppskov som ÖE beslutat. Detta kan naturligtvis lätt vålla missförstånd. I fall då utmätningssökanden har hand om försäljning – dvs. i fråga om lös egendom i allmänhet – brukas det på sina håll, att han varnar sökanden så att denne kan vidtaga åtgärder för att bevara sin rätt. Det torde dock knappast förekomma, att ÖE är verksam på sådant sätt. Service av detta slag är arbetskrävande för myndigheten och förenad med ofrånkomlig risk att det sker misstag eller förbiseenden. Det kan bl. a. vara oklart vad utmätningssökanden avsett, när han besvarat fråga om anstånd eller själv tagit initiativ därtill.

En klar och lättfattlig reglering vinnns, om ÖE alltid får fatta beslut om anstånd. Den nuvarande bestämmelsen om att utmätningen går åter, när sökanden gett för långt anstånd, kan då utgå. Enligt förslaget bör alltså fastigheten säljas inom fyra månader från utmätningen, om ej hinder möter eller ÖE på begäran ger anstånd.

Initiativ till anstånd kan tas såväl av utmätningssökanden som av fastighetens ägare. Någon särskild bestämmelse om förfarandet, när utmätningssökanden själv tar initiativ till anstånd, har ej ansetts behövlig. I andra stycket i paragrafen regleras däremot ~~det~~ fallet att anstånd begärs av fastighetens ägare. Utmätningssökanden skall då enligt förslaget få tillfälle att yttra sig över ägarens begäran. Om ägaren och utmätningssökanden är ense om anstånd, kan den senare lämpligen lämna sitt medgivande genom påskrift på ansökan om anstånd. I så fall behöver han givetvis ej höras särskilt.

Om utmätningssökanden medger anstånd, bör ÖE också regelmässigt bevilja anstånd. Om inte mycket starka skäl föreligger, bör dock anstånd inte medges sedan auktion blivit utlyst. Därigenom har även andra intressenter dragits in i förfarandet och ÖE bör ta viss hänsyn även till ~~dem~~. Givetvis kan det inte heller få förekomma, att ÖE

² U I s. 102 f och 107.

gång efter annan tvingas att förbereda auktion som sedan på begäran av utmätningssökanden och gäldenären måste inställas.

Även om utmätningssökanden motsätter sig anstånd, får enligt förslaget anstånd medges på grund av särskilda skäl. Som exempel kan nämnas, att det genom anstånd blir möjligt att sälja fastigheten vid en lämpligare tidpunkt – såsom när fastigheten utgörs av sommarnöje som helst säljs på våren eller sommaren – eller att fastighetsägaren oförskyllt råkat i tillfälliga betalningssvårigheter.

I tredje stycket av paragrafen föreslås en tid som inte får överskridas utan synnerliga skäl. Tiden har satts till ett år från utmätningen. Skälen för anstånd utöver ett år måste vara särskilt starka. Det bör här erinras om att utmätningssökanden har möjlighet att återkalla utmätningen med verkan att förfarandet skall nedläggas. Meddelat anstånd kan inte återkallas annat än med ägarens samtycke. Liksom enligt gällande lag skall beslut om anstånd kunna förenas med villkor. Någon uttrycklig bestämmelse härom synes inte behövas.

Försäljning av fast egendom skall enligt fjärde stycket i paragrafen som regel ske på offentlig auktion. Att auktionen skall vara offentlig innebär, att allmänheten skall ha tillträde. Undantag från regeln följer av 17 § i förslaget, som avser särskild försäljning av fastighetstillbehör, och 53 §, vilken ger möjlighet att sälja själva fastigheten under hand.

Förslaget innehåller i motsats till 120 § UL inte någon bestämmelse om formen för auktionen. Enligt gällande lag skall egendomen säljas i uppslag, dvs. genom bud och överbud, om ej gäldenären före utropet yrkar att försäljning skall ske genom utrop i upp- och avslag. Den senare formen brukar kallas Dutch auction därför att Holland ansetts vara ursprungslandet för detta försäljningssätt.³ Om flera är ägare till den utmäta fastigheten, anses att samtliga måste förena sig i begäran om försäljning i upp- och avslag. Detsamma gäller vid gemensamt utrop av flera fastigheter med skilda

ägare.⁴ Vid försäljning på begäran av konkursförvaltare ankommer det på denne att, om han så vill, framställa yrkandet.⁵ Mot Dutch auction har tidigt rests kritiska röster.⁶ Redan i samband med 1912 års ändringar i UL uttalades från flera håll, att det försäljningssättet borde avskaffas. De statistiska uppgifter beredningen infordrat visar, att av 1 001 auktioner i mål inkomna under 1965 och 1966 endast 5 skett genom Dutch auction. Anledningen till att lagen erbjuder detta alternativ är naturligtvis, att det antagits kunna ge ett bättre bud. Förfarandet är emellertid relativt komplicerat och används så sällan, att allmänheten inte förstår vad det innebär. Det kan därför förmodas verka förvirrande. Beredningen anser fördenskull, att man alltid bör hålla sig till det vanliga försäljningssättet med enbart uppslag. Detta torde ej behöva anges i lagtexten.

14 §.

Genom 1912 års lagstiftning infördes i 87 § UL möjlighet för vissa intressenter att inträda i utmätningssökandens rätt genom att betala hans fordran och den kostnad för vilken sökanden svarar samt på så sätt utlösa honom. Syftet med denna *utlösningssätt* var att bereda nämnda sakägare möjlighet att övertaga sökandens befogenheter i ärendet, särskilt rätten att nedlägga förfarandet eller höja lägsta budet.¹ Beredningens förslag upptager i förevarande paragraf bestämmelser härom som i huvudsak motsvarar gällande lag. Befogenheten skall i första hand tillkomma borgenär vars fordran är förenad med panträtt i fastigheten, om hans rätt kan vara beroende av den utmäta fastighetens försäljning. Härunder inbegrips panthavare med lika rätt som eller sämre rätt än utmätningssökandens. Borgenärer med bättre rätt än sökanden har ej

³ Jfr Almén, Auktion II s. 62. Se vidare 12 § i promulgationsförordningen till UL.

⁴ Trygger I s. 319.

⁵ Olivecrona, Förfarandet s. 173.

⁶ Almén, Auktion II s. 82 not 3.

¹ Se härom NJA II 1912 s. 113, Almén, PM s. 70 f och 74, Trygger II s. 314 f och Olivecrona, Förfarandet s. 18 f och 54.

behov av någon utlösningsrätt eftersom de är säkerställda vid eventuell försäljning. Enligt gällande lag har den, för vars fordran fastigheten häftar enligt 11 kap. 2 § jordabalken, utlösningsrätt. Befogenheten saknar motsvarighet i beredningens förslag, eftersom ogulden köpeskillning inte skall medföra någon särskild rätt enligt JBFörslaget.

Utlösningsrätt skall även tillkomma rättighetshavare under nämnda förutsättning, nämligen att hans rätt är beroende av fastighetens försäljning. Inskreven rättighet som är förenad med bättre rätt än utmätningssökandens fordran är skyddad vid försäljningen och rättighetshavaren har således ej utlösningsrätt. Även den som grundar sin rätt på muntlig utfästelse bör enligt beredningens mening kunna utlösa sökanden.² Inskrivning av rättighet som söks samma dag som inteckning för fordran ger företräde framför inteckningen. Rättighetshavaren har därför ej utlösningsrätt, om exekutionssökanden återoppar den inteckningen.

Förevarande paragraf utsträcker i övrigt kretsen av utlösningberättigade intressenter till envar vars rätt kan vara beroende av den utmätta fastighetens försäljning. Härmed inbegrips t. ex. även ägare till andel av fastigheten eller till gemensamt intecknad fastighet eller andel därav. Att en andelsägare i fastigheten bör ha utlösningsrätt är en konsekvens av att, när viss andel utmätts, förfarandet kan enligt 63 § FfL vidgas så att hela fastigheten skall säljas. Ägaren av annan andel kan då vara intresserad av att hindra försäljningen och bör ha möjlighet att göra det. I ULförslaget förutsätts, att utmätning av fast egendom kan ske medan överlåtelse av egendomen är beroende av villkor. Även den som då har villkorlig rätt till fastigheten kan enligt beredningens förslag utlösa sökanden. Uppenbart är också, att ägare av gemensamt intecknad fastighet kan ha intresse av att lösa ut den som angripit fastighet inom komplexet som tillhör annan. Även han har enligt förslaget utlösningsrätt. Beträffande fastighet som först i andra hand svarar för gemensam inteckning ger därjämte 51 § 2 i förslaget ägaren eller annan sakägare möjlighet att avvärja försälj-

ning av den fastigheten genom att betala den brist för vilken fastigheten skall svara.

Enligt 78 § ULförslaget kan en sökande för vars fordran ägarhypotek blivit utmätt begära, att fastigheten tas i anspråk. Även då kan sökanden bli utlöst enligt förevarande 14 §. Härmed har utlösaren bl. a. möjlighet att stoppa försäljningen och begära pantförskrivning av ägarhypoteket. Även om fastighet skall säljas under konkurs står utlösningsrätten öppen. Det torde därvid närmast bli fråga om att utlösa den eller dem som med återopande av 15 § i förslaget anslutit sig till konkursförvaltares begäran om försäljning i exekutiv ordning.³ Om flera borgenärer vill begagna sin utlösningsrätt, torde företräde tillkomma den borgenär vars fordran har sämsta rätt.⁴ I överensstämmelse härmed bör den som utlöst sökanden anses underkastad att i sin tur bli utlöst av borgenär med sämre prioritet.

Beredningen har inte ansett behövt att, såsom i gällande lag, uttryckligen ange att, när utlösning skett för del av fordran, utmätningssökanden har företräde för sin återstående fordran. Att så måste bli fallet ligger i sakens natur.⁵ Om utmätningssökanden innehar pantbrev, gäller pantförskrivningen alltså för hans återstående fordran och den utlösande får panträtt till det som ej tas i anspråk på grund av den ursprungliga pantförskrivningen. Sökanden behåller alltså samma rätt som om han genom fastighetens försäljning fått betalning för den aktuella delen av sin fordran. Om åter utmätningssökanden ej innehade pantbrev utan var oprioriterad, kan utlösning ej tänkas annat än om hela den fordran för vilken han begärt exekution betalas jämte kostnad för vilken han svarar.

Liksom f. n. sker utlösning enligt förslaget genom att den utlösande hos ÖE betalar sökandens fordran jämte kostnad för vilken

² Annan mening Trygger II s. 314 not 2.

³ Olivecrona, Förfarandet s. 181; jfr Almén, PM s. 71 och 76.

⁴ Almén, PM s. 73.

⁵ Jfr Trygger II s. 315.

sökanden svarar. Om beloppet av misstag betalas till utmätningsmannen, bör denne genast betala in det på ÖEs tjänstepostgiro-konto och ge ÖE meddelande därom. Någon bestämmelse härom har ej ansetts behöva införas i lagen.⁶

UL anger ej någon tid inom vilken utlösningensrätten skall utövas.⁷ För att undanröja denna oklarhet stadgas i förevarande paragraf, att utlösning skall ske innan fastigheten sålts. Fastigheten anses såld, när inrop slutligt godtagits av ÖE och föreskriven handpenning lämnats (39 §). Att den som utlöser sökanden kan – om han ej lägger ned förfarandet – begära höjning av skyddsbeloppet framgår av 35 §.

Om en in-teckningsborgenär genom utlösning får betalt för hela sin fordran jämte kostnader, är han skyldig att till utlösaren lämna pantbrevet och övriga handlingar som berör skuldförhållandet. Om utlösning däremot endast avser en del av fordringen, blir saken ej lika enkel. Säljs fastigheten, kan utlösaren förutsättas få helt eller delvis betalt för sin fordran.⁸ Om däremot förfarandet nedläggs eller avbryts av annan orsak, får utlösaren panträtt efter utmätningssökanden men kan ej enligt JBFörslaget få panträtten utbruten. Hans panträtt grundas på den ursprungliga pantförskrivningen men går som nyss nämnts i tur efter utmätnings-sökandens rätt.⁹

15 §.

Förevarande paragraf ersätter 114 § UL och behandlar frågan om *anslutningsrätt* under konkurs.

När fast egendom är avträdd till konkurs och säljs exekutivt på begäran av förvaltare, brukar sägas, att försäljningen sker för de oprioriterade borgenärernas räkning.¹ Alla fordringar och rättigheter med bättre rätt faller inom lägsta budet. Muntligen upplåtna rättigheter beaktas dock ej. För att lägsta budet skall kunna sänkas har vissa borgenärer rätt att begära, att försäljning sker till gäldande av deras fordringar. Anslutningsrätten har sin praktiska betydelse främst för löneborgenärer som har förmånsrätt enligt 17 kap. 4 § HB, men även för

in-teckningshavare. Löneborgenärerna behö-ver anslutningsrätten för att, om den lösa egendomen ej räcker, kunna få betalt ur fastigheten. In-teckningshavare åter kan ha behov av att få veta, om fastigheten förslår till betalning av hans fordran. I annat fall är han berättigad att i konkursen konkurrera med oprioriterade borgenärer för bristen (se 17 kap. 15 och 16 §§ HB).² En förut-sättning för anslutningsrätt är, att borgenärens rätt till betalning ur fastigheten är ostridig eller styrkt.

Beredningens förslag motsvarar i huvudsak gällande bestämmelser. För att borgenär skall kunna utöva anslutningsrätt förutsätts liksom nu, att hans fordran bevakats i konkursen och att hans rätt till betalning ur fastigheten är ostridig eller styrks. Detta innebär såvitt angår löneborgenärer bl. a., att konkursboets lösa egendom visas ej förslå till betalning av deras fordringar. Beredningen går ej i detta sammanhang in på frågan om begränsning av löneborgenärer-nas förmånsrätt såvitt angår fast egendom. Detta spörsmål behandlas av beredningen i betänkandet om ny förmånsrättsordning.

I fråga om anslutningsrätten föreslår beredningen vissa jämkningar som hör ihop med själva försäljningsförfarandet. F. n. finns anslutningsrätt endast 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; se 23 § andra stycket och 24 § första stycket KL. De motiv som bär upp anslutningsrät-

⁶ Ang. verkan av delbetalning se Olivecrona, Förfarandet s. 19 not 9.

⁷ Olivecrona, Förfarandet s. 19 och Almén, PM s. 72.

⁸ Almén, PM s. 75.

⁹ Almén, PM s. 75. Se också Hellner, Om obehörig vinst s. 384 f.

¹ NJA II 1912 s. 134 och 136, Almén, PM s. 56 och 126, Olivecrona, Förfarandet s. 174 och 179, Utsökning s. 180 samt Welamson I s. 379. Uttrycket är oegentligt, då det konkurs-boet tillkommande överskottet skall fördelas enligt förmånsrättsreglerna; jfr Welamson I s. 326.

² Almén, PM s. 137.

ten gör sig gällande även när fastighet 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. Denna ändring innebär inte någon utvidgning av löneborgenärernas rätt till betalning ur fastigheten. Den endast möjliggör, att fastigheten verkligen blir såld redan i det ärende i vilket anslutningsrätten utövas. I detta sammanhang bör nämnas, att konkursförvaltaren enligt beredningens förslag till ändring av KL skall kunna utöva anslutningsrätt bl. a. för löneborgenärerna.

Enligt förslaget får anslutningsrätt utövas av borgenärer som i konkursen bevakat fordran med panträtt eller bättre förmånsrätt i fastigheten. Detta överensstämmer i sak med gällande lag, fränsett att borgenär med ointecknad fordran på ogulden köpeskilling ej längre kommer i fråga annat än i övergångsförhållanden. Som nämnts förutsätts, att borgenärens rätt till betalning ur fastigheten är ostridig eller styrks. Innebörden härav har blivit föremål för bedömning i ett rättsfall om anslutning för löneborgenärer som nyligen avgjorts i HD.³ Där i åberopades, att löneborgenärens bevakning godtagits i konkursen, att bouppteckningen utvisade att lönefordringarna sammanlagt vida översteg värdet av den lösa egendomen, att ej heller boets ställning vid auktionstillfället gav anledning till antagande att löneborgenärerna kunde påräkna full betalning ur den lösa egendomen samt att invändning mot utövning av anslutningsrätten ej framställdes vid auktionen. Rätten till betalning ur fastigheten ansågs vid dessa förhållanden styrkt.

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 ej 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.⁴ Andra kan förbli helt okunniga om den risk som hotar. Man bör därför begränsa möjligheterna att ändra försättningsarna för realisationen och sörja för tydliga meddelanden till sakägarna. Om anslutningsrätt skall föreligga även då initiativ till försäljning under konkurs kommer från en utmätningssökande, blir det än mera angeläget, att en ny ordning införs. Beredningen föreslår därför i andra stycket av förevarande 15 §, att den som vill ansluta sig skall anmäla detta hos ÖE senast två veckor före det bevakningssammanträde som enligt 21 § skall föregå auktion. Uppgift om redan skedd anslutning kan tas in i den underrättelse som enligt 23 § skall sändas till kända sakägare. Om anslutningen kommer senare men ändå i behörig tid, skall enligt 23 § särskilda underrättelser sändas till sakägarna.

Som angetts i motiven till 14 § föreligger utlösningsrätt enligt den paragrafen även när fastighet säljs under konkurs. En bestämmelse om att den som anslutit sig enligt 15 § kan bli utlöst enligt 14 § har upptagits som tredje stycke i 15 §. Det kan i detta fall vara tveksamt, hur mycket den som vill utöva utlösningsrätt skall betala. Vad som kommer att belöpa på fastigheten kan ju av naturliga skäl ofta ej utredas förrän på ett tämligen framskridet stadium av konkursen. I allmänhet torde därför konkursförvaltaren bevaka ett reservationsbelopp för löneborgenärernas räkning. Det kan då vara lämpligt att låta anstå med försäljningen till dess frågan klarat. Om detta i det särskilda fallet är olägligt, får den som vill utlösa löneborgenärerna betala det belopp som, enligt vad som är ostridigt eller anses styrkt, skall utgå till dem ur fastigheten. Denna bedömning utesluter ej, att om fastigheten skall säljas, ett högre belopp reserveras för löneborge-

³ NJA 1968 s. 6. Jfr Olivecrona, Förfarandet s. 181 f.

⁴ Almén, PM s. 91.

närerna till dess frågan blir helt klarlagd. Det sagda innebär, att den utlösande åtminstone t. v. kan hindra försäljning för löneborgenärernas räkning genom att betala det lägre beloppet men att, om fastigheten ändå skall säljas, skyddsbeloppet bestäms med hänsyn tagen till det större, för löneborgenärerna reserverade beloppet.

Andra punkten av 114 § UL innehåller, att om anslutningsyrkande inte framställs, får försäljning ej ske till förfång för de i borgenärsförteckningen upptagna rättsägarna. Av bestämmelsen följer, att konkursboet inte kan framtvinga försäljning för den post i borgenärsförteckningen som avser kostnad eller arvode för egendomens förvaltning under konkursen.⁵ Förslaget intager samma ståndpunkt (se vidare under 28 §). Då försäljning, som sker på förvaltarens begäran, äger rum för de oprioriterade borgenärernas räkning, bör den inte kunna rubba den rätt som tillkommer i sakägarförteckningen upptagen sakägare (jfr 33 §). När försäljning under konkurs sker på begäran av enskild borgenär, kan givetvis konkursboet än mindre påkalla, att skyddsbeloppet skall underskridas för att konkursboet skall få nämnda kostnader betalda.⁶

Här må slutligen anmärkas, att den som utövar anslutningsrätt inte behöver svara för kostnaden för försäljningen. Försäljning får emellertid inte ske utan att kostnaden för förfarandet täcks. Denna kostnad är nämligen skyddad enligt 32 § i förevarande förslag och skall placeras framför den fordran för vilken anslutningsrätt utövats.⁷

16–19 §§.

Förevarande paragrafer innehåller bestämmelser om separat försäljning av fastighetstillbehör. De motsvarar i sak de regler som finns i 100 a–c §§ UL och trädde i kraft den 1 juli 1967.¹

Som huvudregel gäller, att fastighetstillbehör följer med fastigheten när den säljs exekutivt. Ibland kan det emellertid vara olämpligt att sälja all egendom i klump.

Har t. ex. en rörelse lagts ned, kan man nå bättre resultat, om man får särskilda köpare till maskiner o. l. som inte längre behövs på fastigheten. I första stycket av 16 § i förslaget, som motsvarar 100 a § 1 mom. UL, anges förutsättningen för att separat försäljning av fastighetstillbehör skall komma i fråga, nämligen att det är sannolikt att tillbehör kan med fördel säljas för sig. Vid prövning huruvida detta är förhållandet kan ÖE hämta ledning av den beskrivning av den utmätta fastigheten som skall göras enligt 5 § första stycket i förslaget. Denna skall bl. a. innehålla uppgifter om mera värdefulla tillbehör. Om ÖE för sin del finner att förutsättningen föreligger, skall sammanträde utsättas för prövning av frågan om separatförsäljning. Till sammanträdet skall ÖE kalla utmätningssökanden, fastighetsägaren och kända innehavare av panträtt i fastigheten eller av annan rättighet som kan påverkas av försäljningen. Om egendomen är avträdd till konkurs, skall förvaltaren kallas i stället för gäldenären (67 §). Förvaltaren bör i sin tur samråda med gäldenären.

Det sammanträde som skall hållas inför ÖE har till ändamål att ge sakägarna tillfälle att lägga fram sina synpunkter på frågan, huruvida separat tillbehörsförsäljning är lämplig eller inte. Om de sakägare som kommer tillstådes blir eniga om att tillbehören skall säljas för sig, skall ÖE enligt andra stycket i paragrafen förordna i enlighet härmed, om inte särskilda skäl föranleder annat. Att frångå de närvarandes önskan kan t. ex. ibland vara befogat, om blott någon eller några av flera sakägare infunnit sig och ÖE ej finner deras ståndpunkt så väl motiverad. Blir de närvarande sakägarna inte överens om separat försäljning, får sådan försäljning inte äga rum an-

⁵ Almén, PM s. 126, Olivecrona, Förfarandet s. 179 och Welamson I s. 625.

⁶ NJA II 1912 s. 270.

⁷ Olivecrona, Förfarandet s. 181 not 28 och Hassler s. 290. Av annan mening Almén, PM s. 135.

¹ Beträffande motiven till dessa bestämmelser se U IV, särskilt s. 56–67, och prop. 1967: 16, särskilt s. 108–115.

nat än om ÖE finner att synnerliga skäl föreligger. En enstaka sakägare kan enligt denna regel inte genom att obstruera lägga hinder i vägen för ekonomiskt lämplig separatförsäljning som de övriga önskar. Bestämmelserna motsvarar 100 a § 2 mom. UL.

Det kan ibland vara tvistigt vad som tillhör fastigheten. Enligt 7 § FfL kan då den som gör anspråk på något som framstår som fastighetstillbehör föreläggas att väcka talan härom. I avvaktan att tvisten blir slutligt avgjord eller tiden för väckande av talan utgår får sådant tillbehör ej säljas för sig. Bestämmelse härom har i saklig överensstämmelse med 100 c § 2 mom. UL upptagits i 16 § tredje stycket.

I 17 § meddelas bestämmelser som motsvarar 3 och 4 mom. i nuvarande 100 a § UL. Där föreskrivs sålunda, att särskild försäljning av tillbehör skall ske enligt reglerna om försäljning av utmätt lösöre. Härvid skall ÖE träda i kronofogdemyndighetens ställe. Försäljningen kan ske antingen på auktion eller under hand. Vidare sägs i paragrafen, att om tillbehör sålts för sig, det därmed upphör att höra till fastigheten och alltså blir lös egendom, även om tillbehöret av någon anledning ej omedelbart skiljs från fastigheten. Här kan anmärkas, att om den person som köpt tillbehör därefter förvärvar själva fastigheten och tillför fastigheten samma tillbehör, får det ånyo egenskapen av tillbehör till fastigheten. Tillbehören måste därvid anses tillförda fastigheten utan vidare, om de finns kvar för att användas på denna (jfr 4 § och 5 § första st. första punkten i lag 29 juli 1966 om vad som är fast egendom²).

Den som förvärvat tillbehör utan att bli ägare av själva fastigheten är skyldig att ta hand om objektet. Försummar han det, kan den som köpt fastigheten få handräckning enligt 71 § FfL. Blir tillbehöret kvar en längre tid utan att köparen gör sin rätt gällande, kan det möjligen ibland tänkas återgå till fastigheten.³

Vad som influtit genom försäljning av tillbehör skall enligt 100 b § 1 mom. UL

tillkomma fordringsägarna efter det företräde som gäller mellan dem enligt lag och skall alltså i första hand gå till borgenär som har bästa rätt. Motsvarande bestämmelser upptages i 18 § i förslaget. Grunden härtill är, att försäljning av tillbehör leder till en faktisk minskning av inteckningshavarens säkerhet. Att behöva ta kontant betalning kan emellertid stundom vara olägligt och inteckningshavaren bör kunna avstå härf från. Denna valrätt tillkommer inteckningshavarna — inkl. fastighetsägare som har ägarhypotek — efter deras tur i förmånsrättsordningen. Att sakägare avstår från betalning kan inverka på villkoren för fastighetens försäljning, om panträtten faller inom skyddsbeloppet. Avstående kan i så fall ej ske senare än vid bevakningssammanträdet och får därefter inte återkallas. Enligt beredningens skiss till jämkningar i 6 kap. JBFörslaget (se bil. A) skall i 12 § samma kap. anges, att avstående från betalning i bl. a. hithörande fall inte skall inverka på inteckningen i fastigheten. I fråga om gemensam inteckning är frågan mera komplicerad. Även härom torde 6 kap. JB komma att innehålla en bestämmelse. Tillbehörsmedel får ej utöver vad som bestämts vid bevakningssammanträdet användas till betalning av fordran som ligger inom skyddsbeloppet (se 32 § andra st.). Eljest skulle det kunna inträffa, att inroparen fick betala större del av köpeskillingen kontant än som förutsatts vid auktionen.

Under konkurs har även borgenärer med förmånsrätt enligt 12 eller 13 § FRO rätt till betalning ur tillbehörsmedel. Vidare har givetvis sakägare med förmånsrätt enligt 8 § 1) FRO rätt till betalning därur.

Det exekutiva förfarandet bör som regel ej drivas längre än till dess utmätningssökanden fått full betalning och täckning för sina kostnader. Har vid tillbehörsförsäljning så mycket influtit att det förslår att förnöja sökanden samt dem som har bättre

² Westerlind, Vad som är fast egendom s. 136.

³ Jfr Westerlind, a.a. s. 139.

rätt och ej avstått från betalning, skall därför förfarandet enligt 100 b § 2 mom. UL som regel avbrytas. Självfallet skall också kostnaderna för förfarandet vara täckta. Motsvarande bestämmelse har upptagits i 19 § i förevarande förslag. I UL stadgas nu det undantaget att förfarandet skall fortgå när egendomen är avträdd till konkurs. Emellertid kan det förekomma, att exekutionen även vid konkurs bör avbrytas. Det kan sålunda vara fördelaktigare att efter exekutiv tillbehörsförsäljning avyttra själva fastigheten genom konkursförvaltarens försorg. Beredningen föreslår därför beträffande konkurs, att förfarandet skall avbrytas om inte förvaltaren begär att det skall fortgå. Självfallet bör ÖE ta kontakt med förvaltaren och ge honom tillfälle att välja.

När förfarandet avbryts sedan tillbehör sålts, behövs särskilt fördelningssammanträde. Här om finns bestämmelser i 143 § 3 och 4 mom. UL-förslaget.

20 §.

I överensstämmelse med 97 § 2 mom. UL föreskrivs i förevarande paragraf, att utmätningssökanden och ägaren skall få tillfälle att yttra sig innan ÖE bestämmer tid och plats för auktionen, när det inte föranleder för stor tidsutdräkt t. ex. därför att ägaren är svår att anträffa. Parterna får inte bestämma var och när auktionen skall äga rum, men deras önskemål här om bör tillmätas stor betydelse, när ÖE fattar sitt beslut.¹ Vid utsättande av tid för auktionen skall givetvis fristerna i 13 § beaktas. Auktion kan efter omständigheterna äga rum på ÖEs kansli eller i närheten av fastigheten eller, om ägaren medger det, på fastigheten. Om ägaren ej bor på fastigheten, bör auktion även utan hans medgivande kunna äga rum där. Inomhus kan det dock ske endast om syssloman eller annan har tillgång till nyckel.

Enligt 97 § 3 mom. UL får auktion hållas utanför ÖEs område, om särskilda skäl är därtill. Länsstyrelsen i Stockholms län kunde t. ex. hålla auktion på sitt landskansli som var beläget i Stockholm.² Beredningen anser det utan vidare klart, att auk-

tion kan hållas på lämplig plats utanför ämbetsområdet och finner det överflödigt att införa bestämmelse därom i en ny lag.³

När ÖE bestämt tid och plats för auktionen, skall han enligt 21 och 22 §§ också utsätta bevakningssammanträde och fördelningssammanträde som avses i 143 § UL-förslaget. Auktionskungörelsen skall enligt 22 § första stycket i förevarande förslag innehålla uppgift om båda dessa sammanträden. Anledning till att jämväl tid för fördelningssammanträdet skall kungöras är, att förslaget i motsats till UL inte har en i förhållande till auktionen fixerad dag för detta sammanträde.

Andra stycket av 20 § ger en ny bestämmelse om att ägaren skall vara skyldig att låta fastigheten visas för allmänheten på lämplig tid. Det är f. n. en brist, att ÖE inte kan låta spekulanter se den fastighet som skall säljas. Beträffande byggnaders skick inomhus är de t. ex. hänvisade till att studera den beskrivning över fastigheten som upprättas, om inte fastighetsägaren frivilligt visar fastigheten. Det har synts angeläget, att spekulanter kan få gå igenom fastigheten även om ägaren inte är hågad att visa den. Ägaren är enligt förslaget inte skyldig att själv visa fastigheten, om han inte vill. Visningen kan då ombesörjas av någon som ÖE utsett därtill. Innan tid och sätt för visning bestäms bör ÖE höra sig för hos ägaren. Beredningen har inte ansett det nödvändigt att stadga någon särskild sanktion för den händelse att ägaren motsätter sig visning. ÖE torde ha befogenhet att använda visst tvång, t. ex. att låta låssmed öppna dörren åtminstone till en obobodd byggnad om ägaren trots kallelse uteblivit, ehuru denna befogenhet måste användas med försiktighet. ÖE skall tillse, att spekulanterna inte uppträder olämpligt eller blir i tillfälle att öva skadegörelse eller göra tillgrepp. Lika med fastighetsägaren är nyttjanderätts-

¹ NJA II 1964 s. 415.

² NJA II 1964 s. 415.

³ Olivecrona, Förfarandet s. 22, särskilt not 4.

havare skyldig att låta visa fastigheten. Beredningen vill erinra om att viss motsvarighet till den föreslagna bestämmelsen finns i lagen om nyttjanderätt till fast egendom beträffande arrendator och hyresgäst.

21 §.

Enligt 102 och 106 §§ UL skall sammanträde hållas för förhandling om rättsägares anspråk och villkoren för försäljningen. Detta s. k. borgenärssammanträde kan utsättas till särskild tid eller hållas omedelbart före auktionen. Hålls särskilt sammanträde, skall det äga rum tidigast på tredje eller, om särskilda omständigheter föreligger, tidigast på tionde dagen före auktionen.

I beredningens förslag benämns motsvarande sammanträde »bevakningssammanträde». Det skall enligt 21 § i förslaget hållas antingen samma dag som auktionen eller också lämplig dag tidigare. Vid sammanträdet skall förhandlas om villkoren för försäljning och bl. a. upprättas förteckning på intressenterna, vilken i beredningens förslag benämns »sakägarförteckning».

I allmänhet är inteckningsförhållandena ganska enkla och de flesta uppgifter har insamlats i förväg. I stora drag kan sakägarförteckningen förberedas före sammanträdet. Liksom nu bör därför sammanträdet i allmänhet hållas omedelbart före auktionen. Det skall emellertid enligt beredningens förslag alltid – såsom ett särskilt sammanträde – hållas formellt skilt från auktionen. Redan nu brukar ÖE uttryckligen förklara förhandlingen avslutad¹ innan han övergår till auktionen.

Om förhållandena är mera invecklade, kan det vara nödvändigt att hålla bevakningssammanträde någon kort tid före auktionen. Med hänsyn till inställesekostnaderna bör det inte ske i onödan. I beredningens förslag får ÖE fria händer att bestämma lämplig tid för sammanträdet. Det kan hållas några dagar före auktionen eller vid tidigare klockslag samma dag. Även plats för sammanträdet får ÖE bestämma efter vad som är ändamålsenligt för sakägarna.

22 §.

Enligt 101 § 1 mom. UL gäller f. n., att kungörelse om auktion skall införas i allmänna tidningarna minst fyra veckor före auktionsdagen samt tas in i länskungörelserna. Auktionen skall också minst fjorton dagar i förväg kungöras i tidning inom orten. Härmed avses ortstidning, inom vars spridningsområde fastigheten är belägen.¹ Vidare föreskrivs, att auktionen skall i övrigt utlysas på lämpligt sätt och att vad som för viss ort kan vara förordnat om att auktion skall kungöras på särskilt sätt skall tillämpas. Kungörelsen skall innehålla uppgift om tid och plats för auktionen och om egendomens beskaffenhet. Enligt 102 § UL skall tid och ort för särskilt borgenärssammanträde intagas i kungörelsen. I denna skall enligt 103 § 1 mom. UL också anges, att rättsägare skall bevaka sin rätt vid auktionen eller vid särskilt borgenärssammanträde, om sådant blivit utsatt. Har förordnande meddelats om särskild tillbehörsförsäljning, gäller enligt 101 § 3 mom. UL, att kungörelse om fastighetsauktionen ej får utfärdas förrän tillbehörsförsäljningen vunnit laga kraft och köpeskillingen erlagts eller fråga om försäljning förfallit.

Enligt beredningens mening är det inte lämpligt att i själva lagen ge så detaljerade föreskrifter om kungörandet. De kan med fördel lämnas i en tillämpningskungörelse som vid behov lättare kan anpassas till ändrade förhållanden och f. ö. också kan ge en del rent rådgivande anvisningar. I enlighet härmed föreskrivs i första stycket första punkten av förevarande 22 § endast, att auktionen skall kungöras i god tid och på lämpligt sätt. Beredningen utgår från att kungörande även i fortsättningen skall ske såväl i Post- och Inrikes Tidningar (allmänna tidningarna) som i ortstidning. Bl. a. med hänsyn till kreditinstitutens möjligheter att bevaka sin rätt kan annonsering i allmänna tidningarna ej undvaras. Annonsering bör kunna ske i flera ortstidningar, om det är lämpligt. I allmänhet bör an-

¹ Jfr Olivecrona, Förfarandet s. 32.

² Trygger I s. 309.

nonsering ske tre eller fyra veckor före auktionen. Även en kortfattad påminnelseannons någon dag före auktionen kan vara motiverad. Kungörelsen bör vidare införas i länskungörelserna, om dessa kommer att finnas kvar, och anslås på lämpliga ställen. Lokala regler om kungörandet torde böra upphävas.

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

Enligt andra punkten i första stycket av förevarande paragraf skall kungörelsen innehålla uppgift om bevakningssammanträde och sammanträde för fördelning av köpeskillning. Med hänsyn till att det enligt 21 § alltid skall hållas särskilt bevakningssammanträde – låt vara oftast i anslutning till auktionen – bör tid och plats för sammanträdet anges. Detsamma gäller i fråga om fördelningssammanträdet. Tidpunkten för det senare sammanträdet skall enligt förslaget bestämmas av ÖE efter vad som är lämpligt. Härvid måste beaktas, att inoparen kan behöva skäligt rådrom för att betala köpeskillningen. Sammanträdet bör hållas först sedan tiden för fullföljd av talan mot auktionen – tre veckor – utgått. En tidrymd av ungefär fyra veckor mellan auktion och fördelningssammanträde torde därför i regel vara lämplig.

I huvudsaklig överensstämmelse med 103 § 1 mom. UL föreskrivs i andra stycket av förevarande paragraf, att innehavare av fordran eller rättighet som bör iakttagas vid auktionen skall i kungörel-

sen uppmanas att anmäla sin rätt hos ÖE senast vid bevakningssammanträdet. F. n. förekommer ej sällan, att bevakning sker skriftligen före sammanträdet, och detta förfaringsätt godtages, även om ordalydelsen i gällande lag närmast ger vid handen att bevakning skall ske vid sammanträdet.² I beredningens förslag har paragrafen fått en utformning som tydligt anger att detta bevakningssätt är tillåtet. Detta framgår också av 25 § första stycket sista punkten i förslaget. Anmälan kan även göras muntligen och bör då nedtecknas.³ Uppmaningen att göra anmälan gäller endast den vars fordran eller rättighet bör iakttagas vid auktionen. Rättigheter som enligt lag består oavsett fastighetens försäljning, t. ex. vissa servitut som ej kan in-tecknas och vägrätt, behöver inte anmälas. Muntlig upplåtelse kan ej skyddas vid auktionen, och det är därför som regel meningslöst att anmäla den.

Om ÖE förordnat om särskild försäljning av tillbehör, skall resultatet därav av-vaktas innan ytterligare åtgärder vidtages. Medel som influtit genom tillbehörsförsäljning kan komma att inverka på skyddsbeloppet, och villkoren för fastighetsförsäljningen kan inte bestämmas förrän det blivit klart hur dessa medel skall fördelas. Om en tilltänkt separat försäljning inte blir av, skall tillbehören ingå i utropet av fastigheten. Kungörelse om auktion på fastigheten får därför enligt tredje stycket i förevarande 22 § ej utfärdas förrän tillbehörsförsäljningen vunnit laga kraft och köpeskillningen betalats eller frågan om tillbehörsförsäljning förfallit.⁴ Bestämmelsen ersätter 101 § 3 mom. UL.

23 §.

Enligt 103 § 2 mom. UL skall såvitt möjligt särskilda underrättelser om utsatt auktion och eventuellt föregående sammanträde gå till dem som har fordran eller

² Olivecrona, Förfarandet s. 36 och Trygger I s. 317 not 2, jfr Almén, PM s. 86 f.

³ Jfr Olivecrona, Förfarandet s. 36.

⁴ Prop. 1967: 16 s. 114, 216 och 230 f.

rättighet som bör iakttas vid auktionen. Om ÖE saknar kännedom om sakägarnas namn och adress, skall han söka inhämta upplysningar därom.¹ Underrättelsen skall senast fyra veckor före auktionen sändas i rekommenderat brev. Den skall innehålla sådan uppgift om exekutionsfordringen att rättsägaren kan beräkna hur lägsta budet skall sättas. Underrättelse skall även lämnas borgenären och gäldenären.

Det är uppenbart angeläget, att särskilda underrättelser skickas. I enlighet härmed föreskrivs i första stycket av förevarande paragraf i förslaget, att kända innehavare av fordringar eller rättigheter som bör iakttas vid auktionen skall i god tid underrättas genom brev. Av 5 § andra stycket framgår, att ÖE skall sörja för så fullständig utredning i dessa hänseenden som möjligt och alltså självant söka ta reda på vilka sakägare det finns. Om fastigheten är avträdd till konkurs, behöver enligt tredje punkten i första stycket av förevarande 23 § särskild underrättelse inte sändas till innehavare av fordran med förmånsrätt enligt 12 eller 13 § FRO. Det synes tillfyllest att förvaltaren underrättas (jfr 70 § KLFörslaget).²

Som nämnts skall underrättelserna skickas i god tid, men någon bestämd tid har ej angetts i förslaget. En regel härom kan meddelas i administrativ ordning. Om den fastighet som skall säljas är avträdd till konkurs, bör 15 § andra stycket uppmärksammas. Där sägs, att borgenär som vill utöva anslutningsrätt skall anmäla detta till ÖE senast två veckor före bevakningssammanträdet. Anslutning har betydelse för bestämmande av skyddsbeloppet. Under konkurs kan synas motiverat att ej sända underrättelser förrän tiden för anslutning är utgången. Som regel torde man emellertid komma att redan tidigare veta, huruvida anslutningsrätt kommer att utövas, och underrättelserna kan då anpassas därefter. I andra fall torde det vara olämpligt att ej sända några underrättelser förrän fristen för anslutning utgått. Beredningen förordar i stället att särskilda meddelanden skickas, om anslutning gjorts först efter att under-

rättelser sänts ut.

På vilket sätt underrättelse skall sändas får regleras i administrativ ordning. Såvitt beredningen erfarit har någon olägenhet av det nuvarande systemet med rekommenderade brev inte förspotts. Underrättelse skall i första hand innehålla samma uppgifter som kungörelsen om den utmätta fastigheten samt tid och plats för bevakningssammanträde, auktion och fördelningssammanträde. Därjämte skall enligt förslaget i underrättelsen anges vem som begärt försäljningen, fordran för vilken försäljningen skall äga rum och med fordringen förenad rätt i fastigheten. Är egendomen utmätt för flera fordringar, skall samtliga anges.³ Dessa uppgifter om exekutionsfordringarna behövs för att sakägarna skall kunna bestämma sitt handlande. Sakägaren kan därav utläsa, om hans fordran eller rättighet utan vidare är skyddad eller om han behöver skydda sig genom att lösa ut sökanden eller delta i auktionen. Av samma skäl skall, som förut berörts, sakägare underrättas även när anslutning gjorts enligt 15 §. Bestämmelse härom har upptagits som sista punkt i första stycket av förevarande 23 §.

Enligt andra stycket i paragrafen skall, förutom innehavare av fordringar och rättigheter, sökanden och ägaren särskilt underrättas. Av 68 § första stycket i förslaget följer att den som har lagfart på egendomen alltid skall underrättas men att underrättelse även skall sändas till annan som, enligt vad som är känt, har förvärvat egendomen eller gör anspråk på den. Under konkurs skall enligt 67 § förvaltaren underrättas i ägarens ställe.

Även andra än sakägare som anges i paragrafen kan ha intresse av auktionen, t. ex. den som är personligen betalningskyldig för fordran som är förenad med panträtt i den utmätta fastigheten eller som gått i borgen för sådan fordran eller som kan bli skadeståndsskyldig om en rättig-

¹ NJA II 1912 s. 123.

² Jfr JO 1940 s. 214 ff.

³ Almén, PM s. 90.

het blir uppförd. Angrips en del av ett gemensamt intecknat komplex, kan ägarna av återstoden vilja agera. Det är lämpligt, att ÖE sänder underrättelser till dem när ÖE finner att det kan vara av betydelse. Att i lagen ge föreskrift därom har synts föra för långt.

Sysslomän som förordnats enligt 10 eller 11 § i förslaget bör hållas fortlöpande underrättad om hur försäljningsärendet framskrider.

24 §.

Enligt 104 § UL gäller, att om kungörelse angående auktion inte har på föreskrivet sätt införts i allmänna tidningarna, länskungörelserna eller ortstidning eller om det eljest föreligger väsentlig brist med avseende på kungörandet, skall auktionsförrättaren inställa auktionen och utsätta ny tid. När utlyst auktion inställs på grund av laga hinder, skall förhållandet enligt 105 § UL såvitt möjligt kungöras i länskungörelserna och tidning inom orten samt på annat lämpligt sätt.

I förevarande 24 § i förslaget stadgas, att om auktion och sammanträden ej blivit utlysta så som angetts i 22 och 23 §§, skall förfarandet avbrytas, om bristen är väsentlig och inte kan avhjälpas på annat sätt. Någon upplysande exemplifiering av vad som avses med att bristen är väsentlig och inte kan avhjälpas har ej ansetts kunna lämnas i lagtexten. Detta sammanhänger med att närmare bestämmelser om kungörandet förutsätts komma i administrativ författning. Huruvida utlysandet och senare vidtagna åtgärder kan anses ha behörigen fyllt sin uppgift att locka spekulanter och varsko intressenter, får bedömas från fall till fall.¹ Det kan nämnas, att underlåtenhet att enligt 103 § 2 mom. UL sända särskilda underrättelser till sakägarna – åtminstone innan 104 § erhöll ändrad lydelse genom lag den 4 juni 1964 – inte ansågs medföra att auktionen skulle inställas eller att hållen auktion kunde upphävas.² Enligt beredningens förslag är emellertid också detta en brist som kan

föranleda att auktionen skall inställas. Detta framgår av att 24 § hänvisar inte bara till 22 § utan även till 23 § i förslaget.

Om auktion inställs, åligger det ÖE att självmant utlysa nya tider för auktion och sammanträden. Härvid skall ÖE bl. a. tillämpa bestämmelserna i 20 §.

I andra stycket av förevarande 24 § föreskrivs, att sakägare som avses i 23 § skall såvitt möjligt i god tid före bevakningssammanträdet underrättas, om förfarandet avbryts. Någon motsvarande skyldighet föreligger inte enligt gällande lag. Det synes emellertid lämpligt, att nämnda sakägare underrättas.³

Det kan även av andra anledningar bli nödvändigt att inställa en utlyst auktion. Ett sådant fall behandlas i 48 § andra stycket i förslaget, nämligen att indragning av gemensamt intecknad fastighet begärs. När yrkande om indragning framställs på ett sent stadium, kan det bli nödvändigt att inställa redan utlyst auktion på den fastighet som skolat säljas. Härvid har 24 § motsvarande tillämpning. Det förekommer också ofta, att förfarandet nedläggs eller avbryts t. ex. på grund av anstånd, betalning eller återkallelse. ÖE får då vidtaga lämpliga åtgärder. Några bestämmelser härom har inte intagits i lagförslaget men kan meddelas i administrativ ordning.

25 §.

Enligt 1 och 3 mom. i 106 § UL skall auktionsförrättaren antingen vid förhandlingen mellan sakägarna omedelbart före auktionen eller vid eventuellt särskilt borgenärssammanträde föredraga åtskilliga handlingar. Detta gäller protokoll över utmätning eller utslag som avses i 77 a § UL, gravationsbevis, värdering, beskrivning och handlingar rörande servitut och nyttjanderätt m. m. Därefter skall de sakägare vilka har fordran eller rättighet som bör iakttagas vid auktionen anmanas att anmäla dem.

¹ NJA II 1964 s. 416 f.

² Trygger I s. 313 och Almén, PM s. 93 samt NJA 1880 s. 392 och 1886 s. 459.

³ Jfr Almén, PM s. 93.

Närvarande sakägare skall vidare beredas tillfälle att yttra sig över handlingarna, anmälda anspråk och villkoren för försäljning. Om tillbehör sålts för sig, skall enligt 2 mom. särskilt upptagas till behandling, hur den behållna köpeskillingen för tillbehören skall användas i den mån detta inverkar på villkoren för fastighetens försäljning. Har särskilt borgenärssammanträde hållits, får enligt 3 mom. anspråk inte anmälas vid auktionen eller någon förhandling då äga rum mellan sakägarna.

Sammanträdet för förhandling mellan sakägarna karakteriseras sålunda av att en rad handlingar skall läsas. Detta är till stor del meningslöst och i praxis förekommer redan nu en viss sovring. Enligt beredningens förslag skall ÖE vid bevakningssammanträdet endast redogöra för vad som är väsentligt genom att lämna en kortfattad redogörelse för innehållet i handlingarna och vidtagna åtgärder. Av enbart en muntlig redogörelse kan emellertid de närvarande inte få någon riktig uppfattning om vad som kan inträffa vid auktionen eller villkoren för denna. ÖE bör därför ha gjort en skriftlig uppställning av relevanta fakta och mångfaldigt den så att de närvarande kan få var sitt exemplar. Den bör innehålla beskrivning över fastigheten och så fullständig stomme till sakägarförteckning som möjligt.

Efter ÖEs redogörelse skall innehavare av fordran eller rättighet som bör iakttagas vid auktionen uppmanas att anmäla den. Om sakägare enligt 22 § andra stycket i förslaget gjort anmälan före bevakningssammanträdet, gäller den och skall av ÖE nämnas vid sammanträdet. En hel del rättigheter gäller i vems hand än fastigheten kommer. De behöver inte anmälas och skall inte heller tas upp i sakägarförteckningen. Detta är t. ex. förhållandet med vissa servitut. Skulle en sådan rättighet felaktigt tas upp i sakägarförteckningen, kan den ej falla bort, även om den till äventyrs ej skulle förbehållas.¹ Anmälan av rättighet som upplåtits genom muntlig utfästelse och därför enligt 27 § inte kan skyddas vid försäljningen är utan betydelse för auktionen.

I andra stycket av förevarande paragraf stadgas, att närvarande sakägare skall få tillfälle att yttra sig om anmälda anspråk och de villkor som skall gälla för försäljningen. Med sistnämnda uttryck avses i första hand bestämmandet av skyddsbeloppet, vilka fordringar som skall innestå och vilka som skall betalas kontant samt vilka rättigheter som bör utan vidare förbehållas eller bör särskilt uppmärksammas vid auktionen.² Yrkanden som kan inverka på auktionsvillkoren måste framställas senast vid bevakningssammanträdet för att kunna beaktas. Detta gäller bl. a. sådan begäran om särutrop av gemensamt intecknade fastigheter som anges under e) och f) i 49 § 1. Likaså får yrkande om indragning av annan fastighet enligt 48 § andra stycket inte göras senare än vid sammanträdet. Begäran enligt 35 § att fastigheten skall säljas på villkor som avviker från de normala skall också göras senast vid sammanträdet.

Den som underlåter att i tid bevaka fordran förlorar sin rätt i förhållande till sakägare som tas upp i sakägarförteckningen. Han har däremot kvar sin rätt mot gäldenären och, om han senare anmäler sin fordran hos ÖE, har han rätt till betalning ur eventuellt överskott (se 143 § 1 mom. andra punkten ULförslaget). Underlåtenhet att anmäla rättighet som ej är inskriven eller grundad på tillgänglig skriftlig handling medför, att rättigheten går förlorad (jfr 44 §). Att rättighetshavaren kan ha rätt till skadestånd framgår av 7 kap. 18 § JBFörslaget.

Viss osäkerhet torde f. n. råda i frågan huruvida ombud skall behöva förete fullmakt vid bevakningssammanträdet. Några direkta föreskrifter finns ej.³ Hos ÖE torde 1946 års lag om handläggning av domstolsärenden (ärendelagen) kunna i viss utsträckning användas analogt, i högre instans blir de civilprocessuella reglerna tillämpliga. An-

¹ NJA 1911 s. 503.

² Almén, PM s. 186.

³ Jfr Hassler s. 58 och 280 not 57 samt Olivecrona, Förfarandet s. 37 och Utsökning s. 169.

språken på legitimation hos ÖE måste anpassas efter vad som är praktiskt rimligt. Innehav av skuldebrev bör t. ex. vara tillfyllest som legitimation vid en ur fordringsägarens synpunkt positiv åtgärd. Motsvarande gäller bevakning av rättighet. Beträffande rättigheter gäller dessutom, att de under i förslaget angivna förutsättningar skall ex officio tas upp i sakägarförteckningen. Beträffande åter dispositioner t. ex. enligt 35 § måste större försiktighet iakttagas. I ärendelagen föreskrivs i 2 § tredje stycket sista punkten, att fullmakt för ombud ej behövs annat än om rätten finner fullmakt böra företes. Den som inropar fastighet för annans räkning torde knappast behöva styrka sin behörighet. (Jfr em. betr. staten och kommun vad som sägs under 34 § 4).

Om tillbehör sålts för sig, påverkar det auktionsvillkoren för fastighetens försäljning. Genom tillbehörsförsäljningen influtna medel skall enligt 18 § användas på där bestämt sätt. Den som vill avstå från sin rätt till betalning ur tillbehörsmedel skall enligt nämnda paragraf göra detta senast vid bevakningssammanträdet, om avståendet inverkar på försäljningsvillkoren. Även om sakägare som avses i 18 § avstår från betalning med där angiven företrädesrätt har det influtna beloppet betydelse för auktionsvillkoren. Därigenom minskas nämligen det belopp som vid auktionen behöver bjudas för att »skyddsbeloppet» skall uppnås (se 32 §). I tredje stycket av förevarande 25 § anges, att det vid bevakningssammanträdet skall särskilt behandlas hur den behållna köpeskillingen för tillbehöret skall användas, i den mån det inverkar på villkoren för fastighetens försäljning. Stadgandet motsvarar 106 § 2 mom. UL.

26 §.

Här föreskrivs i överensstämmelse med 107 § UL, att sakägarförteckning (i UL f. n. betecknad borgenärsförteckning¹) skall upprättas när förhandlingen mellan sakägarna avslutats.² När auktion skall hållas i anslutning till bevakningssammanträdet, måste förteckningen upprättas ofördröjligen.

Det är därför nödvändigt att före sammanträdet förbereda förteckningen. Hur förteckningen skall upprättas, anges närmare i 27–34 §§. Avvikelse kan dock ske enligt 35 §.

27 §.

Förevarande paragraf motsvarar i huvudsak 107 § UL och innehåller väsentligen samma regler som gällande rätt. Den reglerar endast vilka fordringar och rättigheter som skall tas upp i sakägarförteckningen. Bestämmelser om beräkning av fordringsbelopp, ordningsföljden m. m. lämnas i efterföljande paragrafer.

I förslaget nämns under 1 först fordringar som inte blir aktuella annat än när fastigheten ingår i konkursbo. Bestämmelsen har sin motsvarighet i 107 § 3 mom. UL.

Enligt 81 § KL skall, om i konkursbo finns egendom vari särskild förmånsrätt äger rum, av egendomens avkastning och köpeskillning betalas kostnader för egendomens vård och försäljning, såvitt det inverkar på de borgenärs rätts som ej har förmånsrätt i egendomen. Under samma förutsättningar skall arvode till rättens ombudsman och förvaltare för egendomens vård och försäljning utgå ur egendomen.¹ Enligt 83 § KL får fastställas särskilt arvode härför. Detta kan ske innan arvodesfrågan i övrigt avgörs (jfr em. 85 §). Beloppets fastställande kan vara av betydelse för beräkning av skyddsbeloppet enligt 32 § i förslaget.² Om arvodesbeloppen ännu ej fastställts, får konkursförvaltaren anmäla de högsta belopp han räknar med. Vad härefter angår de kostnader som varit förenade med egendomens förvaltning under konkursen torde deras belopp som regel kunna slutligt anges vid bevakningssammanträdet. Häri ingår försäkringspremier och andra nödvändiga kostnader för egendomens vård. Belopp som inte varit till nytta för fastighetsborgenärer-

¹ Olivecrona, Förfarandet s. 33 not 5 har kritiserat den nuvarande beteckningen.

² Ang. avslutandet av förhandlingen se Olivecrona a. a. s. 32.

¹ Welamson I s. 630.

² Jfr Welamson I s. 639 f.

na bör ej få medräknas med påföljd att dessa skjuts tillbaka. Kostnader för misslyckade försök att sälja fastigheten under hand torde i allmänhet inte kunna uttagas eftersom sådana försök ju avser att tillgodose de oprioriterade borgenärernas intresse.³ När de av någon anledning varit till nytta, bör emellertid hinder ej möta att ta ut motsvarande kostnad ur fastigheten. Ett särskilt problem erbjuder lagfartskostnad för gäldenärens fång.⁴ Om konkursförvaltaren föranstaltar om försäljning av fastighet som ej är lagfaren för gäldenären, anses han enligt rättsfall (NJA 1913 s. 380) skyldig att söka lagfart på gäldenärens fång. Beträffande själva expeditionskostnaden är det också i sin ordning att den betraktas som en kostnad för fastighetens förvaltning. Kostnaden är ju f. ö. ganska obetydlig, som belastning på fastigheten betraktad. I fråga om stämpelskatten ligger saken ej lika enkelt till. Beloppet kan vara betydande (för bolag m. fl. två procent av egendomens värde). Om gäldenären själv hunnit söka lagfart före konkursens början, är det klart, att den stämpelskatt som debiteras i ärendet ej blir en massafordran mot konkursboet utan får av staten eller överlåtaren, om denne betalar beloppet, bevakas i konkursen som oprioriterad. Lagfartsansökningens behandling påverkas ej härav. Det vore inkonsekvent, om konkursboet, när gäldenären ej sökt lagfart, skall nödgas betala lagfartsstämpel för att få ordning på inskrivningsförhållandena. Det avgörande bör rimligen vara, att fångat skett före konkursens början och att därmed uppkommit en fordran för det allmänna, låt vara ibland villkorlig, som skall betalas på ett senare stadium. Om detta betraktelsesätt godkänns, får staten eller överlåtaren, som betalt skatten, ej annan rätt i konkursen än rätt att bevaka fordringen, vare sig gäldenären sökt eller inte sökt lagfart före konkursens början. Givetvis har staten eller överlåtaren kvar sin fordran mot gäldenären personligen, i den mån denne ej till äventyrs uppnår ackord.

Lagfart på gäldenärens fång är ej alltid nödvändig för att den som förvärvar fastig-

heten skall få lagfart. Om fastighet sålts på exekutiv auktion till betalning av fordran för vilken fastigheten på grund av upplåtelse av panträtt eller på annan grund svarar oavsett vem som äger den, skall förvärvaren enligt 20 kap. 9 § JBFörslaget få lagfart utan hinder av att den föregående ägaren ej har lagfart. Bestämmelsen uppmärksammar ej det fallet att anslutningsrätt under konkurs utövas av borgenär som har förmånsrätt enligt 12 eller 13 § FRO. Även i sådant fall kommer försäljning i realiteten att ske för betalning av fordran som avses i 20 kap. 9 § JBFörslaget, om fastigheten belastas av sådan fordran. Enligt beredningens mening bör sistnämnda lagrum därför åtminstone analogiskt tillämpas i den angivna situationen. Om stämpelskatt, i strid mot vad som nyss sagts, vid exekutiv auktion uttages med bästa rätt, när anslutningsrätt utövats av borgenär som har förmånsrätt enligt 12 eller 13 § FRO, kommer den att utan fog skjuta undan inteckningshavare m. fl. som härleder sin rätt från tidigare ägare av fastigheten. För att i viss mån säkerställa en bättre ordning anser beredningen, att 20 kap. 9 § JBFörslaget, även om paragrafen kan tillämpas på här förordat sätt, i tydlighetens intresse bör jämkas så att förvärvaren kan få lagfart när fastigheten sålts för betalning av fordran som var förenad med panträtt eller bättre rätt i fastigheten. När förvärvaren ej är beroende av att konkursgäldenärens fång lagfars, kan stämpelskatt inte anses som någon nödvändig omkostnad för fastighetens förvaltning.

Under punkt 1 i förevarande paragraf föreskrivs även, att det, när fastigheten är avträdd till konkurs, skall i sakägarförteckningen tas upp fordran som skall utgå ur fastigheten med förmånsrätt enligt 12 eller 13 § FRO.

I sista momentet i 107 § UL sägs, att sådana poster som nämns under punkt 1 i beredningens förslag skall tas upp i borge-

³ Jfr em. Welamson I s. 630.

⁴ Olivecrona, Förfarandet s. 178 och Welamson I s. 630 f.

närsförteckningen, såvida yrkande om betalning blivit framställt hos auktionsförrättaren. Någon uttrycklig föreskrift om att yrkande förutsätts torde ej behövas. Det åvilar inte auktionsförrättaren någon allmän plikt att av eget initiativ utreda i vad mån det finns oguldna skulder eller ej. Beredningen föreslår emellertid, att i 70 § KL införs bestämmelse att konkursförvaltaren skall anmäla arvode, annan kostnad och i konkursen bevakade fordringar som bör beaktas vid egendomens försäljning.⁵

I förevarande 27 § anges härafter under punkterna 2–4 de fordringar och rättigheter som skall tas upp i sakägarförteckningen, vare sig försäljning sker under konkurs eller ej.

Enligt punkt 2 skall i förteckningen tas upp fordringar med förmånsrätt enligt 8 § 1) eller 9 § 1) eller 2) FRO som förfallit till betalning senast på den blivande tillträdesdagen. Bestämmelsen ersätter punkt 2: o) i 107 § 1 mom. UL. I gällande lag sägs även här uttryckligen, att det förutsätts yrkande. Förslaget har ingen föreskrift härom men intager i sak samma ståndpunkt. Enligt 36 § i förslaget skall fastigheten efter försäljningen ej svara för hithörande fordringar som förfallit till betalning senast på *tillträdesdagen*. Enligt 134 § UL gäller däremot, att såld fastighet – sedan betalningsskyldigheten fullgjorts – är i köparens *hand fri från avgift som förfallit före försäljningsdagen*.

Stockholms stads brandförsäkringskontor åtnjuter enligt äldre författningar viss förmånsrätt för s. k. premielån, med rätt till betalning framför intecknade fordringar.⁶ I beredningens förslag till ny förmånsrättsordning tas upp en övergångsbestämmelse som jämnställer brandförsäkringskontorets krav på förfallna belopp med avgäld och liknande fordringar som skall ha förmånsrätt enligt 8 § 1) resp. 9 § 2) FRO.

I förteckningen skall vidare enligt punkt 3 i förevarande paragraf tas upp fordran som är förenad med panträtt i fastigheten. Bestämmelsen ersätter punkt 1: o) i 107 §

1 mom. UL. Av 3 § första stycket i förslaget följer, att med panträtt avses sådan panträtt som behandlas i 6 kap. JBFörslaget. Enligt 3 § andra stycket FfL skall med panträtt jämnställas ägarhypotek, varå dock enligt 29 § tredje stycket ej skall beräknas tillägg enligt 6 kap. 3 § JBFörslaget. Att även villkorlig fordran och fordran på grund av vilande inteckning skall tas upp framgår av 28 § tredje stycket. Övergångsvis måste även ogulden köpeskilling beaktas. Detsamma gäller ränterätt och avkomsträtt som kvarstår enligt äldre bestämmelser. (Se punkterna 5–7 i övergångsbestämmelserna.)

Inteckningar skall alltid tas upp, oavsett om något yrkande om betalning framställs. Det följer bl. a. av att ägarhypotek skall beaktas. Vilka fordringsbelopp som skall tas upp för borgenärer blir emellertid i främsta rummet beroende av yrkanden som framställs (jfr 29 §).

Enligt punkt 4 skall i förteckningen tas upp vissa rättigheter som besvärar fastigheten. Denna bestämmelse ersätter punkt 3: o) i 107 § 1 mom. UL. Det förutsätts, att rättigheten är inskriven eller grundar sig på skriftlig handling som är tillgänglig. Inskrivna rättigheter framgår av gravationsbeviset. I övrigt bör ÖE få kännedom om upplåtelseerna genom den utredning som enligt 5 § gjorts beträffande fastigheten. För att en oinskriven rättighet skall bli iakttagen fordras det att handling, varå rättigheten grundas, är tillgänglig för ÖE senast vid bevakningssammanträdet. Blir den först senare tillgänglig, kan rättigheten som förut nämnts inte beaktas vid auktionen.⁷ Vilka rättigheter som avses här framgår av 3 § tredje stycket. Rättigheter som enligt lag utan särskild åtgärd består oavsett fastighetens försäljning skall ej tas upp i förteckningen. Härmed åsyftas såsom förut nämnts

⁵ Ang. ränta se SvJT 1956 rf. s. 41 och Welamson I s. 516. Anmälda fordringar skall tas upp även om de är tvistiga, se 28 §. Jfr Olivecrona, Förfarandet s. 175 f.

⁶ KF 1/6 1748 och regl. 19/12 1807; jfr bolagsordning, av Kungl. Maj:t fastställd 8/7 1949, § 21.

⁷ Almén, PM s. 104 f.

vissa servitut och nyttjanderätter.⁸ Det är emellertid uppenbarligen av värde för spekulanter att få kännedom om sådana rättigheter. När det kan ske, bör ÖE ge upplysning därom.

I förteckningen skall slutligen tas upp utmätningssökandens fordran, om den ej ingår under punkterna 1–3, och kostnaden för det exekutiva förfarandet. Bestämmelse härom har upptagits i andra stycket av förevarande 27 § som delvis motsvaras av 107 § 2 mom. UL. Har mer än en borgenär fått utmätning, skall samtliga utmätningssökandes fordringar anges i förteckningen. Det förtjänar påpekas, att en borgenär som fått utmätning kan ha t. ex. dels en fordran med panträtt, dels en fordran som endast har förmånsrätt på grund av utmätningen. Dessa poster behöver inte särskilt bevakas, när de på grund av utmätning eller annars ex officio skall vara kända för ÖE.

Andra fordringar eller rättigheter än som anges i förevarande paragraf skall inte tas upp i sakägarförteckningen. Borgenär med allmän förmånsrätt enligt 14 § FRO har inte rätt att få utdelning vid det exekutiva förfarandet, om ej fastigheten tagits i mät för hans fordran. En annan sak är, att om den exekutivt sålda fastigheten var avträdd till konkurs, sådan fordran får betalt efter sin förmånsrätt ur det eventuella överskott av köpeskillingen som skall redovisas till konkursförvaltaren.

28 §.

Med denna paragraf inleds en rad bestämmelser om hur sakägarförteckningen skall upprättas. De flesta har sin motsvarighet i UL, medan andra är nya.

Första stycket i paragrafen innehåller – liksom 107 § UL – att fordringar och rättigheter skall upptagas i förteckningen efter det företräde som gäller enligt lag. Härmed åsyftas förmånsrättsordningen i förslaget till ny förmånsrättslag (FRO) och de regler som JBFörslaget upptager i 7 och 17 kap.¹ Vid försäljning av fastighet som ingår i konkurs-

bo har man dessutom att beakta 81 § (jfr 125 §) KL. Av KL följer, att arvode och annan kostnad för fastighetens förvaltning under konkursen skall utgå med bästa rätt ur fastigheten.

I JBFörslaget finns inga bestämmelser som anger vilken prioritet som skall tillkomma utmätning i förhållande till inteckning för fordran. Däremot regleras förhållandet mellan inteckning och inskrivning (17 kap. 6 § JBFörslaget). Inte heller regleras företrädet mellan utmätning och inskrivning av rättighet. I det förstnämnda hänseendet kan f. n. ledning hämtas av 17 kap. 9 § 3 mom. HB. Enligt detta lagrum har den som fått utmätning i fast egendom förmånsrätt till betalning ur den utmäta egendomen såsom vore inteckning för fordran beviljad den dag utmätningen skedde. Om inteckning söks samma dag som utmätningen sker, har dock utmätningen företräde. Någon motsvarande prioritetsregel finns inte beträffande förhållandet mellan utmätning och inskrivning av rättighet. Enligt 113 § 1 mom. första punkten UL gäller emellertid i fråga om borgenärsförtecknings upprättande, att fordringsbelopp som har bättre rätt än exekutionsfordringen samt kostnaden för förfarandet skall sammanräknas och att sammanlagda beloppet skall utgöra lägsta budet, och enligt 113 § 1 mom. andra punkten och 123 § UL skall rättighet som enligt förteckningen faller inom lägsta budet gälla oavsett fastighetens försäljning. Härav kan man sluta, att inskrivna rättigheter som enligt IF har bättre rätt än inteckning för fordran också är skyddade mot utmätning för oprioriterad fordran. Bestämmelserna visar däremot inte lika säkert, att inskriven rättighet, som har sämre rätt än inteckning för fordran, är skyddad mot utmätning för oprioriterad fordran. Rättigheten ligger ju enligt orda-

⁸ Olivecrona, Förfarandet s. 42 f.

¹ Jfr även 15 § fjärde st. i 1920 års lag med vissa bestämmelser om registrering av elektriska anläggningar samt om rätt till elektrisk kraft m. m. och därtill SOU 1960: 24 s. 234, 1960: 25 s. 331 f och 1960: 26 s. 205 samt LRemissen s. 448.

lagen i 113 § inte inom lägsta budet. Bestämmelserna torde dock få tolkas så att rättigheten är skyddad.² Härvid ger ansökan om inskrivning möjligen bättre rätt än utmätning samma dag (jfr 51§ IF, jfrd med 17 kap. 9 § HB).

I beredningens förslag till ny förmånsrättsordning regleras förhållandet mellan in-teckning för fordran och utmätning av fast egendom på samma sätt som i 17 kap. 9 § HB. Bestämmelsen finns i 11 § FRO. Enligt beredningens förslag skall förmånsrättsordningen liksom 17 kap. HB endast reglera det inbördes förhållandet mellan betalningsanspråk. Den säger sålunda ingenting om företrädet mellan rättighet och utmätning. Beredningen har ansett lämpligt att som andra punkt i första stycket av förevarande 28 § upptaga en bestämmelse som tar direkt sikte på förhållandet mellan inskriven rättighet och utmätning. Bestämmelsen innehåller, att inskriven rättighet har företräde framför förmånsrätt på grund av utmätning, om inskrivning sökts före dagen för utmätningen. Detta innebär möjligen, såvitt angår ansökan om inskrivning som görs samma dag som utmätningen, en ändring jämfört med gällande lag (jfr ovan). Av bestämmelsen framgår indirekt, att rättighet som inte inskrivits har sämre rätt än som följer med utmätning.

Enligt 7 kap. 22 § JBFörslaget skall oinskrivna rättigheter vid exekutiv auktion sinsemellan ha företräde efter den tidsföljd i vilken de upplåtits. Samtidigt upplåtna rättigheter har som regel lika rätt.

I första stycket av förevarande 28 § har slutligen som tredje punkt upptagits bestämmelse om att kostnaden för förfarandet skall upptagas närmast före sökandens fordran. Till sådan kostnad hänförs bl. a. avgift som skall utgå enligt gällande administrativa föreskrifter.³ Bestämmelsen har sin motsvarighet i 107 § UL. Av 198 § UL följer, att utmätningssökanden i sista hand själv svarar för kostnaden. Den får inte inkräkta på anspråk som har bättre rätt.⁴ Motsvarande gäller, om någon annan begärt särskild åtgärd i ärendet för att skydda fordran.

Ränta har enligt 17 kap. 17 § HB samma förmånsrätt som kapitalet. I praxis upptages räntan i borgenärsförteckningen före kapitalet. Detta kan vara till fördel för borgenären därför att han, om någon del av fordringen blir nödlidande, får kvar en större kapitalfordran. Som stöd för praxis har brukat åberopas regeln i 9 kap. 5 § HB, att betalning inte får avräknas på huvudstolen förrän räntan är betald.⁵ I den mån borgenär på grund av in-teckning eller bestämmelse i omslagsrevers är berättigad att ur fastigheten få ut ersättning för indrivningskostnad eller skadestånd för förtida betalning är det f. n. vanligt, att sådant belopp uttages ur beräknad ränta på in-teckningsreversen. Beloppet kommer till följd härav regelmässigt att upptagas i förteckningen före kapitalfordringen. Om emellertid borgenären yrkar, att anspråk på ränta och andra biförpliktelser skall komma i andra hand, skall det iakttas.

Dessa frågor har sin motsvarighet även efter JBFörslagets genomförande, ehuru läget formellt är förändrat. I 2 § FRO stadgas i överensstämmelse med gällande lag, att förmånsrätt gäller även ränta om ej annat är föreskrivet. Denna bestämmelse kommer emellertid att gälla själva fordringen – ej pantbrevet. För fastighetsauktionen gäller det i första hand att bestämma ordningen mellan pantbrevets belopp och tillägg enligt 6 kap. 3 § JBFörslaget. I andra hand måste man också iakttaga viss ordning i fråga om förhållandet mellan fordringens kapitalbelopp och biförpliktelser.

Beredningen anser det behövt, att i lagen införs en uttrycklig bestämmelse om den inbördes ordning i vilken pantbrevets kapitalbelopp och tillägg enligt 6 kap. 3 § JBFörslaget skall upptagas i sakägarförteck-

² Se SOU 1960: 25 s. 522.

³ Se nu KK 9/6 1967 om vissa avgifter i ut-sökningsmål m. m. Denna torde böra ändras, om beredningens förslag betr. fastighetsexekutionen genomförs.

⁴ Se Almén, PM s. 98, Hassler s. 285 och Olivecrona, Förfarandet s. 45.

⁵ Se Almén, PM s. 100, Hassler s. 285 och Olivecrona, Förfarandet s. 46.

ningen.⁶ Bestämmelse härom har införts som *andra stycke* i förevarande 28 §. Nämda tillägg kommer i fråga endast om borgenärens sammanlagda av pantförskrivningen omfattade fordran överstiger pantbrevets kapitalbelopp. I den mån så sker får tillägget tas i anspråk för ränta, anspråk på skadestånd på grund av förtida betalning, ersättning för indrivningskostnad och annan kostnad som föranleds av fordringsförhållandet.⁷ På detta sätt beräknat tillägg skall enligt förslaget upptagas före pantbrevets belopp, om inte borgenären yrkar annat. Av det språkliga uttrycket »tillägg» kunde man annars förledas att tro, att den motsatta ordningen skulle gälla. På motsvarande sätt skall själva fordringen, om borgenären ej yrkar annat, också upptagas med först biförpliktelse och där- efter kapitalet. Om fordringen blir delvis nödlidande, avräknas i enlighet med det sagda den betalning som utfaller i första hand på biförpliktelse. Någon uttrycklig bestämmelse som anger ordningen mellan fordringens kapitalbelopp och biförpliktelse har ej ansetts behöfelig.

Det är vanligt, att en borgenär har flera in-teckningar i en fastighet som säkerhet för sin fordran. Vid exekutiv försäljning uppkommer framdeles frågan hur i sådana fall tillägg enligt 6 kap. 3 § JBFörslaget skall beräknas.

Typfallet är, att pantbreven bildar en svit och att det sålunda ej finns något mellanliggande pantbrev som innehåller av annan borgenär eller ligger som säkerhet för annan fordran. Under denna förutsättning anser beredningen, att pantbreven bör behandlas på samma sätt som om borgenären haft ett enda pantbrev på pantbrevens sammanlagda belopp. Detta innebär, att något tillägg ej får beräknas utan att borgenärens kapitalfordran jämte ränta, skadestånd och kostnader visas överstiga pantbrevens sammanlagda belopp. Om detta är förhållandet, får tillägget beräknas som om borgenären haft ett enda pantbrev på pantbrevens sammanlagda belopp. Tillägget torde i sakägarförteckningen böra i sin helhet

sättas före det pantbrev som har bästa rätt, men borgenären torde vara oförhindrad att begära att tillägget sätts på sämre plats. Detta inverkar inte på efterföljande borgenärs aktuella rätt till utdelning men kan föranleda, att en större del av pantbrevens belopp får stå kvar efter försäljningen, om borgenären ej får fullt.

Om en borgenär visserligen har flera pantbrev som säkerhet för en och samma fordran men det finns ett mellanliggande pantbrev som ej omfattas av pantsättning- en, håller beredningen före, att borgenären har rätt att för ändamål som anges i 6 kap. 3 § JBFörslaget beräkna tillägg enligt lagrummet på de pantbrev som ligger i svit med bästa rätt, även om han inte till fullo utnyttjat de sämre liggande pantbrevens belopp. Tillägg kan ju inte i sakägarförteckningen beräknas efter utfallet vid försäljningen. Om inte borgenären skall gå miste om sin säkerhet på grund av de bäst liggande in-teckningarna, måste han därför i sakägarförteckningen berättigas att uttaga största möjliga tillägg på de bästa pantbreven, dock naturligtvis ej på mera än fordringens och dessa pantbrevs belopp. Beredningen har ej trott att detta bör ändras vid köpe- skillingsfördelningen därför att auktionen utfallit så att även de sämre liggande pantbrevens belopp blivit täckt.

Till ett *tredje stycke* i paragrafen har sammanförts de bestämmelser som nu finns i 108 och 109 §§ UL.⁸ I förslaget stadgas, att fordran eller rättighet skall upptagas i sakägarförteckningen även om den är be- roende av villkor eller om in-teckning eller in-skrivning är sökt men ännu inte beviljats eller om tvist föreligger. Det bör framhållas, att bestämmelsen inte innebär att fordran eller rättighet måste medtagas i förteckningen, även om ÖE för sin del finner anspråket vara uppenbart obefogat. ÖE skall ex officio pröva huruvida man kan ha anledning att räkna med uppgiven fordran eller rättighet, oavsett om gäldenären

⁶ Jfr Almén, PM s. 100.

⁷ Se LRremissen s. 277.

⁸ Jfr Almén, PM s. 108.

eller annan sakägare bestrider anspråket eller inte.⁹ I främsta rummet bör ÖE beakta, att åberopade pantbrev gäller i fastigheten. ÖE måste sålunda bl. a. iakttaga frånvarande sakägares intresse.

När konkursförvaltare begärt försäljning i exekutiv ordning, anses, att försäljningen sker för oprioriterade borgenärer i konkursen. Uttryckssättet är ej sakligt fullt korrekt. Om det – som vanligen är förhållandet – finns borgenärer med allmän förmånsrätt, kommer behållningen av försäljningen även dem till godo. I den mån behållningen förslår får sålunda bl. a. även borgenärer med allmän förmånsrätt enligt 17 kap. 6 a, 10, 11 eller 12 § HB nytta av försäljningen, ehuru deras förmånsrätt går efter fordringar och rättigheter som gäller i fastigheten. Om anslutningsrätt utövas enligt 114 § UL, skall den begärda försäljningen äga rum för den anslutandes fordran (jfr 15 § i förevarande förslag). Detta innebär, att lägsta budet sätts framför den fordringen. I 114 § andra punkten UL föreskrivs, att om anslutningsyrkande ej görs, försäljning ej får ske till förfång för de i borgenärsförteckningen upptagna rättsägarna. I överensstämmelse härmed kan förvaltare ej för gäldande av arvode och kostnad som enligt 81 § KL skall belasta fast egendom begära försäljning som rubbar ifrågavarande fordringar eller rättigheter.

Beredningen har ansett, att även FfL bör innehålla en bestämmelse som visar att fordringar och rättigheter som skall tas upp i sakägarförteckningen inte rubbas av försäljning som förvaltaren begär, om ej anslutningsrätt utövas. En sådan föreskrift synes böra upptagas som *fjärde stycke* i förevarande 28 § och innehålla, att konkursboet i nämnda situation skall upptagas som sökande utan förmånsrätt. Skyddsbeloppet skall alltså bestämmas så att fordringar och rättigheter som tagits upp i sakägarförteckningen blir skyddade. Detta skall gälla oavsett vilka skäl förvaltaren kan ha haft när han begärde försäljning, således även om försäljningen begärts i

syfte att få täckning för kostnader som enligt 81 § KL skall belasta fastigheten. Förvaltaren kan även begära försäljning för att få täckning för andra konkurskostnader, som överhuvud inte tas upp i sakägarförteckningen. Han behöver f. ö. inte i ärendet redovisa skälen till att han begärt försäljning.

29 §.

I denna paragraf behandlas, hur fordran skall beräknas i sakägarförteckningen. F. n. gäller i detta hänseende, att man alltid skall upptaga kapitalbeloppet av en fordringsinteckning i dess helhet. Framgår av borgenärens bevakning eller styrks på annat sätt att del av en inteckning utgör ägarhypotek, upptages detta *efter* det övriga beloppet. Gör fastighetsägaren gällande att en inteckning i dess helhet skall upptagas som ägarhypotek, får han styrka sitt påstående genom att förete inteckningshandlingen. Ränta som är utfäst i inteckningsreversen och blivit intecknad kan enligt 18 § 1 mom. IF utgå ur fastigheten för högst två år före dagen för utmätningen eller konkursansökan. Därtill kommer ränta för tiden där-
efter till och med dagen för köpeskillingsfördelningen.¹ Om ränta inte bevakats, skall enligt 112 § 1 mom. UL vid borgenärsförteckningens uppgörande beräknas ränta på intecknade beloppet för ett år. Detsamma gäller, om borgenären inte kan styrka att ränta inestår för längre tid. För ägarhypotek beräknas enligt 25 § andra och tredje styckena IF inte någon ränta.

Den nuvarande beräkningen av ränta på inteckningsreverser är oförenlig med JBFörslaget. Borgenärs fordran skall beräknas enligt omslagsreversen eller de andra bevis som borgenären kan åberopa till stöd för sin fordran. Fordringen måste alltså utredas mera ingående än nu. Panträtt får dock ej åtnjutas för mer än pantbrevets kapitalbelopp jämte tillägg enligt 6 kap. 3 § i JBFörslaget. Om fordringen understiger

⁹ Se Almén, PM s. 107 och Olivecrona, För-
farandet s. 36 f.

¹ Jfr Almén, PM s. 114.

pantbrevets belopp, skall återstoden upptagas som ägarhypotek.² Bestämmelser här om har upptagits i *första stycket* av förevarande 29 §. Är pantbrev ej alls belånat, upptages pantbrevets belopp i dess helhet som ägarhypotek (utan tillägg). Detta följer utan vidare av 27 §, jfrd med 3 §. Tydligt är, att belånat pantbrev skall i första hand gälla till förmån för borgenären/panthavaren. Det följer av allmänna pantregler. Här bör erinras om att inteckning ofta är pantsatt i andra hand till annan borgenär än den som innehar inteckningshandlingen, vanligen någon som har efterföljande inteckning som pant.

Borgenärens fordran skall enligt förslaget tas upp till dess belopp på den tänkta *tillträdesdagen*, sålunda inte dagen för sakägarförteckningens upprättande. Skulle fordringen per nämnda dag överstiga pantbrevets belopp jämte högsta tillåtna tillägg, får panträtt inte åtnjutas för det överskjutande beloppet.³ Tillägg får enligt 6 kap. 3 § JBFörslaget utgå med högst femton procent av fordringens kapitalbelopp, i den mån detta inte överstiger pantbrevets belopp, och sex procent årlig ränta på samma belopp från den dag då utmätning ägde rum eller konkursansökan gjordes. Tillägget får som nämnts under 28 § tas i anspråk endast i den mån den sammanlagda fordringen överstiger pantbrevets belopp och endast för betalning av ränta och vissa andra biförpliktelser. Av det sagda framgår, att det är av vikt att fastställa vad som är kapitalbelopp och vad som hör till biförpliktelser. Beredningen kan ej här gå närmare in på denna fråga som ej alltid är så lätt att besvara.

Som tillträdesdag skall enligt 34 § 5 räknas den dag som kungjorts för fördelningssammanträdet, då också den kontanta köpeskillingen för fastigheten senast skall vara betald (jfr 34 § 4).

Genom gäldenärens egna uppgifter och borgenärernas bevakningar torde det i allmänhet kunna tillfredsställande utredas, vilka som innehar pantbrev i fastigheten och hur stora inteckningsborgenärernas ford-

ringar är. Om pantbrev ligger obelånat hos fastighetsägaren, torde denne i allmänhet uppvisa pantbrevet. Det är emellertid ej sagt, att man alltid kan få uppgift om var pantbrev ligger eller om den aktuella belåningen. Frågan kan då bli svävande. För upprättandet av sakägarförteckningen måste i tveksamma fall bestämmas, huruvida något tillägg skall upptagas utöver pantbrevets belopp.

Beredningen har ej ansett det väl förenligt med konstruktionen i 6 kap. 3 § JBFörslaget att i den angivna situationen upptaga tillägg eller del av tillägg enligt någon schablonregel. I stället synes ÖE böra pröva, huruvida det finns skäl原因 anledning att räkna med att pantbrevet är belånat resp. att fordringen med ränta m. m. överstiger pantbrevets belopp, när fastighetsägaren t. ex. uppger att pantbrevet är belånat hos en person som ej kunnat anträffas på grund av utlandsvistelse och att ränta är ogulden för viss tid. Bestämmelse härom har intagits som *andra stycke* i förevarande 29 §. Enligt denna bestämmelse skall, om i fastigheten gäller pantbrev som inte innehas av ägaren och någon fordran, för vilken pantbrevet utgör säkerhet, inte blivit anmäld, i förteckningen tas upp pantbrevets belopp och det tillägg enligt 6 kap. 3 § JBFörslaget som kan antagas böra utgå med hänsyn till fastighetsägarens uppgifter och andra upplysta omständigheter. Regeln blir tillämplig även när anteckning om innehav av pantbrevet finns i fastighetsboken men fordringsägaren ej anmält sig. Det kan antagas, att regeln endast skall behöva användas i undantagsfall. Om lämnade upplysningar ej är alldeles övertygande, får det för den antagna fordringsägaren beräknade beloppet upptagas som tvistigt.

Utöver de uppgifter som fastighetsägaren lämnar och tillgängliga handlingar – t. ex. kopia av omslagsrevers som han innehar – kan under konkurs tänkas, att konkursförvaltaren kan lämna upplysningar som är av värde för ÖE (jfr 70 § KLFörslaget).

² Se LRremissen s. 261 f.

³ Om utmätning skett för fordringen, kan em. förmånsrätt åtnjutas enligt 10 § FRO.

Av 6 kap. 9 § JBFörslaget framgår, att tillägg inte skall beräknas på ägarhypotek. Detta har ansetts böra uttryckligen bekräftas i *tredje stycket* av förevarande paragraf. När ägarhypotek tas i mät, föreligger ej längre ägarhypotek i egentlig mening, i den mån borgenären fått förmånsrätt däri. I allt fall bör tillägg kunna beräknas, vare sig ägarhypoteket blivit formligen pantförskrivet enligt 79 § ULförslaget eller ej. I förevarande förslag anges sålunda, att tillägg kan utgå om ägarhypoteket är utmätt. Om pantbrevet var pantsatt till borgenären A och överhypotek tagits i mät för en B tillkommande fordran, uppkommer i fråga om beräkning av tillägg samma situation som om fastighetsägaren själv pantförskrivit överhypotek till B.

I fråga om tilläggets beräkning när ägarhypotek utmätts gäller som eljest, att utmätningssökandens kapitalfordran måste bestämmas. Som kapitalfordran bör räknas hela det belopp för vilket *utmätning* skett, oavsett om däri ingår förfallen ränta, rättegångskostnader o. a. Om ägarhypoteket ej pantförskrivits enligt 79 § ULförslaget, kan tillägg inte komma i fråga för annat än ytterligare upplöpande ränta och kostnaden för förfarandet. Liksom vid annan utmätning bör utmätningen i hithörande fall anses omfatta även sådan ränta och kostnad.⁴ Efter formlig pantförskrivning kan andra kostnader tillkomma. Om pantbrevet i fråga ej är belånat, får tillägget uppgå till femton procent på nämnda kapitalbelopp, i den mån detta inte överstiger det belopp varå pantbrevet lyder, jämte sex procent ränta från den dag då *fastigheten* blivit utmätt eller konkursansökan gjorts.

När åter endast *överhypotek* tagits i mät, skall den borgenär som innehar pantbrevet i första hand få täckning. Den borgenär som fått utmätning av överhypoteket får beräkna tillägg på sin kapitalfordran allenast i den mån denna ej överstiger den del av pantbrevets belopp som återstår sedan förstnämnda panthavare fått sitt.

Om ägarhypotek tagits i mät efter att fastigheten utmätts, skall borgenären ha samma rätt som om fastighetsägaren själv,

sedan fastigheten blivit utmätt, pantförskrivit pantbrev i fastigheten. Tillägg enligt 6 kap. 3 § JBFörslaget för ränta på fordringens kapitalbelopp kan enligt sakens natur då ej beräknas för tid före utmätningen av ägarhypoteket (resp. pantförskrivningen).

30 §.

Enligt denna paragraf skall fordran som inte är förfallen och inte löper med ränta före förfallodagen tas upp med det belopp som efter fem procent årlig ränta utgör fordringens värde på tillträdesdagen. Motsvarande gäller, om utfäst ränta är lägre än fem procent. Bestämmelserna ersätter 110 § 1 mom. UL som dock är tillämpligt endast när ränta överhuvud inte är utfäst.¹ Tillägget i förslaget om diskontering jämväl när räntan är lägre än fem procent har föranletts av att reverser med extremt låg ränta förekommer.

Diskontering kan tänkas ske enligt olika metoder. I anslutning till vad som uttalats i doktrinen anser beredningen, att när fordringen löper utan ränta, dess värde på tillträdesdagen – det sökta värdet – skall beräknas genom att fordringens nominella belopp reduceras med ett belopp motsvarande fem procent årlig ränta under tiden från tillträdesdagen till och med förfallodagen, räknad på det sökta värdet.² Om ränta har utfästs men understiger fem procent, skall diskonteringen i stället ske efter den procentsats varmed den utfästa *räntan* understiger fem procent.³

⁴ Huruvida upplöpande ränta kan omfattas av utmätning, är måhända ej fullt säkert men beredningen utgår från att så, i överensstämmelse med praxis på flera håll, är förhållandet.

¹ Även när lös egendom sålts kan diskontering komma i fråga. Se härom 150 § ULförslaget.

² Den s. k. Hoffmanska beräkningen, enligt formeln $x = k - \frac{x \cdot t \cdot 5}{100}$, där x är fordringens sökta värde på tillträdesdagen, k det nominella kapitalbeloppet, t tiden i år från tillträdesdagen t. o. m. förfallodagen. Jfr Nordling s. 336 ff, Trygger I s. 406, Herslow s. 130 f och Olivecrona, Förfarandet s 38.

³ Formeln blir då $x = k - \frac{x \cdot t \cdot (5 - p)}{100}$, där p är den utfästa räntan.

I detta sammanhang kan anmärkas, att kapitalisering f. n. enligt 110 § 2 mom. UL skall ske av ränterätt o. l. som in-tecknats i den för fordringsin-teckning gällande ordningen.⁴ Någon motsvarighet till dylik in-teckning av ränterätt erbjuder inte JBFörslaget. Bestämmelsen i 110 § 2 mom. UL har därför ansetts obehövlig i beredningens förslag. Om ränterätt enligt äldre lag be-sväras fastighet, måste den emellertid be-aktas i sakägarförteckningen. Dylika rättig-heter har uppmärksamats i punkt 6 av övergångsbestämmelserna till förevarande förslag.

31 §.

Denna paragraf motsvarar nuvarande 1 mom. i 111 § UL.¹ Som närmare fram-går av 33 och 38 §§ FfL skall olika slags rättigheter som avses i 3 § tredje stycket såvitt möjligt skyddas vid den exekutiva försäljningen. Om sådan rättighet måste offras, kan ej i samband med försäljning av fastigheten uttagas någon ersättning till rättighetshavaren.² Med hänsyn härtill skall ifrågavarande rättigheter tas upp i sakägarförteckningen utan att något belopp anges.

32 §.

Denna paragraf motsvarar 113 § och 135 § 2 mom. UL samt – i fråga om para-grafens andra stycke – 100 b § 1 mom. sista punkten UL.

Den ena av de två huvudprinciper på vil-ka fastighetsexekutionen vilar enligt 1912 års lagstiftning är den s. k. täckningsprin-cipen. Den avser att skydda sakägare med bättre rätt än exekutionssökanden och inne-bär, att någon exekutiv försäljning som regel inte får ske, om inte alla dessa sakägare blir skyddade. Liksom den andra grund-läggande principen, den s. k. övertagande-principen, realiseras täckningsprincipen ge-nom bestämmandet av ett lägsta bud. Sedan auktionsförrättaren i borgenärsförteckning-en antecknat de fordringar och rättigheter som bör iaktas vid auktionen, skall han enligt 113 § UL räkna samman de ford-ringsbelopp som har bättre rätt än den ford-

ran för vars gäldande försäljningen sker samt kostnaden för förfarandet. I borge-närsförteckningen skall även anges, att det lägsta bud som får antagas vid auktionen skall, när annat inte följer av 126 § 2 eller 3 mom., överstiga den sålunda erhållna sum-man och att försäljningen sker under förbe-håll om beståndet av rättighet som enligt förteckningen faller inom lägsta budet. En-ligt 113 § 2 mom. i dess lydelse efter lag-ändring år 1967 skall, om särskild tillbe-hörsförsäljning skett, vid bestämmande av lägsta budet ske avdrag för vad som av därigenom influtna medel skall användas till betalning av skyddad fordran eller kost-nad. Finns behållen avkastning att tillgå, skall avdrag ske även därför. Härtill ansluter bestämmelsen i 135 § 2 mom. UL, att av-drag också skall ske för belopp som försum-lig inopare erlagt enligt 125 § eller som influtit genom försäljning av pant eller ut-sökande av borgen.

I samband med 1967 års ändringar i UL berörde lagrådet innebörden av uttrycket lägsta budet och riktade samtidigt viss kritik mot reglernas nuvarande utformning.¹ Lag-rådet framhöll, att uttrycket lägsta bud an-vänds för att beteckna det lägsta pris som kan antagas men att det också begagnas för att ange en fordrans läge i borgenärsförteck-ningen. Fordringen kan falla inom eller utom lägsta budet, dvs. över eller under det streck på borgenärsförteckningen som sätts genom bestämmandet av lägsta budet. När andra medel än köpeskillning står till förfo-gande och det därför enligt uttryckssättet i 113 § 2 mom. och 135 § 2 mom. UL skall

⁴ Jfr NJA II 1912 s. 130 f.

¹ Betr. 111 § 2 mom. se 33 § tredje st. FfL.

² Innehavare av rätt till avkomst eller annan förmån som enligt äldre lag besväras fastighet kan även framdeles få uttaga ett kapitalbelopp ur fastigheten (jfr punkt 7 i övergångsbestäm-melserna till FfL). Förhandsuppskattning av ersättningsbeloppet är framdeles liksom f. n. onödig. Det får, om rättigheten offras, beräknas i samband med köpeskillingsfördelningen. (Jfr NJA II 1912 s. 130.)

Förfallna belopp skall upptagas enligt 27 § 3 FfL, jfr punkt 4 i övergångsbestämmelserna till FRO.

¹ Se prop. 1967: 16 s. 218.

vid lägsta budets bestämmande ske avdrag för det tillgängliga beloppet, syntes innebörden härav enligt lagrådet vara, att det pris spekulanten lägst måste bjuda skall minskas med beloppet. Däremot avsågs inte att göra någon ändring i fråga om läget av det streck som före avdraget satts på borgenärsförteckningen. En fordran som visserligen inte täcks av det pris köparen lägst kan bjuda men som täcks av summan av nämnda pris och eljest tillgängliga medel faller alltså inom lägsta budet.² Lagrådet ansåg lagens terminologi mindre tillfredsställande. Tillräckliga skäl att vid en provisorisk reform som den år 1967 genomförda frångåa dittills tillämpat uttryckssätt syntes dock inte föreliggande.

Beredningen har i sitt förslag sökt beakta lagrådets kritik av gällande lags terminologi. Förslaget skiljer sålunda klart mellan summan av de fordringar som skall skyddas vid försäljningen och kostnaden för förfarandet (skyddsbeloppet), å ena, samt det minsta belopp som en spekulant måste bjuda för att nämnda skyddsbelopp skall täckas, å andra sidan. De bestämmelser som förslaget i förevarande hänseende innehåller är lika litet som motsvarande bestämmelser i gällande lag indispositiva. Enligt 35 § i förslaget kan sakägare, vars rätt är beroende därav, fordra att försäljningen skall ske på andra villkor än som anges i förslaget. Förutsättningen för att hans önskemål skall beaktas är dock, att avvikelserna inte gör intrång i annans rätt.

I första stycket av förevarande 32 § upptages huvudregeln. Därav framgår, att täckningsprincipen fortfarande skall gälla. Sålunda stadgas i första punkten till en början, att de i sakägarförteckningen upptagna fordringar som har bättre rätt än den för vilken fastigheten skall säljas är skyddade vid försäljningen.

Vidare sägs i andra punkten, att sammanlagda beloppet av de skyddade fordringarna och kostnaden för förfarandet (*skyddsbeloppet*) skall täckas av köpeskillingen för fastigheten, behållen köpeskillning för tillbehör, behållen avkastning och andra medel som

finns att tillgå. Hålls ny auktion sedan inrop blivit ogiltigt därför att inroparen vid den tidigare auktionen inte inom föreskriven tid betalat återstående ogulden del av den kontanta köpeskillingen, skall inroparens handpenning räknas in bland de medel som finns att tillgå vid den nya auktionen, oaktat handpenningen ej får tas i anspråk under annan förutsättning än som anges i 42 §.³ Om inroparen ställt säkerhet enligt

² Jfr även Hassler s. 286 not 78 samt Olivecrona, Förfarandet s. 51 och Utsökning s. 170.

³ Skyddsbeloppet skall i första hand beräknas utan hänsyn till att kontanta medel finns att tillgå. Det är inte ensamt slutligt avgörande för frågan vilka fordringar som skall kvarstå i fastigheten (se 34 § 1 tredje st.). Detta förhållande gör, att det först beräknade skyddsbeloppet kan behöva justeras.

För bestämmande av det slutliga skyddsbeloppet är behövligt att beakta hur mycket kontanta medel som finns att tillgå. Om de fordringsbelopp inom det först beräknade skyddsbeloppet som under alla omständigheter skall betalas kontant ej överstiger det sammanlagda beloppet av tillgängliga kontanta medel, behöver det först beräknade skyddsbeloppet ej ändras. Sammanlagda beloppet av tillgängliga kontanta medel kan em. överstiga vad som under alla omständigheter skall betalas kontant inom det först beräknade skyddsbeloppet. I så fall måste man räkna med att överskottet skall användas för avbetalning på kapitalfordran inom skyddsbeloppet. Kontant betalning av sådan fordran inom skyddsbeloppet kan em. utlösa skadeståndsanspråk. Detta anspråk höjer i sin tur skyddsbeloppet.

Skyddsbeloppets storlek är i sin tur bestämmande för den köpeskillning som minst måste bjudas.

Om dessa problem någon gång blir aktuella, kan man förfara på följande sätt:

I. Det tillgängliga kontantbeloppet föranleder ej att skadeståndsanspråk framställs

Från skyddsbeloppet S drages beloppet av tillgängliga kontanta medel K. Skillnaden mellan beloppen = $S - K$ blir det belopp som inroparen minst måste bjuda = P.

Betr. betalningsvillkoren får anges, att kapitalfordran med sämsta rätt inom S skall betalas kontant så långt tillgängliga medel K räcker, sedan därifrån avdragits det belopp N inom S som under alla omständigheter skall betalas kontant. Av kapitalfordringen skall alltså $K - N$ betalas kontant.

II. Det tillgängliga kontantbeloppet föranleder att skadeståndsanspråk framställs.

I kontantbeloppet ingår t.ex. maximal ocheven- tuellet förverkad handpenning (10 % av bjuden köpeskillning).

Beloppet av tillgängliga medel K föranleder avbetalning på kapitalfordran med sämsta rätt inom S och framkallar därigenom skadestånds-

34 § 4 i stället för att betala handpenning kontant, bör det belopp för vilket säkerheten gäller, dvs. handpenningens belopp, räknas som tillgängligt även om ÖE inte ännu har gjort bruk av säkerheten (jfr 144 § UL-förslaget), under förutsättning att säkerheten som sig bör är fullt säker.

Förslaget innehåller inte någon särskild bestämmelse för det fallet att försäljning begärts av borgenärer som har olika rätt. Även gällande lag saknar sådan bestämmelse. Det synes självklart, att endast fordringar med bättre rätt än den bäst prioriterade utmätningssökanden skall åtnjuta det skydd som förevarande 32 § avser att skänka. I annat fall skulle en exekutionssökande bli sämre ställd genom att även borgenär med sämre rätt inleder ett exekutivt förfarande mot fastigheten. En sådan ordning är inte godtagbar.⁴

Inteckning i ideell andel av fastighet kommer inte att tillåtas enligt JBFörslaget (se 22 kap. 2 §). Ett antal fastigheter kommer emellertid att på grund av äldre lag vara besvärade av andelsinteckning. Även av annan anledning kan fordran gälla med förmånsrätt endast i andel av fastighet, t. ex. lönefordran som avses i 13 § FRO. Beredningen har med tanke härpå som en sista punkt i första stycket av förevarande 32 § upptagit en regel som från tillämpningsområdet för de tidigare bestämmelserna i paragrafen undantager det fallet att utmätning

anspråk från borgenären. Detta föranleder, att skyddsbeloppet måste höjas. Det kan ske enligt formeln $S + \frac{x}{100} (K - N)$, där $\frac{x}{100}$ är den procentsats efter vilken man beräknar skadan för borgenären. Härav följer, att det pris P^1 som köparen minst måste betala blir $S + \frac{x}{100} (K - N) - K$.

Inroparen skall betala kontant allt vad han bjuder utöver P^1 .

Bestämmandet av skyddsbeloppet och betalningsvillkoren är inte avgörande för det belopp som slutligen får tas ut ur handpenningen. När inrop godtagits och den nya inroparen fullgjort sin betalningsskyldighet, konstateras vad den förra inroparen skall svara för. Det kan bli 0 eller någonting mellan 0 och 10 % av den köpeskilling som han bjöd. Se härom 42 §. Detta inverkar emellertid ej på beräkningen av skyddsbeloppet.

skett av hel fastighet, vilken till endast viss andel besväras av fordran. Om exekutionsfordringen har sämre rätt än den fordran som endast gäller i andelen, får enligt förslaget den omständigheten att sistnämnda fordran inte blir täckt inte hindra att fastigheten säljs, såvida den köpeskilling som bjuds för hela fastigheten förslår till betalning av någon del av exekutionsfordringen. Regelns innebörd kan åskådliggöras med ett enkelt exempel, i vilket bortses från räntekrav o. l. och från kostnaden för förfarandet. Antag sålunda, att en fastighet, som blivit utmätt för en oprioriterad fordran på 5 000 kr, besväras av en inteckning på 50 000 kr med bästa rätt, att en tredjedel av fastigheten dessutom besväras av en inteckning på 10 000 kr och att det bjuds 53 000 kr för fastigheten. Denna köpeskilling räcker till att fullt täcka fordringen på 50 000 kr. Av resterande 3 000 kr skall en tredjedel eller 1 000 kr tillfalla den borgenär som för sin fordran hade panträtt i andelen och resten exekutionssökanden. Eftersom denne får betalt för en del av sin fordran kan budet enligt den föreslagna regeln antagas, trots att den bättre prioriterade fordringen med panträtt i andelen inte blir fullt täckt. Den föreslagna regeln gäller vare sig fastigheten har endast en ägare eller det finns olika ägare till skilda ideella andelar i fastigheten. Regeln kan sägas innebära, att skyddsbeloppet bestäms med hänsyn till belastningen på den minst belastade andelen (jfr 64 § i förslaget). Det bör måhända påpekas, att kostnaden för förfarandet inte till följd av bestämmelsen får uttagas före fordran som har förmånsrätt i andel av fastigheten med bättre rätt än exekutionsfordringen. Uppenbarligen bör (liksom enligt 64 §) av sakägarförteckningen framgå, hur de olika andelarna av fastigheten är belastade.

I 18 § föreskrivs, att medel som influtit genom försäljning av tillbehör skall tillkomma fordringsägarna efter det företräde mellan dem som gäller enligt lag och att den

⁴ Se Almén, PM s. 119 och Olivecrona, Förfarandet s. 48.

som vill avstå från rätt till betalning ur medlen skall göra det senast vid bevaknings-sammanträdet, om avståendet inverkar på villkoren vid fastighetens försäljning. I anslutning till dessa bestämmelser har i *andra stycket* av förevarande 32 § intagits den föreskriften att ÖE skall med tillämpning av 18 § bestämma i vad mån behållen köpeskilling för tillbehör skall användas till betalning av fordran som har upptagits i sakägarförteckningen. ÖE är alltså härvid bunden av vad inteckningshavarna förklarat – envar efter sin tur i förmånsrättsordningen – i valet mellan att uppbära betalning ur tillbehörsmedlen och att avstå därifrån. Medlen får ej tas i anspråk för skyddad fordran annat än i enlighet med vad sålunda bestämts. Föreskrift härom har upptagits som andra punkt i andra stycket. Den har sin motsvarighet i 100 b § 1 mom. UL. Bestämmelsen hindrar ej, att innehavare av fordran som *inte* är skyddad vid försäljningen kan i ett senare skede av förfarandet, dock senast vid köpeskillingsfördelningen, avstå från att ta betalt ur tillbehörsmedlen.⁵

Enligt *tredje stycket* i paragrafen skall i sakägarförteckningen anges, vilka fordringar som är skyddade enligt tidigare bestämmelser i paragrafen. Även kostnaden för förfarandet faller inom skyddsbeloppet. Detta kan utmärkas genom att i sakägarförteckningen dras ett streck efter kostnadsbeloppet.

I förteckningen skall enligt förslaget vidare anges det minsta belopp som måste bjudas för att skyddade fordringar och kostnaden för förfarandet skall täckas. Det kan förtjäna nämnas, att försäljning enligt förslaget kan få ske så snart skyddsbeloppet uppnåtts.⁶ Detta innebär en nyansskillnad i förhållande till gällande lag, enligt vilken fastigheten inte får säljas, om inte det belopp vilket fastställts som lägsta bud *överskridits*. Det erforderliga budet har inte i förslaget någon särskild beteckning. Betydelsen av uttrycket »skyddsbeloppet» har angivits ovan. Det erforderliga budet skall jämte andra tillgängliga medel motsvara minst skyddsbeloppet. Uttrycket lägsta bud

har undvikits. Det är av flera skäl missvisande, bl. a. med tanke på ÖEs befogenhet enligt 39 § att diskretionärt avvisa auktionsinrop, om det är sannolikt att avsevärt högre köpeskilling än den bjudna kan uppnås.

Enligt sista punkten i tredje stycket åligger det slutligen ÖE att i sakägarförteckningen intaga bestämmelse som han med stöd av andra stycket i förevarande paragraf meddelat om hur tillbehörsmedel skall användas.

33 §.

Denna paragraf innehåller regler om skydd för rättigheter och ersätter bestämmelser därom i 111 § 2 mom. och 113 § 1 mom. UL. Enligt 3 § tredje stycket i förevarande förslag skall med rättighet förstås nyttjanderätt, servitut och samfällighetsrätt som avses i JB-förslaget och annan dylik rättighet som på grund av upplåtelse enligt äldre eller annan lag besvärar fast egendom. För att skyddsreglerna skall bli tillämpliga förutsätts, att rättigheten enligt 27 § tagits upp i sakägarförteckningen.

Enligt 28 § skall rättigheter i sakägarförteckningen tas upp efter det företräde som tillkommer dem enligt lag i förhållande till varandra och till de olika fordringsbeloppen. Av grundläggande betydelse för en viss rättighets skydd är förhållandet mellan rättigheten och exekutionsfordringen. I anslutning till vad som torde vara gällande rätt anges under *punkt 1* i förevarande 33 §, att rättigheter med bättre rätt än den fordran för vilken fastigheten skall säljas är skyddade utan särskilt förbehåll. Beredningen har under 28 § behandlat frågan, när rättighet skall anses ha bättre rätt än exekutionsfordringen. Av vad där sagts framgår även, att när försäljning under konkurs sker på begäran av förvaltaren och anslutningsrätt inte utövas, skall alla rättigheter som tagits upp i sakägarförteckningen vara skyddade utan särskilt förbehåll. Detta följer av föreskriften i 28 § fjärde

⁵ Jfr prop. 1967: 16 s. 218.

⁶ Jfr em. den diskretionära prövningsrätten i 39 §.

stycket, att konkursboet i nämnda situation skall tas upp som sökande utan förmansrätt. Förslaget saknar motsvarighet till en av den tidigare lagberedningen förordad bestämmelse att även rättighet som grundas på muntlig upplåtelse och angivits av förvaltaren skall skyddas.¹ Om förvaltaren anser det ur konkursboets synpunkt vara lämpligt att muntlig upplåtelse skyddas, kan han utan stöd av lag begära att försäljningen sker med sådant förbehåll.

Huvudregeln i punkt 1 skall enligt förslaget under vissa förutsättningar inte tillämpas på rättighet som endast gäller i ideell andel av fastighet. Detta hänger samman med bestämmelsen i 32 § att fordran som endast gäller i andel av fastigheten inte får hindra försäljning, om köpeskillingen för fastigheten förslår till betalning av någon del av exekutionsfordringen. Enligt förevarande 33 § i förslaget skall den under punkt 1 angivna ovillkorliga skyddsregeln för rättigheter inte gälla, när rättighet gäller endast i andel av fastigheten och inte har bättre rätt i andelen än fordran som inte är skyddad enligt 32 §. Det kan ifrågasättas, huruvida denna undantagsbestämmelse får någon praktisk betydelse, om sänjedelningar legaliseras i avsedd omfattning. Enligt 7 kap. 9 § JB-förslaget kommer rättighet inte att kunna upplåtas enbart i andel av fastighet. Bestämmelsen i förslaget är kanske annars något mera omfattande än som är nödvändigt, men beredningen har inte ansett det motiverat att komplicera bestämmelsen med undantag från undantaget.

Som ett andra stycke under punkt 1 har i överensstämmelse med förslag av den tidigare lagberedningen intagits bestämmelse att inskriven tomträtt alltid gäller utan förbehåll.² Någon motsvarande regel finns inte i gällande lag. För inskrivning av tomträtt förutsätts i 21 kap. 2 § JB-förslaget, att inskrivning i fastigheten inte är beviljad eller sökt och att fastigheten inte är utmätt.³ I allmänhet kommer därför den inskrivna tomträtten att vid exekutiv försäljning av fastigheten ha bättre rätt än

exekutionsfordringen. Detta gäller dock inte, om exekutionsfordringen har bättre förmansrätt än som följer med panträtt enligt 6 kap. JBFörslaget. Tomträtten skulle då kunna falla bort vid försäljningen och därmed även panträtter och rättigheter som upplåtits i tomträtten gå till spillo. Nämnda bestämmelse i förslaget avser att hindra en sådan verkan.

När rättigheter faller utom lägsta budet, blir de enligt nuvarande ordning aldrig skyddade utan vidare. Frågan om deras fortsatta bestånd blir i stället enligt 123 § UL beroende främst av budgivningen vid auktionen.

Som framhållits i den allmänna motiveringen anser beredningen angeläget att i görlig mån förstärka rättsskyddet för rättigheter som inte har bättre rätt än exekutionsfordringen så att de inte kommer att offras utan rimlig anledning. Under punkt 2 i förevarande 33 § föreslår beredningen nya bestämmelser härom. Enligt beredningens förslag skall vid bevakningssammanträdet förhandling om rättigheterna äga rum och förbehåll om rättigheters bestånd kunna göras redan i sakägarförteckningen. Beredningen har övervägt att här göra skillnad mellan inskrivna och andra rättigheter men har inte ansett en sådan gränsdragning välgrundad. Arrende- och hyresrätterna brukar inte vara inskrivna och det kan inte vara motiverat att eftersträva en ändring i den delen endast med tanke på exekutiva försäljningar som dock hör till undantagen.⁴ Arrende- och hyresrätter får visserligen ett betydande skydd genom annan lagstiftning. Bestämmelserna om hyresgästs be-

¹ Se SOU 1960: 24 s. 216, 1960: 25 s. 527 och 1960: 26 s. 162. Jfr LRremissen s. 392 och 393 f.

² Se SOU 1960: 24 s. 218, 1960: 25 s. 364 f och 1960: 26 s. 173.

³ Jfr 2 § i 1907 års lag om inskrivning av tomträtt och vattenfallsrätt samt av fång till sådan rätt.

⁴ På grund av förbehåll i arrende- och hyreskontrakt får dessa rättigheter ofta inte inskrivas. Jfr LRremissen s. 377 f och SOU 1966: 26 s. 212 f.

Betr. förslag om obetingad rätt till inskrivning av arrende- och hyresrätter se bl. a. SOU 1960: 25 s. 298 ff och LRremissen a. st.

sittningsskydd (se 3 kap. 45–53 och 56–60 §§ NJL och 7 § hyresregleringslagen i lydelse enligt SFS 1968: 346 och 344) är sålunda tillämpliga även när hyresgäst, vars rättighet inte kunnat skyddas vid en exekutiv auktion, därefter uppsagts av köparen enligt exekutionsrättsliga regler.⁵ I fråga om bostads- och anläggningsarrenden är bestämmelserna om besittningsskydd (se 2 kap. 74–80 och 86–88 §§ NJL i lydelse enligt SFS 1968:342) tillämpliga i motsvarande fall⁶ och beredningen utgår från att detsamma kommer att gälla blivande bestämmelser om besittningsskydd för jordbruksarrendator.⁷ Detta innebär, att hyresgäst eller arrendator kan efter uppsägning i anledning av exekutiv försäljning tilltvinga sig nytt kontrakt under i lagstiftningen angivna förutsättningar. Därvid kan emellertid villkoren bli sämre än enligt den tidigare upplåtelsen. Nu berörda bestämmelser utsluter enligt beredningens mening ej, att man i första hand bör söka bevara rättigheterna i oförändrat skick när fastigheten säljs exekutivt. På så sätt undviks onödiga uppsägningar, förhandlingar och tvistigheter med alla de olägenheter och kostnader som är förenade därmed. – I viss utsträckning gäller ett indirekt besittningsskydd i form av rätt till skadestånd som också kan bli aktuellt efter exekutiv försäljning.

Enligt förslaget skall alla rättigheter med sämre rätt än exekutionsfordringen förbehållas, om det saknas anledning till antagande att de belastar fastigheten till beaktansvärd skada för innehavare av fordran med bättre rätt. Härvid skall rätt till ägarhypotek ej anses som fordran, i den mån det ej är utmätt.⁸ Med beaktansvärd skada åsyftas, att rättigheten utgör en ekonomisk belastning som kan föranleda att fordringsägaren ej får full betalning eller mindre än om rättigheten ej funnits. Härvid bör en normal ekonomisk riskbedömning tillämpas. En mera bagatellartad belastning bör man kunna bortse från.

Genom den utredning som förutsätts i 5 § bör rättigheterna i allmänhet vara kända för ÖE på ett tidigt stadium av det exekutiva förfarandet. Denna utredning

skall även avse den ekonomiska belastning som rättigheterna kan tänkas utgöra för fastigheten. I enstaka fall kan det vara lämpligt att höra sådana sakkunnigorgan som lantbruks-, arrende- eller hyresnämnd. I övrigt bör ÖE i allmänhet inte belasta förfarandet med en mera tyngande utredning än som kan utföras med hjälp av tillgängliga handlingar och upplysningar från fastighetens ägare och rättighetshavaren. ÖE bör vid bevakningssammanträdet höra sakägarna i ärendet. Det kan förutsättas, att dessa t. ex. när det gäller försäljning av ett hyreshus normalt inte har intresse av att bestående rättigheter skall upphöra (frånsett speciella förhållanden som kan föranledas av bostadsbrist). Om rättigheten verkligen utgör en ekonomisk belastning på fastigheten, kan sakägare däremot tänkas bestrida att den upptages som skyddad i sakägarförteckningen. Behörig att bestrida detta är enligt förslaget varje fordringsägare med bättre rätt än rättighetshavaren. Däremot är fastighetens ägare ej behörig att bestrida att rättigheten skyddas, även om han har ägarhypotek som i och för sig har bättre rätt än rättigheten i fråga. Som framhållits i 2 kap. har han ju antingen förvärvat fastigheten belastad med rättigheten eller själv upplåtit denna. Är ägarhypoteket utmätt, kan den som vunnit utmätning framställa bestridande som nyss nämnts.

Vare sig bestridande framställs eller ej skall ÖE pröva, huruvida anledning föreligger att rättigheterna eller någon av dem belastar fastigheten till beaktansvärd skada

⁵ Jfr Hedfelt m. fl., Hyresreglering och besittningsskydd, 3 uppl. s. 95, SOU 1961: 47 s. 194 f och 1966: 14 s. 134 f samt prop. 1968: 91 bih. A s. 229.

⁶ Jfr SOU 1966: 26 s. 214 och prop. 1968: 19 s. 5 ff, 10 f, 146 f och 155.

⁷ Förslag härom är att vänta från arrendelagsutredningen.

⁸ Bestämmelsen får praktisk betydelse endast då ägarhypoteket ligger omedelbart före rättigheten. Den avser inte att rubba inbördes företrädesordningen, när det finns någon fordran mellan ägarhypoteket och rättigheten. I den situationen skall frågan, huruvida rättigheten är till skada för fordringsägare, bedömas med hänsyn till nämnda fordran, såvida inte fordringsägaren efterger sin rätt.

för fordringsägare med bättre rätt. Beredningen har inte ansett det tillräddigt att göra ÖEs prövning beroende av framställda yrkanden. ÖE skall beakta även frånvarande sakägars intressen och får, så gott det går, se till att det inte sker någon orättvisa olika rättighetshavare emellan. Det är emellertid givet, att prövningen kommer att i hög grad påverkas av de närvarande sakägarnas aktivitet och bedömning. Om inga yrkanden framställs, har ÖE inte anledning att av eget initiativ ingå på en lika noggrann prövning utan kan förbehålla rättigheterna efter en mera summarisk bedömning. Detta synes vara en naturlig följd av att berörda fordringsägare inte själva sökt tillvarata sina intressen. Som framgår av andra stycket under 2 i paragrafen blir frågan om fullföljd mot ÖEs beslut beroende av om sakägare bestritt att rättighet förbehålls.

Det är av vikt, att sakägarförteckningen så långt möjligt står fast så att inte auktionen behöver undanröjas med anledning av klagan över förteckningen. Beredningen föreslår därför, att talan mot ÖEs beslut, varigenom rättighet enligt punkt 2 förbehållits redan i sakägarförteckningen, inte skall få föras av annan sakägare än den som har bestritt förbehåll. Sådant bestridande måste enligt sakens natur ha skett senast vid bevakningssammanträdet. Om bestridande ägt rum, får hovrätten pröva, huruvida det saknas anledning till antagande att rättigheten belastade fastigheten till beaktansvärd skada för fordringsägaren i fråga. Det är avsett, att ÖEs bedömning skall vara försiktig, men det måste å andra sidan finnas en viss marginal och ÖEs prövning bör godtagas, om den framstår som rimlig med hänsyn till den av ÖE verkställda utredningen och vad som andragits av sakägarna.

Beredningen anser vidare, att innehavare av rättighet som inte förbehållits enligt vad här sagts ej bör få överklaga ÖEs beslut. Han har möjlighet att få rättigheten förbehållen vid auktionen (38 §). En annan sak är, att rättighetshavaren kan överklaga den ordning i vilken hans rättighet upptagits i sakägarförteckningen.

Under *punkt 3* i förslaget sägs, att rättigheter som inte skyddas enligt punkt 1 eller förbehållits enligt punkt 2 kan skyddas genom förbehåll vid auktionen enligt 38 §. Frågan vilka rättigheter som skall skyddas blir sålunda inte slutligt avgjord genom sakägarförteckningen.

Under *punkt 4* föreskrivs, att i sakägarförteckningen skall anges vilka rättigheter som skyddas enligt punkt 1 eller förbehållits enligt punkt 2. Anteckning härom bör i sakägarförteckningen lämpligen ske vid varje särskild rättighet. Det bör framhållas, att om ÖE försummar att göra sådan anteckning vid rättighet som har *bättre* rätt än exekutionsfordringen, inverkar det ej på rättighetens bestånd. Om ÖE ej i sakägarförteckningen anger förbehåll i fråga om rättighet med *sämré* rätt än exekutionsfordringen, skall frågan om rättighetens bestånd prövas enligt reglerna i 38 §.

I andra stycket av paragrafen föreskrivs, att sakägarförteckningen även skall innehålla erinran om den rätt till förlängt avtal eller skadestånd som enligt lag tillkommer arrendator eller hyresgäst, om han blir uppsagd med anledning av fastighetens försäljning. Som antytts i den allmänna motiveeringen och i anslutning till punkt 2 finns redan nu bestämmelser därom i NJL och hyresregleringslagen beträffande såväl hyra som bostads- och anläggningsarrende. Nya bestämmelser i ämnet torde vara att vänta rörande jordbruksarrendators rätt till förlängt arrendavtal. Skadeståndsbestämmelsen i 7 kap. 18 § JBFörslaget åsyftas inte med nämnda föreskrift i beredningens förslag.

Enligt lagen om bostadsrättsföreningar gäller, att bostadsrätt upphör om »huset» säljs på exekutiv auktion. Bostadsrätt skall på grund härav inte upptagas i sakägarförteckningen och inte heller förbehållas vid auktionen. Om bostadsrättshavaren tillträtt lägenheten, har han enligt 55 § andra stycket i nämnda lag rätt att sitta kvar som hyresgäst med viss uppsägningstid.⁹ Enligt 111 § 2 mom. UL skall detta till led-

⁹ Jfr Siljeström m. fl., Lagen om bostadsrättsföreningar, 5 uppl. s. 145 f.

ning för spekulanterna anmärkas i borgenärsförteckningen. I beredningens förslag har en motsvarande bestämmelse upptagits som tredje stycke i förevarande 33 §.

34 §.

Denna paragraf inleds med föreskrift att betalningsvillkoren och tillträdesdag skall anges i sakägarförteckningen.

Punkt 1 innehåller därefter regler som motsvarar de nuvarande bestämmelserna om avräkning i 117 § UL. Den ger därmed uttryck åt den s. k. övertagandeprincipen. Denna utgjorde som tidigare nämnts en av hörnstenarna i 1912 års lagstiftning och innebär, att fordran som faller inom lägsta budet i princip ej skall rubbas av försäljningen. Som framhållits i 2 kap. är det inte utan vidare givet, att gränsen skall dragas vid lägsta budet som i beredningens förslag motsvaras av skyddsbeloppet.¹ Beredningen har emellertid ansett det lämpligt att stå fast vid regleringen i gällande lag. Huvudregeln under 1 har avfattats i överensstämmelse därmed. Enligt denna skall kapitalbeloppet av skyddad fordran som är förenad med panträtt som regel inestå i avräkning på köpeskillingen, om ej borgenären framställt yrkande om betalning och fordringen är förfallen till betalning senast på tillträdesdagen (jfr punkt 5). För att kunna beaktas vid sakägarförteckningens upprättande måste yrkandet framställas senast vid bevakningssammanträdet. Som nämnts i 2 kap. brukar långgivare ofta betinga sig uppsägningsrätt för den händelse fastigheten skall säljas exekutivt. Av bestämmelsen framgår indirekt, att ränta skall betalas kontant, liksom andra biförpliktelser som avses i 6 kap. 3 § andra stycket i JBFörslaget. Vad som här förstås med panträtt framgår av 3 § första stycket i beredningens förslag jfrt med JBP. Fordringar med förmånsrätt enligt 8 § 1) eller 9 § 1) och 2) FRO hör inte hit.

Kontant betalning skall också ske i fall som avses i 28 § tredje stycket, dvs. om fordringen är beroende av villkor eller om inteckning sökts men ännu inte beviljats

eller om tvist föreligger. Enligt gällande lag skall kontantbetalning äga rum endast om inteckningens giltighet är föremål för tvist eller inteckning är sökt men ännu inte beviljad. Att själva fordringen är tvistig eller beroende på villkor medför således f. n. inte, att beloppet skall betalas kontant.² Den ändring som förslaget innebär betingas av att pantbrevet enligt JBFörslaget inte som nuvarande inteckningshandling utgör någon fordringshandling. Självfallet skall inte det belopp som är föremål för tvist eller är beroende av villkor utan vidare betalas ut till borgenären. UL-förslaget innehåller bestämmelser om hur i detta hänseende skall förfaras vid köpeskillingsfördelningen. Även för det fallet att inteckning är tvistig eller ansökan därom vilande innehåller UL-förslaget bestämmelser om hur det skall förfaras med belopp som belöper på den tvistiga eller vilande inteckningen. Givetvis får ett enkelt bestridande inte utan vidare föranleda, att fordran som grundas på skriftligt fordringsbevis förklaras tvistig.

Andra stycket under 1 i förevarande 34 § innehåller bestämmelse att fordran som är förenad med panträtt endast i andel av fastigheten skall betalas kontant. Stadgandet, som saknar motsvarighet i gällande lag, bör ses i samband med JBFörslagets förbud mot inteckning i andel av fastighet³ (jfr även 6 kap. 11 § i beredningens skiss till ändringar i 6 kap. JBFörslaget, bil. A).

Innehavare av skyddad fordran kan på grund av bestämmelserna i 18 § få lyfta medel som influtit genom försäljning av fastighetstillbehör. Detta innebär också ett undantag från övertagandeprincipen. I tredje stycket har erinrats härom. Motsvarighet till bestämmelsen finns nu i 117 § 1 mom. UL. Tredje stycket innehåller vidare, att avräkning inte skall ske om köpeskillingen för fastigheten inte täcker skyd-

¹ Se ovan s. 100. Jfr även NJA II 1912 s. 95 ff, Almén, PM s. 160 ff och LRremissen s. 329 f.

² Jfr Almén, PM s. 172.

³ Jfr LRremissen s. 633 f.

dade fordringar och andra medel skall användas därtill. Här åsyftas bl. a. behållen avkastning och, när ny auktion hålls därför att tidigare inopare brustit åt likviden, den handpenning som denne betalt (jfr under 32 §).

Vid bestämmandet av lägsta budet skall f. n. enligt 113 § 2 mom. och 135 § 2 mom. UL ske avdrag för behållen avkastning och handpenning som försumlig inopare erlagt eller vad som influtit genom realisation av säkerhet som denne ställt. Detta innebär, att om sådant belopp överstiger kostnaden för förfarandet, inteckningshavare kan bli tvungen att ta emot kontant betalning.⁴ I praxis synes man emellertid tillämpa reglerna i nämnda lagrum så, att lägsta budet inte formellt sänks och att det endast meddelas att försäljning kan ske för pris som tillsammans med de tillgängliga medlen uppgår till lägsta budet.⁵ Därigenom markeras bl. a., att avdraget inte medför någon ändring i fråga om rättighetshavarnas ställning vid försäljningen.⁶

Med den avfattning som 33 § fått i beredningens förslag kan rättighetshavarnas ställning inte påverkas av att avkastning eller andra medel finns tillgängliga. Det är därför inte påkallat att av hänsyn till rättighetshavarna göra avsteg från den principiella ståndpunkt som gällande rätt intager enligt ULs ordalydelse. Innehavare av skyddad fordran kan sålunda enligt förslaget få finna sig i att ta emot kontant betalning. Detta inträffar, när sammanlagda beloppet av tillgängliga kontanta medel överstiger summan av vad som under alla omständigheter skall betalas kontant inom skyddsbeloppet.⁷ Skyldigheten att acceptera kontant betalning åvilar i första hand den som har skyddad fordran med sämsta rätt.

I punkt 2 behandlas ägarhypotek. Enligt 117 § 2 mom. gäller f. n., att om vid borgenärsförteckningens upprättande andel i inteckning inom lägsta budet finnes tillkomma gäldenären, skall andelen utan särskilt yrkande betalas ur köpeskillingen. Grunden till denna bestämmelse ligger i att

ägarhypoteket i detta fall följer äganderätten till fastigheten och därför genom den exekutiva försäljningen går över från gäldenären till inoparen. Om ägarhypoteket inte betalas kontant, skulle alltså gäldenären få byta ut ägarhypoteket mot en personlig fordran mot inoparen. Kontant betalning har därför ansetts stämma bäst överens med hans intresse.⁸

Annorlunda förhåller det sig f. n. med inteckningshandling som gäldenären själv innehar. Någon anledning att beträffande sådant ägarhypotek göra avsteg från övertagandeprincipen har inte hittills ansetts föreligga.⁹

Den ståndpunkt som gällande rätt intager i sistnämnda hänseende kan, som nämnts i 2 kap., inte vidhållas. Medan gäldenären f. n. utan vidare efter försäljning av fastigheten intager panthavares ställning på grund av sitt innehav av inteckningshandlingen, kan han enligt JBförslaget inte göra någon rätt gällande på grund av pantbrevet utan att pantbrevet pantförskrivits till honom.¹⁰ Med hänsyn härtill gör beredningens förslag inte någon skillnad mellan att pantbrev är obelånat och att det finns överhypotek på ett pantsatt pantbrev. I båda fallen skall ägarhypotek enligt punkt 2 betalas kontant utan särskilt yrkande, även om det faller inom skyddsbeloppet.

Förslaget upptager inte någon regel hur ägarhypotek skall styrkas. Om gäldenären inställer sig vid bevakningssammanträdet och företer pantbrevet eller om detta har överlämnats till ÖE enligt 5 § andra stycket, är det givetvis bevis nog och kontant betal-

⁴ Jfr Almén, PM s. 120 f och 241 samt Lamm s. 72 f.

⁵ Se Olivecrona, Förfarandet s. 50 f och 155 och Utsökning s. 170 samt Hassler s. 286.

⁶ Jfr Hassler s. 286 not 78 och Olivecrona, Förfarandet s. 51.

⁷ Kontant betalning av skyddad fordran kan utlösa skadeståndsanspråk som i sin tur höjer skyddsbeloppet, se härom not 3 s. 141.

⁸ Jfr NJA II 1912 s. 144 f, Almén, PM s. 183 f, Hassler s. 287 och Olivecrona, Förfarandet s. 52 f.

⁹ Jfr Almén, PM s. 183, Hassler s. 287 not 81 och Olivecrona, Förfarandet s. 52.

¹⁰ Se LRremissen s. 320.

ning skall alltså beräknas. Detsamma är fallet, om innehavare av pantförskrivet pantbrev yrkar betalning med belopp som understiger pantbrevets belopp och någon uppgift om andrahandspantsättning av överhypoteket inte föreligger.¹¹ Om gäldenären gjort gällande ägarhypotek men inte styrkt detta, t. ex. därför att pantbrevet förkommit, bör anspråket upptagas som tvistigt och kontant betalning beräknas. Om i undantagsfall någon rätt på grund av pantbrevet överhuvud inte görs gällande i ärendet, skall 29 § andra stycket tillämpas och ÖE får efter omständigheterna bedöma om beräknad fordran skall anses tvistig och betalas kontant även om den är skyddad. I annat fall tillämpas övertaganderegeln, om fordringen är skyddad.

Det är självfallet, att gäldenären kan avstå från betalning. För att han skall få panträtt krävs då att köparen pantförskriver pantbrevet till honom. Detta fall går inte in under sådant avtal som nämns i punkt 3. En villkorlig pantförskrivning kan ske före köpeskillingsfördelningen och bör i så fall beaktas vid denna.

Enligt *punkt 3* skall återstoden av köpeskillingen – dvs. den del som på grund av tidigare bestämmelser i paragrafen inte skall innestå i avräkning på köpeskillingen – som regel betalas kontant. Stadgandet ersätter 117 § 3 mom. UL. Köparen kan efter auktionen visa, att han med den som enligt sakägarförteckningen är betalningsberättigad har avtalat om avräkning, och detta skall då iakttagas. Av den föreslagna lydelsen följer liksom enligt gällande rätt att frågan om kontantbetalning inte påverkas av besvär över köpeskillingsfördelningen och beslut varigenom beloppet förklaras tillkomma annan än den som enligt sakägarförteckningen upptagits som borgenär (jfr 131 § UL).¹²

Avtal om avräkning torde i praktiken komma i fråga endast beträffande fordringar för vilka borgenären har pantbrev som säkerhet. Enligt 36 § tredje stycket medför avtal om avräkning, att inroparen blir personligen betalningsskyldig för vad

som avräknats och att förra ägaren blir fri från ansvar därför. För fordringar som avses i 27 § 2 – dvs. fordringar med förmånsrätt enligt 8 § 1) eller 9 § 1) eller 2) FRO – skall fastigheten enligt första stycket i 36 § inte svara efter försäljningen, om fordringen förfallit senast på tillträdesdagen. Någon avräkning av sådan fordran lär med hänsyn härtill knappast bli aktuell. Inte heller torde i praktiken bli tal om avräkning beträffande eventuellt överskott som skall tillkomma förra ägaren. Om avräkning därunder i något fall sker, blir 36 § tredje stycket tillämpligt.

Att kvittning får ske när inroparen själv är berättigad till kontant betalning för fordran följer av allmänna regler och har inte ansetts behöva särskilt anges i lagtexten (jfr 131 § UL). Beträffande ägarhypotek har beredningen uttalat sig vid behandlingen av punkt 2.

Punkt 4 i paragrafen upptager regler om när och hur den kontanta köpeskillingen skall betalas. Första stycket innehåller bestämmelser om handpenning, andra stycket om befrielse för staten och kommun att lämna handpenning och tredje stycket regler för betalning av ogulden del av den kontanta köpeskillingen. Handpenning kan enligt förslaget betalas kontant eller lämnas i form av säkerhet.

I fråga om handpenningens storlek gäller nu enligt 125 § UL, att den i regel skall utgöra en sjättedel av köpeskillingen. Detta överstiger den handpenning som är bruklig vid vanliga frivilliga försäljningar. I allmänhet bestäms den till tio procent av den överenskomna köpesumman. Det synes lämpligt att anknyta till denna praxis. Även tio procent av köpeskillingen – utan avdrag för in-teckningsskulder som köparen skall övertaga – är betydande och torde vara tillräckligt för att de viktigaste ändamålen med handpenningen skall fyllas,

¹¹ Jfr LRremissen s. 303.

¹² Jfr NJA II 1912 s. 157 f, Almén, PM s. 229 och Olivecrona, Förfarandet s. 138. Se även vad som anförs under punkt 4 om förbud mot avräkning, när det är ovisst vem ett belopp tillkommer.

nåmligen att förmå inroparen att i tid fullgöra sin återstående betalningsskyldighet och att, om han ej gör det, i rimlig omfattning täcka ersättning för den skada som genom inroparens försummelse kan drabba exekutionssökanden och andra (jfr 42 §). Enligt förslaget är sålunda den som inropar fastigheten regelmässigt skyldig att efter inropet lämna handpenning som motsvarar en tiondel av köpeskillingen. Liksom i gällande lag ges emellertid vissa kompletterande bestämmelser. Handpenningen är sålunda begränsad till vad som enligt föregående regler i paragrafen skall betalas kontant och får inte underskrida den kostnad som skall utgå ur fastigheten.

Beredningen har ansett, att staten och kommun bör vara befriade från skyldighet att lämna handpenning, och har upptagit bestämmelse därom som andra stycke under 4. Om staten eller kommun till äventyrs skulle underlåta att fullfölja köpet, skall emellertid ersättningsskyldighet inträda i den omfattning som för andra fall följer av 42 §. Beredningen vill tillägga, att befrielse från skyldighet att lämna handpenning inträder endast om inroparen godtages som behörig att företräda staten eller kommun. Beträffande vad som åsyftas med kommun se under 48 § ULförslaget.

Den omständigheten att inroparen enligt gällande lag genast skall betala handpenning anses inte innebära, att detta måste ske omedelbart i alla situationer. Frågan om anstånd blir aktuell bl. a. när dubbelt utrop skall ske (jfr 38 § i förslaget). Förslaget intager en annan ståndpunkt än gällande lag, se 40 § andra stycket,¹³ och förutsätter att handpenning skall lämnas vid de skilda utropen.

Handpenningen skall enligt förslaget betalas kontant, om inte inroparen ställer säkerhet för beloppet. Givetvis inrymmer detta också möjligheten, att en del av handpenningen betalas kontant och säkerhet ställs för återstoden.¹⁴ Valet mellan kontant handpenning och säkerhet tillkommer inroparen men, om säkerhet lämnas, skall ÖE enligt 48 § ULförslaget pröva,

om säkerheten kan godtagas när den inte godkänts av den till vars förmån den gäller. Då med sistnämnda förbehåll bör förstås alla som är berättigade till utdelning ur köpeskillingen¹⁵ och samtliga dessa saksägare som regel inte torde vara närvarande vid auktionen, lär ÖE i praktiken alltid få pröva säkerheten. Som framgår av 48 § ULförslaget får borgen inte godkännas, med mindre den är proprieborgen och, om den har tecknats av två eller flera, dessa åtagit sig solidariskt ansvar. Som beredningen framhåller under sistnämnda paragraf bör i administrativ ordning anges vilka krav som i hithörande fall bör ställas på säkerheten.

F. n. är det vanligt, att som säkerhet erbjuds in-teckning i den fastighet exekutionen avser. Förutsättningen för att sådan in-teckning skall kunna godkännas som pant är enligt 125 § UL, att in-teckningens kapitalbelopp ligger såväl inom inropssumman som inom det värde utmätningsmannen åsatt fastigheten. Dessutom krävs, att in-teckningens kapitalbelopp skall ligga inom nästföregående års taxeringsvärde. Denna bestämmelse passar inte så bra när inropad fastighet bebyggt först efter att taxeringsvärdet åsatts och därigenom stigit i värde.¹⁶

En följd av JBFörslagets panträttsregler är, att pantbrev inte i och för sig blir tjänligt som säkerhet. Däremot bör panthavaren kunna som säkerhet ställa sin med pant-rätt i fastigheten förenade fordran hos gäldenären. Bestämmelse härom har beredningen infört i första stycket under 4.¹⁷ Förutsättningarna för att godkänna säkerheten bör kunna mildras jämfört med nu gällande regler. Enligt förslaget skall ford-

¹³ Jfr betr. gällande rätt Almén, Om auktion II s. 236, Trygger I s. 341 not 1, Hassler s. 295 f och Olivecrona, Förfarandet s. 128.

¹⁴ Jfr Almén, PM s. 213 och Olivecrona, Förfarandet s. 133.

¹⁵ Jfr Almén, Om auktion II s. 232 och Olivecrona, Förfarandet s. 133.

¹⁶ Se Trygger I s. 347 not 1, Almén, PM s. 213 och Olivecrona, Förfarandet s. 132 f.

¹⁷ Även andra fordringar bör självfallet kunna godtagas som säkerhet. Förslaget uttalar sig em. inte särskilt därom.

ringen täckas av köpeskillingen och kunna anses betryggande. Vid denna prövning måste självfallet taxeringsvärdet och, om fastigheten värderats enligt 6 §, det därvid åsatta värdet beaktas av ÖE.

Vad som senare i förslaget sägs om handpenning bör även gälla säkerhet för handpenning intill det belopp som säkerheten gäller. Detta anges i första stycket under 4.

Enligt tredje stycket skall ogulden del av den kontanta köpeskillingen – inkl. handpenningsbelopp som ej betalats kontant – betalas senast vid det sammanträde för fördelning av köpeskillingen som enligt 22 § blivit utlyst i kungörelsen om auktionen.

Om den som enligt sakägarförteckningen är betalningsberättigad har medgivit avräkning, skall det avräknade beloppet avdragas från vad som skall betalas. Om köparen slutit avtal om avräkning med den enligt förteckningen betalningsberättigade men förteckningen sedermera visar sig felaktig på denna punkt, måste köparen betala det avräknade beloppet till den rätta borgenären, om han inte lyckas utverka anstånd av denne. Köpets giltighet är emellertid inte beroende därav.¹⁸ Enligt 131 § UL kan auktionsförrättaren avkräva köparen säkerhet för det belopp som denne sålunda kan bli skyldig betala. Det har uttalats, att auktionsförrättaren måste begagna denna befogenhet med stor varsamhet för att inte åstadkomma skada.¹⁹ I förslaget har inte intagits någon motsvarighet till detta stadgande. Förslaget innehåller däremot förbud mot avräkning, om det enligt sakägarförteckningen är ovisst vem beloppet tillkommer.

Regler om tillträdesdag har tagits upp i punkt 5. Enligt 133 § UL gäller f. n. därom, att köparen får tillträda egendomen när han fullgjort sin betalningsskyldighet. Han behöver inte avvakta den föreskrivna likviddagen utan kan betala i förtid. På så sätt kan han få rätt att tillträda fastigheten tidigare och därmed uppbära t. ex. hyror som förfaller till betalning under tiden mellan auktionen och likviddagen.²⁰ Denna förmån

torde också ofta utnyttjas.

Beredningen anser det inte tillfredsställande, att inropare skall kunna bereda sig en förmån genom att betala i förtid. Köparen kan genom förtida betalning få lyfta betydande hyresbelopp m. m. Den osäkerhet om blivande tillträdesdag som följer därav kan vidare bl. a. i vissa fall göra det svårt för sakägare att bedöma, hur mycket han behöver bjuda för att rädda fordran eller rättighet.²¹ Beredningen anser det lämpligare, att dagen för fördelningssammanträdet fixeras som tillträdesdag så att det blir klart vad som skall tillkomma borgenärerna och gäldenären å ena samt köparen å andra sidan. Liksom hittills bör det inte för tillträde krävas, att auktionen har vunnit laga kraft.²²

Inroparen bör ha möjlighet att ingripa, om det är risk för att egendomen på grund av bristande tillsyn e. l. kan skadas under tiden mellan auktionen och tillträdesdagen.

I första stycket under 5 föreslås på grund av det anförda, att som tillträdesdag skall räknas den dag som kungjorts för fördelningssammanträdet men att ÖE kan medge inroparen att ta vård om egendomen tidigare. Sådant medgivande bör t. ex. kunna avse rätt för inropare av jordbruksfastighet att vidtaga för årstiden normala arbeten på jorden såsom plöjning och sådd.²³

Regeln om tillträdesdag i första stycket under 5 medför, att avkastning av fastigheten under tiden fram t. o. m. dagen för fördelningssammanträdet skall tillfalla föregående ägare, om ej annat bestämts. Borgenärerna har emellertid möjlighet att tillgodogöra sig den genom att hos ÖE utverka förordnande enligt 10 eller 11 §. En annan modifikation, som närmast tar sikte på arrende, hyra och liknande avkastning, har

¹⁸ Det kan sålunda ej göras gällande, att köpeskillingen i detta fall inte rätteligen betalas. Jfr Olivecrona, Förfarandet s. 138.

¹⁹ Se Olivecrona, Förfarandet s. 138. Jfr även Almén, PM s. 230.

²⁰ Jfr Almén, PM s. 232, Hassler s. 298 samt Olivecrona, Förfarandet s. 137 och Utsökning s. 175.

²¹ Jfr Almén, PM s. 232 f.

²² Jfr Trygger I s. 361 och Hassler s. 298.

²³ Jfr NJA 1910 s. 77.

tagits upp i andra stycket under 5. Enligt vad där sägs kan ÖE bestämma, att utestående avkastning av fastigheten som enligt 10 eller 11 § skolat betalas till ÖE eller syssloman och har förfallit under tiden t. o. m. tillträdesdagen skall tillkomma köparen. Därigenom kan ÖE eller sysslomannen befrias från uppgiften att efter auktionen driva in arrenden, hyror o. d. men avkastningen kan ändå komma borgenärerna till godo, låt vara indirekt. Frågan härom bör tas upp till behandling vid bevakningssammanträdet och då prövas av ÖE. Skall avkastningen tillkomma köparen, bör detta klart anges som ett köpevillkor.

Om avkastning som rätteligen fallit under tiden t. o. m. tillträdesdagen utges till köparen ehuru den inte tillkommer honom, skall han redovisa därför till ÖE. Det får sedan bli ÖEs sak att tillställa den föregående ägaren vad han skall ha eller – om förordnande har meddelats enligt 10 eller 11 § – fördela tillgängliga medel mellan därtill berättigade. Bestämmelse om köparens skyldighet att redovisa ifrågavarande medel till ÖE har också intagits i andra stycket under 5.

I tydlighetens intresse har som tredje stycke under 5 upptagits föreskrift att avkastning som förfaller efter tillträdesdagen tillkommer köparen (jfr 44 §). Denna bestämmelse avser liksom andra stycket endast s. k. civil avkastning (jfr ang. annan avkastning 8 § första st.).²⁴

I anslutning till vad som här sagts om avkastning vill beredningen anmärka, att komplikationer ibland kan undvikas om ÖE, när han bestämmer dag för fördelnings-sammanträde och därmed också tillträdesdag, i görlig mån beaktar förfallodagar för arrenden, hyror o. l.

Har gäldenären vid köparens tillträde inte annat hemvist att tillgå, äger utmätningsmannen enligt 133 § 1 mom. UL anvisa gäldenären nödiga rum på fastigheten. Gäldenären får bo kvar där till första fardag för hyra som infaller efter auktionen. Enligt beredningens mening bör den tid under vilken förra ägaren kan få sitta kvar inte

vara beroende av tidpunkten för försäljningen. Som *punkt 6* har stadgats, att ÖE kan medge ägaren att bo på fastigheten under högst tre månader efter tillträdesdagen. Beredningens förslag innebär också att frågan måste uppmärksammas senast vid bevakningssammanträdet. Uppgift om rätt att kvarbo skall nämligen tas upp i sakägarförteckningen och blir därigenom ett köpevillkor. ÖE bör i sitt beslut ange vilka utrymmen som förra ägaren får disponera. Självfallet måste han också beakta köparens intresse av att i tid få tillträda så stor del av fastigheten som möjligt. För det fall att förra ägaren inte flyttar i tid ges bestämmelse i 71 § i förslaget.

35 §.

Frågan om avsteg från de legala auktionsvillkoren regleras nu i 118 § UL. Enligt denna paragraf kan berörda sakägare komma överens om avvikelser från ULs regler. Vidare kan ändring ske efter ensidigt yrkande från en sakägare, om annans rätt inte är i fråga.

En motsvarighet till dessa regler har i förslaget tagits upp i förevarande 35 §. Sakägare vars rätt beror därav äger enligt förslaget fordra, att försäljningen skall ske på andra villkor än som angetts i det föregående, om avvikelserna inte gör intrång i annans rätt. Avsikten är, att paragrafen skall medge ändring beträffande bl. a. rättsägarnas inbördes företräde till betalning, förbehåll för nyttjanderätter och skyddsbeloppets placering. Härigenom kan dock självfallet inte inskrivningsförhållandena ändras, t. ex. ordningen mellan pantbrev. Även bestämmelserna om vad som skall betalas kontant kan ändras med stöd av den föreslagna paragrafen. Om borgenär vid betalningsvillkorens bestämmande vill avräkna fordran som annars skolat betalas kontant, berör det även ägaren av fastigheten, om han är personligen betalningsskyldig. Hans personliga betalningsansvar kommer nämligen i sådant fall att stå kvar (jfr däremot vad som nedan under 36 § sägs om verkan av över-

²⁴ Betr. innebörden av uttrycket civil avkastning jfr LRremissen s. 188.

enskommelse mellan borgenär och köpare). Enligt 6 kap. 11 § JBFörslaget blir in-teckningar i fastigheten utan verkan endast till belopp som inte täcks av köpeskillingen. Det kan därför tänkas praktiskt förekomma, att borgenär vid bevakningssammanträdet begär att få avräkna sin fordran så som nyss nämnts.¹

En särskild fråga är i detta sammanhang, huruvida skyddsbeloppet kan höjas utan medgivande från de borgenärer vilkas fordringar genom höjningen kommer att ligga inom i stället för utom skyddsbeloppet.² Att kräva medgivande därtill är enligt beredningens mening inte motiverat och skulle delvis omintetgöra syftet med den utlösningssökanden bör kunna höja skyddsbeloppet för att skydda det intresse som föranlett att han ingripit. I tydlighetens intresse har med tanke på detta fall som en andra punkt i förevarande 35 § stadgats, att den som inte själv begärt försäljning ej får motsätta sig, att skyddsbeloppet höjs. Däremot kan han enligt huvudregeln motsätta sig att fastigheten säljs på ogynnsammare villkor än lagen föreskriver, om det kan bli till skada för honom.

Den som vill få till stånd ändringar i auktionsvillkoren måste göra framställning där-om senast vid bevakningssammanträdet.³ Som framgår av 26 § skall nämligen avvikelser från de legala villkoren beaktas, när sakägarförteckningen upprättas.

36 §.

I 134 § UL stadgas f. n., att exekutivt såld fast egendom är i köparens hand fri från »ränta, utskyld eller annan för egen- domen utgående avgift» som förfallit till betalning före försäljningsdagen. Härvid förutsätts, att köparen fullgjort sin betalningsskyldighet. Stadgandet avser inte ränta på in-tecknad fordran utan endast sådana poster som har förmånsrätt i fastigheten enligt 17 kap. 6 § HB.¹

En motsvarighet till detta stadgande har tagits upp i *första stycket* av förevarande 36 § i förslaget. Enligt förslaget skall den

sålda fastigheten inte svara för fordran som avses i 27 § 2 – dvs. fordran med förmånsrätt enligt 8 § 1) eller 9 § 1) eller 2) FRO – i den mån fordringen förfallit till betalning senast på tillträdesdagen. Sistnämnda dag stämmer bättre än försäljningsdagen med vad som i allmänhet gäller om verkningarna av fastighetsköp. Räntor på in-teckningsfordringar skall också räknas fram t. o. m. till-trädesdagen.

I *andra stycket* regleras den rätt som efter fastighetens försäljning tillkommer in-teckningsborgenär, dvs. borgenär som har pantbrev i fastigheten. Bestämmelsen gäller dock endast panträttens omfång och avser blott det fallet att fordran kvarstår utan att borge-nären träffat överenskommelse därom med inroparen (jfr 34 § 1 och 35 §). Enligt förslaget får borgenären inte 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 § JBFörslaget. Beredningen har i 2 kap. motiverat bestämmelsen.² Som där nämnts förblir förra ägaren i hithörande fall personligen betalningsskyldig för skulden, om personligt betalningsansvar åvilade honom före försäljningsdagen.

I *tredje stycket* anges, hur det går med det personliga betalningsansvar som åvilat fastighetens ägare, om borgenären träffar överenskommelse med inroparen om att hans fordran skall avräknas på köpeskillingen i stället för att betalas kontant.

Frågan regleras f. n. i 30 § IF, såvitt an-går ansvaret för in-teckningsskulder. Om in-teckningshavare vid exekutiv försäljning ägt

¹ Jfr betr. gällande rätt NJA II 1912 s. 146, Hassler s. 288 not 84 och Olivecrona, Förfarandet s. 57. Se även Almén, PM s. 165 f och 187 f.

² Jfr NJA II 1912 s. 113 f och 146 f, Lamm s. 74, Almén, PM s. 74, 165 och 187, Hassler, Svensk exekutionsrätt 2 s. 355 och SvJT 1934 s. 158 samt Olivecrona, Förfarandet s. 59.

³ Jfr Olivecrona, Förfarandet s. 61.

¹ Jfr Trygger I s. 368 not 2 och Almén, PM s. 233.

² Se s. 101.

taga betalt ur köpeskillingen men efter överenskommelse med köparen låtit in-tecknat belopp som kunnat betalas ur köpeskillingen kvarstå i egendomen, skall enligt detta lagrum den som personligen svarade för fordringen vara fri från ansvarighet för beloppet. Överenskommelsen kan vara begränsad till avräkning av in-teckningens belopp men kan också innebära att inroparen åtager sig personligt betalningsansvar.³ Oavsett om det ena eller det andra är fallet, blir den som förut svarade för skulden fri från sin ansvarighet för det belopp som avräknats.

JB-förslaget har inte någon motsvarighet till 30 § IF. Den bestämmelse i ämnet som upptagits i tredje stycket av förevarande 36 § gäller i första hand fordran som är förenad med panträtt på grund av pantbrev. Den har emellertid även ansetts böra gälla andra fordringar som upptagits i sakägarförteckningen, t. ex. fordran med förmånsrätt enligt 8 § 1) eller 9 § 1) eller 2) FRO⁴ och vanliga utmätningsfordringar, om överenskommelse undantagsvis skulle träffas att sådana fordran skall avräknas. I bestämmelsen slås fast, att inroparen blir personligen betalningsskyldig för vad som enligt överenskommelse avräknats på den kontanta köpeskillingen och att förra ägaren blir fri från ansvar därför.

Huruvida annan person än förra ägaren genom överenskommelsen om avräkning befrias från personligt betalningsansvar som till äventyrs åvilar honom, är en fråga som får bedömas enligt allmänna regler om verkan av att borgenär ej tar betalt när tillfälle därtill bjuds honom. Det torde vara klart, att en borgenär inte kan genom sådan överenskommelse som här avses försämra den personligen betalningsskyldiges ställning och ändå göra det personliga betalningsansvaret gällande.

37 §.

Med denna paragraf inleds de bestämmelser i FfL som gäller förfarandet vid själva auktionen.

Enligt första stycket skall vid auktionen, 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 inte skall följa den. Vad sålunda angetts 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. De bestämmelser om fastighetstillbehör som åsyftas i förslaget finns i 1966 års lag om vad som är fast egendom. De föreslagna reglerna motsvaras i gällande rätt av bestämmelser i 119 § 1 mom. andra och tredje punkterna samt 132 § 2 mom. UL.¹ Beredningen vill påpeka, att den beskrivning som getts på fastigheten med tillbehör visserligen bestämmer vad försäljningen omfattar säljare och köpare emellan men inte binder tredje man som påstår att han har bättre rätt t. ex. till viss maskin. Dennes rätt kan emellertid ha prekluderats enligt vad som gäller därom.

119 § 1 mom. första punkten UL stadgar f. n., att auktionsförrättaren innan utrop sker skall uppläsa borgenärsförteckningen och meddela fullständig och tydlig under rättelse om sättet för försäljningen samt ange när köpeskillingen sist skall vara betald. Sakägare och spekulanter bör även framdeles få motsvarande upplysningar, men därvid bör väljas ett mera ändamålsenligt sätt än att endast läsa upp hela sakägarförteckningen. Beredningen föreslår i andra stycket av förevarande 37 §, att sakägarförteckningen skall föredragas. Kompletterande föreskrifter kan lämnas i administrativ ordning. I enkla fall kan informationen om sättet för auktionen m. m. göras relativt kortfattad. I andra fall kan en fyllig redogörelse vara värdefull. Det senare gäller bl. a. när fastighet skall utropas först utan

³ Jfr Nordling s. 224 f, Lamm s. 187 och Undén II: 2 s. 355 not 78.

⁴ Ang. frågan om fastighetsägarens personliga ansvarighet för dylik fordran se Undén II: 2 s. 268 f och Rodhe, Obligationsrätt s. 614.

¹ Betr. motiven till bestämmelserna se U IV, särskilt s. 76 f och prop. 1967:16 s 120 ff, 221 ff och 232.

och därefter med förbehåll om rättighets bestånd enligt reglerna i 38 §.

Enligt *tredje stycket* skall vid auktionen meddelas, att fastigheten utropas under förbehåll att inrop skall prövas enligt 39 §. I gällande rätt finns en motsvarande bestämmelse i 119 § 2 mom. UL.

38 §.

Som anmärkts vid 33 § är rättigheter med bättre rätt än exekutionsfordringen i princip utan särskilt förbehåll skyddade vid fastighetens försäljning, medan andra rättigheter ofta torde komma att förbehållas i sakägarförteckningen enligt de nya regler som upptagits under 2 i nämnda paragraf. Beträffande återstående rättigheter skall avgörandet, om de skall förbehållas eller ej vid försäljningen, träffas vid auktionen. Därom handlar förevarande 38 §.

Beträffande behandlingen av rättigheter utom lägsta budet meddelas f. n. bestämmelser i 123 § UL. Egendomen skall först utropas *med* förbehåll om rättighetens bestånd. Därefter skall vid behov nytt utrop ske, denna gång *utan* förbehåll om rättighetens bestånd. Sådant utrop behövs, om borgenär som har bättre rätt inte kan få full betalning ur den först bjudna köpeskillingen. Stiger köpeskillingen vid det senare utropet, skall detta utrop gälla. Annars skall det första budet godtagas. Nytt utrop kan emellertid underlåtas med samtycke av borgenären eller om rättighetshavaren genast tillskjuter allt som brister för borgenären. Om flera rättigheter är upptagna i borgenärsförteckningen, skall egendomen utropas med beaktande av deras inbördes företräde så att rättighet som har sämre rätt skall vika först.

Beredningens förslag skiljer sig i flera hänseenden från gällande bestämmelser. Ändringarna hänför sig till ordningen mellan utropen när flera sådana behövs, företrädet mellan rättighet och ägarhypotek som ligger omedelbart före rättigheten, utropsförfarandet när fastighet besväras av flera rättigheter samt tillskott från rättighetshavare för att hans rättighet skall förbehållas. I

de båda sistnämnda hänseendena bygger förslaget i viss utsträckning på det förslag till ändrad lydelse av 123 § UL som framlades i samband med 1960 års jordabalksförslag.¹ Angående de huvudsakliga motiven till beredningens förslag kan hänvisas till vad som sägs därom i 2 kap.² Beredningen vill här tillägga, att det inte är så sannolikt att den som har en rättighet i farozonen förstår eller har resurser att ingripa genom att betala tillskott för rättighetens bevarande. För att en rättighetshavare skall kunna uppnå skydd genom tillskott måste han också vara tillstädes vid auktionen. Det skydd som behövs för rättighetshavarna har av dessa skäl i första hand inriktats på den prövning som ÖE skall göra enligt 33 § och på utropsordningen vid tillämpning av förevarande 38 §. Reglerna i 33 § som skall beaktas ex officio av ÖE bör leda till att rättigheter som inte utgör någon verklig belastning blir skyddade redan i samband med sakägarförteckningens upprättande. Även reglerna om utropsordningen i förevarande 38 § skall ex officio iakttagas av ÖE. Beredningen har ändå inte ansett lämpligt att utesluta regler om tillskott från rättighetshavarnas sida. Det kan bl. a. möjligen inträffa, att differensen mellan olika bud blir så ringa att en rättighetshavare verkligen vill och kan ingripa med betalning för att rädda sin rättighet. Han kan därmed skydda sig t. ex. om spekulanterna avsiktligt anpassar buden så att de nätt och jämnt undgår att skydda rättigheten.

Gällande regler om utropsordningen torde i allmänhet leda till att det inte ges något bud eller endast låga bud, när fastigheten först utropas *med* förbehåll för rättighet. Den verkliga budgivningen brukar inte komma i gång förrän fastigheten därefter utropas utan sådant förbehåll. Härigenom kan bl. a. rättighet, som kanske inte utgör någon svårare belastning på fastigheten, komma att offras, under det att fordringar med sämre rätt än rättigheten blir täckta. Beredningens förslag – som syftar till att stimule-

¹ Se SOU 1960:24 s. 217 f och 1960:26 s. 166 ff.

² Se s. 103 ff.

ra till budgivning med anledning av utrop som sker med förbehåll för rättighet – innebär enligt *punkt 1*, att fastigheten först skall utropas *utan* förbehåll om rättighetens bestånd. Därefter skall fastigheten utropas *med* sådant förbehåll. Om därvid bjuds så mycket att fordringar med bättre rätt än rättigheten täcks eller lika högt bud uppnås, gäller detta bud. I annat fall skall det förra budet gälla och rättighetshavaren vika, om inte rättighetshavaren enligt *punkt 3* tillskjuter visst belopp eller borgenär vars fordran inte har blivit täckt godtager det lägre budet enligt vad som sägs i *punkt 4*.

Enligt andra stycket under 1 skall den omständigheten att ägarhypotek inte täcks ej utgöra hinder mot att bud med förbehåll för rättigheten godtages. Fastighetsägaren bör ju inte få betalt på bekostnad av rättighetshavaren. Regeln gäller inte, i den mån ägarhypoteket blivit utmätt. Om ägarhypotek ligger före belånat pantbrev, kan ägarhypoteket även enligt förslaget inverka till skada för rättighetshavare med *sämre* rätt, men denna verkan kan svårigen undvikas. Ifrågavarande bestämmelse syftar sålunda endast på det fallet att ägarhypoteket ligger omedelbart före rättigheten.

För det fallet att en fastighet belastas av två eller flera rättigheter anses gällande lag innebära, att om en viss rättighet offras, måste *samtliga* rättigheter med *sämre* rätt falla, även om någon höjning av budet inte vinns därigenom. Att rättighet med *sämre* rätt, om det behövs, offras före rättighet med bättre rätt är naturligtvis en grundprincip som måste upprätthållas. Som anförts i den allmänna motiveringen bör man emellertid sträva efter en ordning som innebär, att det genom utrop och bud om möjligt utrönes i vad mån varje särskild rättighet som är i farozonen verkligen är belastande för fastigheten. Man får dock komma ihåg att buden kan bli tämligen godtyckliga och därför ej vänta sig för mycket av en ny ordning. Om buden överhuvud skall kunna tjäna som mätare på viss rättighets belastande verkan, måste man emellertid kräva, att de kan komma att binda spekulanten. Man

kan inte räkna med att bud som begärts utslutande i syfte att belysa nämnda belastande verkan kommer att återspegla någon realistisk värdering. Av nu nämnda skäl måste de högsta bud som uppnås vid särskilda successiva utrop stå kvar och eventuellt bli gällande, om inte bud vid annat utrop skall ha företräde. Utropsordningen måste bestämmas med ledning av denna synpunkt och den som efter visst utrop stannat för högsta budet måste lämna handpenning som garanti för att budet är allvarligt menat och kan vara något att bygga på i fortsättningen (se 40 §). Vad förut sagts om befrielse för staten och kommun från skyldighet att lämna handpenning (se 34 § 4 andra stycket) gäller dock även här. Det bör tilläggas, att om ett bud uppenbart är så lågt att det inte ens med eventuella tillskott kan godtagas, saknas anledning att kräva handpenning.

I *punkt 2* regleras det nu behandlade fallet att fastigheten belastas av två eller flera rättigheter som ej blivit skyddade redan vid sakägarförteckningens upprättande. Enligt förslaget skall fastigheten först utropas utan förbehåll för någon av rättigheterna. Detta stämmer med den princip som upptagits under 1 i paragrafen. Man kan tveka, huruvida man därefter omedelbart bör utropa fastigheten med förbehåll för *samtliga* aktuella rättigheter eller ej. Genom ett sådant utrop kan ju genast bli klart, att *samtliga* rättigheter kan bevaras. Beredningen har ändå inte velat obligatoriskt föreskriva, att dylikt utbud med förbehåll för alla rättigheter skall följa omedelbart efter att fastigheten utropats utan förbehåll för någon rättighet. Förslaget innebär emellertid inte hinder mot att ÖE, utan att det är föreskrivet, på prov gör ett utrop med förbehåll för *samtliga* rättigheter. Det blir i så fall ett försök att komma snabbare fram på en genväg. Uppnås då ett bud som täcker alla fordringar med bättre rätt, bortfaller behovet av att närmare undersöka, vilken belastning som varje särskild rättighet utgör. I motsatt fall måste man enligt förslaget göra successiva utrop (och även i sin tur upprepa

utrop med förbehåll för samtliga rättigheter).

Vid dessa successiva utrop bör enligt beredningens mening den under 1 upptagna principen fullföljas på det sättet att fastigheten utropas med successivt *ökande* belastning av rättigheter för att slutligen utropas med förbehåll för samtliga rättigheter. Härvid skall man följa rättigheternas inbördes företrädesordning, så att utrop först sker med förbehåll för rättighet som har bästa rätt, nästa gång med förbehåll jämväl för den rättighet som har näst bästa rätt osv. En motsatt väg, enligt vilken man först utropar fastigheten med förbehåll för samtliga rättigheter och därefter utropar den med successivt *minskande* belastning, skulle medföra uppenbar risk, att spekulanterna underlåter att bjuda ända till dess fastigheten utropas utan förbehåll för någon av de aktuella rättigheterna eller till dess man nått någon annan gräns som de anser lämplig. Härmed skulle man, så snart fastigheten belastas av flera rättigheter som här avses, förlora den vinst som man velat uppnå genom principen under 1 att fastigheten först skall utropas utan och därefter med förbehåll för rättighet. Avsikten med förslaget är att skydda så många rättigheter som möjligt. I överensstämmelse härmed sägs också under 2 att det bud som skyddar flera rättigheter har företräde, även om det är lägre.

Om rättigheterna verkligen utgör någon belastning, bör buden med den föreslagna ordningen successivt sjunka allteftersom belastningen ökar, försåvitt buden är allvarligt menade. Det kan emellertid även med den föreslagna ordningen hända, att spekulanterna förhåller sig tämligen passiva intill dess den slutliga budgivningen kommer. För rättighetshavarna är detta dock förenat med mindre risker än vid motsatt ordning, eftersom de tidigare utropen skall följas av utrop med förbehåll för ett *ökat* antal rättigheter.

Ibland kan måhända redan på ett tidigt stadium i utropsserien synas osannolikt, att acceptabelt bud kan uppnås. Man kan sålunda tänka sig, att redan det första ut-

ropet utan förbehåll för någon rättighet ger så dåligt resultat att det med hänsyn till 39 § inte synes vara någon mening med fortsatta utrop. I andra fall kan ÖE vara tveksam, huruvida ett visst bud är sådant att det kan godtagas vid den prövning som skall äga rum enligt 39 §. Beredningen anser, att ÖE inte bör avbryta utropen i tveksamma fall utan fortsätta serien till slut. Det kan hända, att budgivningen blir väsentligt livligare på ett senare stadium. Vidare bör observeras, att det ibland kan inträffa att rättighetshavare gör tillskott enligt punkt 3 som möjliggör att bud godtages, liksom att fordringsägare enligt punkt 4 godtager visst bud oaktat hans fordran ej täcks till fullo. Borgenären torde inte vara hågad att göra ett sådant avstående innan han fått avlyssna utropen och budgivningen till slut för att då se, om det är förmånligare för honom att acceptera ett visst bud – oaktat han ej får fullt – än att motsätta sig budets antagande.

De successiva utropen skall enligt förslaget fullföljas *utan prövning* av vad varje särskilt utrop leder till för resultat. Av 40 § följer, att handpenning ändå skall lämnas vid varje inrop som kan komma i betraktande vid den slutliga bedömningen. Rättighetshavare som vill göra tillskott skall där emot ej vara skyldig att göra detta innan den budserie som anges i punkt 2 blivit genomgången och det därefter visar sig, om det är aktuellt att göra tillskott.

När de obligatoriska successiva utropen är genomgångna, kan det visa sig, att fastigheten inte kan säljas med förbehåll för samtliga rättigheter. Fastigheten kan m. a. o., om man antager att den belastas av rättigheterna A–C, inte säljas med förbehåll för alla tre rättigheterna. Man skall då undersöka, huruvida utropet med förbehåll för A och B gett bud som täcker alla fordringar med bättre rätt än B. Om fastigheten inte kan säljas med förbehåll för A och B, skall undersökas, huruvida utropet med förbehåll enbart för A gett bud som täcker alla fordringar med bättre rätt än

A. Om fastigheten inte kan säljas med förbehåll för A, skall undersökas, huruvida utropet utan förbehåll för någon rättighet gett bud som kan godtagas. De avgivna buden skall alltså prövas successivt i *omvänd ordning*. Av punkt 3 följer som nyss antytts, att tillskott som rättighetshavare då bjuder kan inverka så att visst bud kan godtagas i förening med tillskott.

Beredningen vill påpeka, att rättigheterna kan ligga på olika platser i företrädesordningen t. ex. på sådant sätt att en viss rättighet A som är in-tecknad ligger efter fordringar på visst belopp och rättigheterna B och C ligger efter fordringar på sammanlagt större belopp. Man kan redan i början ha fått besked, huruvida rättigheten A är skyddad, medan man först vid senare utrop fått besked huruvida rättigheterna B och C kan skyddas. Buden kan f. ö. ha varit hoppande så att t. ex. budet för fastigheten med förbehåll för rättigheterna A, B och C blir högre än vad som bjöds för fastigheten med förbehåll endast för A. I en sådan situation kan det tänkas, att budet för fastigheten med förbehåll för A-C inte täcker alla fordringar med bättre rätt än C, medan budet med förbehåll för enbart A täcker alla fordringar med bättre rätt än A. I det läget bör det högre budet med förbehåll för A-C godtagas och inte budet med förbehåll endast för A. Det förra budet skyddar flera rättigheter och är förmånligare för in-teckningshavarna (och fastighetsägaren). Först-nämnda bud skall alltså (om ej annat följer av 39 §) antagas trots att alla fordringar med bättre rätt än C inte blir täckta.

När ÖE går tillbaka för att pröva, huruvida tidigare bud för fastigheten med förbehåll för ett mindre antal rättigheter skall gälla, kan ÖE finna, att budet av olika skäl ej är godtagbart. ÖE bör då vara oförhindrad att göra *nytt utrop med samma förbehåll*. Om ÖE t. ex. prövar budet för fastigheten med förbehåll endast för A och finner det för lågt, utropas fastigheten på nytt med förbehåll endast för A. För att man ej skall förlora vinsten med den princip som angetts under 1 bör emellertid utropen i så fall fort-

sätta med successivt ökande belastning. Den-na princip bör dock ej drivas in absurdum. ÖE bör kunna avbryta, om det uppenbart är utan intresse att fortsätta med en ny fullständig serie till slut.

Om bestämmelserna i 33 § kommer att fungera på åsyftat sätt, bör det inte vid tillämpning av punkt 2 i förevarande 38 § behöva bli fråga om ett flertal successiva utrop. Enligt beredningens mening bör också principen att buden skall ske med successivt ökande belastning vara relativt enkel att tillämpa, om det inte föreligger svårigheter att bestämma, huruvida rättighet har bättre rätt än annan rättighet. Den svårigheten kvarstår emellertid, vilket utropssystem man än föreskriver. Beträffande prioriteten utgår beredningen från att inskrivning resp. upplåtelsesdatum skall vara avgörande (jfr 7 kap. 22 § JB förslaget). I fråga om hyres- och arrenderätter antager beredningen, att tidpunkten för den ursprungliga upplåtelsen till rättighetshavaren skall vara avgörande, om villkoren inte genom nytt avtal ändrats till beaktansvärd nackdel för fastighetsägaren. Enligt grunderna för 33 § får ÖE pröva, huruvida en ändring av villkoren haft sådan verkan.³

I punkt 3 av förevarande 38 § behandlas möjligheten för rättighetshavare att göra tillskott för att rädda sin rättighet. Som förut nämnts utgår beredningen från att denna möjlighet sällan kommer att tas i bruk. Man torde därför inte behöva befara att bestämmelserna därom skall behöva komplicera förfarandet i praktiken.

Den nuvarande bestämmelsen i 123 § UL

³ Jfr prop. 1968: 91 bih. A s. 228 och 329 f.

Om två rättigheter har samma prioritet, får man, om det blir aktuellt, utropa fastigheten först utan förbehåll för någondera rättigheten, därefter med förbehåll enbart för den ena och därpå med förbehåll endast för den andra rättigheten. Vidare bör fastigheten utropas med förbehåll för båda rättigheterna, därvid eventuellt tillskott enligt punkt 3 skall fördelas mellan rättighetshavarna i proportion till den belastning som vardera rättigheten enligt de tidigare buden visat sig innebära. Vill någondera rättighetshavaren ej betala sådant tillskott, får man återfalla på de tidigare buden. Om det blir nödvändigt att välja mellan dessa bud, bör lotning företagas.

har kritiserats. Därvid har uttalats, att det är obilligt mot rättighetshavaren att han förlorar sin rätt, om han inte är beredd att betala hela det kanske betydande belopp som behövs för att fordringar med bättre rätt skall bli täckta. Detta gäller även om köpeskillningen vid utrop utan förbehåll för hans rättighet kanske skulle ha stigit endast en obetydlighet eller inte alls. Med tanke härpå har förordats, att rättighetshavaren borde kunna trygga sin rätt genom att betala endast skillnaden mellan bud utan och bud med förbehåll för hans rättighet.⁴ Till förmån för den nuvarande regeln har å andra sidan bl. a. åberopats, att den indirekt verkar till rättighetshavarens fördel därigenom att innehavare av fordran med sämre rätt än rättigheten blir benägen att bjuda vid utrop med förbehåll om rättighetens bestånd.⁵

Den tidigare lagberedningen har i 1960 års betänkande (SOU 1960: 26 s. 167 ff) anslutit sig till kritiken och föreslagit, att rättighetshavare skulle kunna skydda sig genom att betala högst skillnaden mellan bud utan och bud med förbehåll för rättigheten. Denna tanke torde böra fullföljas.

Enligt nu föreliggande förslag skall sålunda det belopp som en rättighetshavare har att tillskjuta för ändamålet bestämmas till skillnaden mellan buden eller så stor del därav som behövs för att täcka fordringar med bättre rätt än rättigheten. Bestämmelse härom har upptagits i första stycket under 3. Det ligger i sakens natur, att ÖE skall bereda rättighetshavaren tillfälle att göra tillskott, om det är aktuellt och denne är närvarande. Av punkt 5 framgår, att säkerhet kan ersätta kontant betalning, om ÖE kan godtaga säkerheten (jfr 48 § ULförslaget).

Tillämpningen kan bli mera komplicerad, när det finns två eller flera rättigheter och tillskott, som rättighetshavare med sämsta rätt bjuder, inte förslår för att budet skall kunna godtagas. Situationen åskådliggörs bäst genom ett exempel.

Antag att fastigheten belastas av inteckningar på 150 000 kr. och rättigheterna A, B och C i nu nämnd ordning. Vid successiva utrop har erhållits följande bud:

1. utan förbehåll för A-C	153 000
2. med förbehåll för A	151 000
3. med förbehåll för A och B	146 000
4. med förbehåll för A-C	145 000

För att fastigheten skall kunna säljas med förbehåll för en eller flera rättigheter krävs, att bud jämte tillskott uppgår till sammanlagt minst 150 000 kr. Om C betalar 1 000 och B 4 000, kan bud 4 antagas. Antag emellertid, att C vill betala 1 000 men att B vägrar att betala något eller är frånvarande. I det läget bör C enligt grunderna för förslaget kunna begära, att fastigheten utropas med förbehåll för A och C. Det är inte sagt, att därvid uppnås ett bud som understiger bud 2 med just 1 000 kr. Budet kan bli högre än bud 2 eller betydligt lägre. Antag att budet blir 148 000. För att C skall kunna rädda sin rättighet måste han då tillskjuta 2 000. Gör han det, kommer fastigheten att säljas med förbehåll för A och C (förutsatt att priset kan godtagas vid prövning enligt 39 §), medan B bortfaller.

Med tanke på sådana fall upptages i andra stycket under 3 bestämmelse, att om rättighetshavare är villig att betala i första stycket angiven skillnad men beloppet ej ensamt eller i förening med annat tillskott som bjuds förslår för att fordringar med bättre rätt skall täckas, skall fastigheten utropas med förbehåll för den aktuella rättigheten och den eller de rättigheter som är skyddade genom tidigare bud och annat tillskott som bjuds. Regeln kan ytterligare belysas genom ett nytt exempel.

Antag att fastigheten belastas av inteckningar på 180 000 kr. Rättigheten A ligger efter inteckningar på 150 000 och rättigheterna B och C efter jämväl återstående inteckningar. Följande bud ges:

1. utan förbehåll för A-C	170 000
2. med förbehåll för A	152 000
3. med förbehåll för A och B	147 000
4. med förbehåll för A-C	145 000

Om C betalar 2 000 och B 5 000 kr., kan bud 4 antagas, eftersom bud 2 (frånsett prövning enligt 39 §) under alla omständigheter kan godtagas. Antag härefter, att C vill betala 2 000 men B vägrar att betala eller är frånvarande. I det läget bör C enligt grunderna

⁴ Jfr Almén, Om auktion II s. 199 not 1 och PM s. 208 f samt Bergman, Servitut i modernt rättsliv s. 219 f.

⁵ Se Olivecrona, Förfarandet, 1 uppl. s. 103 ff.

för förslaget kunna begära, att fastigheten utropas med förbehåll för A och C. För att bud som därvid uppnås skall kunna godtagas måste det jämte tillskott uppgå till minst 152 000. Om budet stannar t. ex. vid 149 000, kan C rädda sin rättighet genom att betala 3 000.

Man kan tänka sig, att skillnaden mellan bud 3 och bud 4 i de angivna exemplen blir 0 eller t. o. m. att bud 4 blir högre än bud 3 men att det ändå behövs tillskott. Det är närmast självfallet att fastigheten även i sådant fall, om B ej vill göra något tillskott, bör utropas med förbehåll för A och C. I tydlighetens intresse har beredningen upptagit en särskild bestämmelse därom som tredje stycke under 3.

Det kan möjligen tänkas, att C vill utan nytt utrop göra större tillskott än skillnaden mellan buden 3 och 4 eller att någon annan sakägare ingriper och lämnar tillskott. Beredningen utgår från att ÖE skall vara skyldig att mottaga sådana frivilliga tillskott utan att det behöver upptagas någon uttrycklig bestämmelse därom.

Det bör framhållas, att ÖE skall ex officio verkställa utrop som här avses när förutsättningarna därför föreligger.

Rättighetshavare skall betala budet tillskott, när det blir aktuellt att godtaga det bud vartill tillskottet hänför sig, eller ställa säkerhet enligt punkt 5 i paragrafen.

Beredningen vill framhålla, att en enklare reglering än den föreslagna skulle vinnas, om man kunde låta budgivningen jämte eventuella tillskott i anledning av varje särskilt utrop omedelbart bestämma huruvida den rättighet som då är aktuell skall förbehållas eller inte. I så fall kunde andra och tredje styckena under 3 avvaras. Det skulle emellertid kunna medföra, att rättighet med bästa rätt offrades, ehuru senare bud, när spekulanterna är mer aktiva, skyddar rättigheter med sämre rätt och mer eller mindre tydligt visar att den rättighet som hade bästa rätt hade kunnat skyddas. Beredningen har inte ansett sig kunna föreslå en sådan ordning.

I *punkt 4* behandlas det fallet att borgenär, vars fordran ej blivit täckt genom visst bud, godtager budet. Detta är ett specialfall

av ingripande som torde böra nämnas i lagen på samma sätt som sker i gällande lag, oaktat regeln är i det närmaste självfallen. Enligt förslaget skall fordringen vid tillämpning av punkterna 1–3 anses täckt, om budet godtages av borgenären. Regeln kan knappast träda i tillämpning annat än beträffande fordran som i förmånsrätts hänseende ligger näst före den aktuella rättigheten. Den avser fordringens verkliga belopp och syftar inte på pantbrevets belopp. Genom avståendet kan ibland formellt uppkomma ett ägarhypotek, men enligt andra stycket under 1 utgör ägarhypotek näst före rättighet inte hinder mot att bud med förbehåll för rättigheten godtages, i den mån ägarhypoteket ej är utmätt.

Förslaget upptager slutligen i *punkt 5* bestämmelse, att om rättighetshavare i stället för betalning ställer säkerhet, skall det gälla. Av 48 § UL-förslaget följer, att säkerheten skall prövas av ÖE enligt vad där sägs. Av 144 § samma förslag framgår, att rättighetshavare skall fullgöra sin skyldighet att betala tillskott senast vid fördelnings-sammanträdet. Sker det ej, skall ÖE göra bruk av säkerheten.

39 §.

Denna paragraf reglerar förutsättningarna för att bud skall få antagas. Den motsvaras i gällande rätt av 126 § UL.

Enligt *första stycket* skall ÖE innan inrop godtages pröva, att skyddsbeloppet uppnått. Som framgår av 32 § avses med skyddsbeloppet sammanlagda beloppet av fordringar med bättre rätt än exekutionsfordringen och kostnaden för förfarandet. Detta belopp skall täckas av köpeskillingen för fastigheten, behållen köpeskillning för tillbehör, behållen avkastning och andra medel som finns att tillgå. 32 och 39 §§ ger tillsammans uttryck för täckningsprincipen. Av 39 § – liksom av gällande 126 § UL – framgår emellertid, att denna princip inte skall upprätthållas villkorslöst. Försäljning kan enligt andra stycket äga rum trots att skyddsbeloppet inte blivit uppnått.

Andra punkten i första stycket motsvarar 126 § 3 mom. UL. Bestämmelsen infördes efter förslag av lagberedningen genom lagändring år 1967 och avser att motverka försäljning till underpris. Även om skyddsbeloppet blivit uppnått får inropet inte godtagas, om det är sannolikt att avsevärt högre köpeskilling kan uppnås. Som särskilt understrukits i motiven till den nuvarande bestämmelsen får den inte tillämpas annat än när man kan räkna med att inropssumman vid nytt utrop blir *avsevärt* högre. Borgenärer, vilkas fordringar täcks av det avvisade inropet, torde därför knappast löpa någon risk att deras fordringar inte blir täckta vid ett nytt försäljningsförsök.¹ I motiven har även framhållits, att det, om inrop har avvisats, inte är något som hindrar att fastigheten på nytt bjuds ut vid samma auktionstillfälle, varvid man bl. a. kan uppskjuta auktionen och vänta med nytt utrop till senare samma dag.²

Täckningsprincipen åsyftar bl. a. att panthavare skall vara oberoende av de exekutiva åtgärder som företages på initiativ av fordringsägare med sämre rätt. Detta bör självfallet inte hindra försäljning, när ett bud visserligen inte täcker fordringar med bättre rätt än exekutionsfordringen men *innehavare* av sådan bättre prioriterad fordran *medger* försäljning.³ I gällande rätt ger 126 § 2 mom. UL uttryck häråt. Förslaget har upptagit bestämmelser i ämnet som *andra stycke* i förevarande 39 §. Inrop får enligt vad som där sägs godtagas utan hinder av första stycket, om samtliga berörda sakägare medger det. Det bör understrykas, att medgivande enligt förslaget kan möjliggöra försäljning inte blott i det fallet att skyddsbeloppet inte uppnåtts utan även när inropet är lägre än ÖE annars skulle vilja godtaga.

När skyddsbeloppet inte uppnåtts, krävs medgivande från alla i sakägarförteckningen före exekutionssökanden upptagna fordringsägare som genom inropets godtagande blir utan betalning. Det räcker ej med samtycke från närvarande fordringsägare. Fastighetsägaren måste också ge sitt samtycke

även om han ej har ägarhypotek som skulle bli lidande om inropet godtages.⁴ Beträffande sökanden gäller enligt andra punkten i samma stycke, att han kan medge att inrop godtages, ehuru kostnaden för förfarandet inte har blivit täckt. Om annan borgenär än sökanden önskar försäljning, kan sökanden för sin medverkan betinga sig, att den andre helt eller delvis ersätter honom kostnaden.⁵

Som tidigare anmärkts kan enligt beredningens förslag säkerhetsåtgärder som avses i 9–11 §§ påkallas inte bara av utmätningssökanden utan också av annan borgenär. Kostnad för sådan åtgärd får den som påkallat åtgärden själv svara för i sista hand (se 198 § ULförslaget). Det har inte ansetts motiverat att i lagtexten särskilt uppmärksamma fallet. Att kostnad för sådan åtgärd uppkommit utan exekutionssökandens medverkan bör ej hindra honom att godtaga vad som bjudits för fastigheten. Hans egen rätt till kostnadsersättning bör också ha företräde.

När fråga är om godtagande av inrop fastän ÖE ansett sannolikt att avsevärt högre köpeskilling kan uppnås, berör detta alla i borgenärsförteckningen upptagna innehavare av fordringar och rättigheter som eventuellt skulle *uppföras* samt fastighetsägaren. Alla dessa måste alltså lämna sitt medgivande.

Ändamålet med det exekutiva förfarandet är att ge sökanden betalning och det finns därför inte någon anledning att låta fastigheten gå till försäljning, om detta inte överensstämmer med sökandens intresse.⁶

Enligt *tredje stycket* i 39 § (jfr 126 § 1 mom. UL) får inrop inte godtagas, om sökandens fordran inte täcks och han motsätter sig. Om den ursprungliga sökanden

¹ Se prop. 1967: 16 s. 125 f.

² Se vidare U IV s. 83 och prop. 1967: 16 s. 160.

³ Jfr Almén, PM s. 215 och Alexanderson, 1912 års lagstiftning om exekution i fast egendom, 2 uppl. s. 10 ff.

⁴ Jfr Olivecrona, Förfarandet s. 135.

⁵ Jfr Almén, PM s. 216 och Olivecrona, Förfarandet s. 135.

⁶ Se Almén, PM s. 214.

blivit utlöst av annan sakägare, är det den senare som äger motsätta sig försäljningen. Med »sökandens fordran» avses endast executionsfordringen. Annan fordran som tillkommer sökanden innefattas alltså inte däri. Sådan fordran kan skyddas genom höjning av skyddsbeloppet (jfr 35 §).⁷

Borgenär som utövat anslutningsrätt enligt 15 § är behörig att motsätta sig försäljning, om hans fordran inte täcks och ej någon borgenär med bättre rätt begärt försäljning.⁸

40 §.

I denna paragraf har beredningen samlat bestämmelser om påföljderna av inropares underlåtenhet att lämna handpenning och betala ogulden del av den kontanta köpeskillingen.

Första stycket gäller handpenningen. Vad där sägs är enligt 34 § 4 tillämpligt också i fråga om säkerhet för handpenning.

F. n. skall enligt 125 § UL handpenningen betalas genast eller säkerhet ställas. Försummar köparen detta, skall egendomen genast utropas på nytt. I praxis har detta ansetts innebära, att anstånd med lämnande av handpenning i princip inte får medges. Denna princip torde dock möjligen kunna frångås, om det är uppenbart att skada inte kan uppkomma för sakägarna.¹

Även framdeles bör enligt beredningens mening den handpenning som inroparen har att betala enligt 34 § 4 lämnas utan dröjsmål. En viss uppmjukning av det nuvarande kravet på omedelbar betalning förefaller emellertid påkallad. En möjlighet för ÖE att medge kortare anstånd kan ibland leda till bättre försäljningsresultat. Självfallet måste emellertid en sådan möjlighet utnyttjas med försiktighet. Om det är troligt att kretsen av spekulanter kommer att minska under väntetiden, bör ÖE sålunda ej medge något uppehåll. Första stycket i förevarande 40 § har avfattats i enlighet med det sagda.

Beredningen har tidigare i liknande sammanhang framhållit, att check bör kunna godtagas som betalningsmedel vid auk-

tion, om trassatbanken utfäster sig att svara för checkbeloppet.² Numera finns också föreskrifter om betalning med check i utsökningsmål, men de avser endast betalning som sker till utmättningsman.³ Även för ÖE bör liknande regler utfärdas i administrativ ordning.

Om handpenning ej lämnas när det skall ske, är budet förfallet. Staten eller kommun blir bunden av det bud som dess representant bjudit utan att handpenning lämnas.

Beredningen har vid 38 § berört frågan om handpenning, när två eller flera utrop är nödvändiga med hänsyn till i fastigheten upplåtna rättigheter. I motsats till vad som i doktrinen anses gälla f. n.⁴ skall enligt *andra stycket* i förevarande paragraf den som efter ett utrop stannat för högsta budet lämna handpenning för att visa att hans bud är allvarligt menat. Detta skall ske innan nytt utrop äger rum.

I paragrafens *tredje stycke* stadgas, att *inrop* är ogiltigt, om inroparen inte betalar ogulden del av den kontanta köpeskillingen senast vid fördelningssammanträdet. Denna regel överensstämmer med vad som f. n. gäller enligt 130 § UL. Förfarandet vid ny auktion, sedan inrop blivit ogiltigt enligt nu ifrågakarande stadgande, regleras i 41 §.

41 §.

Bestämmelserna i denna paragraf handlar om ny auktion och inleds i *första stycket* med vissa regler om när nytt försälj-

⁷ Jfr Olivecrona, Förfarandet s. 134 f och Hassler s. 296.

⁸ Jfr Hassler s. 296 not 12.

¹ Se NJA 1955 s. 396. Jfr även prop. 1967: 16 s. 215.

² Se U IV s. 97. JO har till lagberedningen för kännedom överlämnat sin skrivelse 31/7 1961 i ärende ang. klagomål över viss exekutiv auktion. Ärendet gällde bl. a. klagan över ÖEs vägran att som betalning för handpenning mottaga en av klaganden utställd check.

³ Se 59 § handläggningskungörelsen samt av riksrevisionsverket utfärdade bestämmelser i ämnet.

⁴ Jfr not 13 under 34 §.

ningsförsök skall göras. Dessa regler skiljer sig i vissa hänseenden från vad som gäller f. n.

Om försäljning inte kommer till stånd därför att något bud inte görs vid auktion eller avgivet bud inte antages av auktionsförrättaren, skall enligt vad som nu stadgas i 127 § UL ny auktion hållas, under förutsättning att sökanden framställer yrkande därom före förrättningens slut. Beredningen anser, att man i detta fall bör behålla den grundläggande principen att nytt försäljningsförsök skall göras endast på sökandens begäran. Att låta ÖE ex officio utlysa ny auktion kan inte vara lämpligt, eftersom de kostnader som den nya auktionen medför kan drabba sökanden och det bör ankomma på honom att själv avgöra, om han vill ta en sådan risk.¹ Det synes däremot onödigt att kräva, att sökanden skall bestämma sig redan innan auktionen avslutats. Beredningen föreslår, att han får en veckas betänketid.

Om inrop blivit ogiltigt därför att inroparen försummat att i tid betala ogulden del av den kontanta köpeskillingen, skall auktionsförrättaren f. n. enligt 130 § UL genast ånyo utlysa auktion. Denna ordning torde böra behållas. Det synes lämpligen böra iakttas, att ny auktion inte kungörs utan att sökanden, om han eventuellt vill avstå från nytt försäljningsförsök, fått tillfälle att meddela ÖE detta.

I enlighet med det anförda har i första stycket upptagits stadgande, att när godtagbart inrop inte skett, nytt försäljningsförsök skall göras, om sökanden begär det inom en vecka från auktionen. Har inrop blivit ogiltigt enligt 40 § tredje stycket, skall nytt försäljningsförsök göras, om inte sökanden avstår från det.

När auktion inte lett till försäljning, kan som regel enligt gällande rätt inte mer än en ytterligare auktion komma i fråga. Kan fastigheten inte säljas vid den andra auktionen, skall utmätningen som regel gå åter, om inte fastigheten ställs under tvångsförvaltning (se 128 § UL).² Tvångsförvaltningen kan i sin tur följas av nytt försäljningsförsök (178 § UL). Enligt beredning-

ens förslag skall institutet tvångsförvaltning upphävas. Ehuru frågan antagligen skulle regleras sig själv, har beredningen ansett, att det bör finnas en möjlighet att, efter två försök att sälja på auktion, avbryta förfarandet. I förslaget har ÖE fått befogenhet att avvisa begäran om nytt försäljningsförsök, om det saknas anledning till antagande att fastigheten kan säljas inom rimlig tid. Bestämmelsen har upptagits som *andra stycket* i förevarande 41 §.

Tredje stycket innehåller regler för förfarandet när ny auktion skall äga rum.

Nuvarande bestämmelser i 127, 130 och 135 §§ UL³ innebär bl. a., att ny borgenärsförteckning skall upprättas i de fall som avses i 135 § UL. Dessa fall är, att sökanden, när någon försäljning inte kommit till stånd vid den första auktionen, begärt ny auktion samt att inropare inte fullgjort sin betalningsskyldighet och ny auktion skall hållas av den anledningen. Fordran eller rättighet som tagits upp i den tidigare borgenärsförteckningen skall utan särskild anmälan tas upp i den nya förteckningen. Rättsägare som på grund av försummad anmälan inte blivit upptagen i den första förteckningen får däremot enligt 135 § inte tas upp i den nya förteckningen. Fordringsägare kan dock tänkas få betalt av överskott (jfr 148 § UL). Preklusionsregeln torde gälla endast i de fall då den nya auktionen kommit till stånd av sådan anledning som avses i 135 § UL.⁴ Däremot torde bevakningar som skett till den första auktionen gälla, även om ny auktion skall äga rum av annan anledning, t. ex. därför att den föregående auktionen blivit upphävd.

Beredningen anser, att fordran eller rättighet bör få anmälas även av den som försummat att göra anmälan i en tidigare om-

¹ Jfr Almén, PM s. 218.

² Jfr NJA II 1912 s. 154 och Almén, PM s. 219.

³ Betr. 127 § UL jfr U II s. 74 f och 93 f samt prop. 1964: 126 s. 9 f och 60 ff.

⁴ Hassler s. 301 not 31 och Olivecrona, Förfarandet s. 154. Se även Lamm s. 66.

gång. Den nuvarande ordningen kan leda till obilliga resultat⁵ och kan svårigen motiveras enbart med att den möjligen är arbetsbesparande. Däremot bör som hittills gälla, att skedd bevakning inte behöver upprepas.

De regler om förfarandet vid ny auktion som beredningen sålunda föreslår är i första hand tillämpliga, när nytt försäljningsförsök skall göras enligt första stycket i förevarande 41 §, dvs. när godtagbart inrop ej skett vid den tidigare auktionen och sökanden begärt ny auktion samt när inrop blivit ogiltigt enligt 40 § tredje stycket. Tillämpningsområdet är emellertid inte inskränkt därtill, utan reglerna skall gälla även när den nya auktionen beror på att den föregående auktionen har upphävts av högre instans.

I enlighet med det anförda sägs i tredje stycket, att 20–40 §§ i förslaget har motsvarande tillämpning när ny auktion skall hållas samt att anmälan av fordran eller rättighet som skett för en auktion gäller även för senare auktion.

I ett *fjärde stycke* skall enligt förslaget upptagas föreskrift att utmätningen går åter, när nytt försäljningsförsök inte skall göras. 128 § UL innehåller f. n. en motsvarande bestämmelse. För den händelse särskilda medel influiter under förfarandet, t. ex. genom försäljning av fastighetstillbehör eller som avkastning av fastigheten, skall utmätningen dock inte gå åter i den delen. Detsamma gäller medel som inflyter med anledning av redan vidtagna åtgärder. Handpenning skall också, i den mån det följer av 42 §, tas i anspråk oavsett om den lämnats kontant eller säkerhet ställts. En bestämmelse härom har intagits som andra punkt i fjärde stycket.

42 §.

Enligt 130 § UL kan den som inropat en fastighet på exekutiv auktion men underlåter att inom föreskriven tid betala köpeskillingen bli skyldig att betala skadestånd. För detta ändamål skall i första hand användas den handpenning som be-

talats vid inropet eller säkerhet som ställts för handpenningen. Om det inte förslår, kan ytterligare belopp indrivnas hos den försumliga inroparen. Bestämmelser saknas, hur denna indrivning skall ske,¹ och i praktiken torde det knappast förekomma, att skadeståndsansvar utkrävs genom indrivning som sist nämnts.²

De nuvarande reglerna i 130 § UL skiljer mellan det fallet att försäljning sker på den nya auktion som auktionsförrättaren haft att utlysa och det fallet att någon försäljning inte kommer till stånd. I det förra fallet svarar inroparen för det belopp varmed köpeskillingen vid den nya auktionen understiger den förra köpeskillingen med laga ränta därå samt kostnaden för den nya auktionen. I fråga om ränta torde bestämmelsen innebära, att sådan skall beräknas efter sex procent från likviddagen för den första auktionen t. o. m. samma dag för den nya auktionen.³ Inroparen blir inte fri från sitt ansvar enbart genom att det vid den nya auktionen uppnås ett pris för fastigheten som täcker hans ansvarssumma. Först måste den nya inroparen betala sin köpeskillning. När detta har skett, får handpenningen återställas till den första inroparen. Ropar denne själv in fastigheten på den senare auktionen, måste han på nytt betala handpenning eller ställa säkerhet.

I fråga om den försumliga inroparens ansvarighet när någon försäljning inte kommer till stånd vid den senare auktionen gäller, att hans betalningsskyldighet omfattar, förutom kostnader, vad som vid den förra auktionen bjudits utöver sammanlagda beloppet av de fordringar som har reträde framför utmätningssökandens fordran jämte ränta därå.

Beredningen har ansett det önskvärt, att ersättningsreglerna förenklas, och föreslår,

⁵ Jfr Olivecrona, Förfarandet s. 154 not 10.

¹ Se härom Hassler s. 300 samt Olivecrona, Förfarandet s. 146.

² Jfr Olivecrona, Utsökning s. 176.

³ Se Trygger I s. 356, Hassler s. 299 not 25 och Olivecrona, Förfarandet s. 143. Jfr även Trygger I s. 400, Almén, PM s. 114 och beredningens uttalande ovan på s. 137.

att inroparens ansvar begränsas till högst handpenningen. Ett mera vittgående ansvar har enligt sakens natur inte någon betydelse annat än om den försumliga inroparen är solvent, men i sådant fall är det å andra sidan föga troligt att han underlåter att fullfölja köpet och offrar handpenningen. Även beredningens förslag skiljer i övrigt mellan olika fall.

I första stycket av förevarande 42 § behandlas först det fallet att försäljning sker vid ny auktion. När ny auktion hålls sedan inrop blivit ogiltigt enligt 40 § tredje stycket, skall handpenningen tas i anspråk i den mån det behövs för att sammanlagt samma belopp skall uppnås som vid den förra auktionen jämte sex procent årlig ränta därå från tillträdesdagen t. o. m. den nya tillträdesdagen och kostnaden för den nya auktionen. Denna bestämmelse kompletteras med föreskrift, att den angivna regeln skall gälla även om fastigheten säljs med förbehåll för rättighet som inte förbehålls vid den förra auktionen eller ändrade förhållanden inträtt. Någon motsvarande bestämmelse finns inte f. n., men man torde ändå enligt gällande rätt åtminstone i viss utsträckning få bortse från en sådan ändring av försäljningsvillkoren som nu nämnts.⁴ Om rättigheten räddas vid den nya auktionen genom att rättighetshavaren gör tillskott enligt 38 § 3, bör tillskottet läggas till köpeskillingen, när ersättningsfrågan bedöms.⁵ Som sista punkt i första stycket föreskrivs vidare, att vad som inte behöver tas i anspråk skall återlämnas först när den nya inroparen fullgjort sin betalningsskyldighet. Därav följer, att den första inroparen, om han ropar in fastigheten på nytt, ej får som handpenning räkna sig till godo den handpenning som han betalade förra gången utan måste lämna ny sådan för det senare inropet (jfr 130 § 2 mom. UL).

Det kan tänkas komplicerade fall då flera inropare efter varandra försummar att fullgöra sin betalningsskyldighet⁶ eller då gemensamt intecknade fastigheter sålts exekutivt och köpet inte fullföljs beträffande

alla.⁷ Beredningen har inte ansett möjligt att i lagförslaget försöka reglera sådana speciella och säkerligen sällsynta fall.

Redan i motiven till 1912 års lagstiftning betonades, att den förlust inroparen bör ersätta inte kan beräknas exakt, när någon försäljning inte kommer till stånd vid den senare auktionen.⁸ Olika meningar har också framförts i fråga om lämpliga beräkningsgrunder.⁹ Beredningen anser, att man bör välja en så enkel metod som möjligt, och föreslår, att som *andra stycke* i paragrafen intages föreskrift att handpenningen är förverkad om fastigheten inte blir såld vid den nya auktionen. Handpenningen är inte större än att en sådan påföljd synes rimlig. Härvid får utan särskild föreskrift förutsättas, att exekutionssökanden inte genom att motsätta sig försäljning enligt 39 § sista stycket eller på annat sätt försvårat fastighetens försäljning jämfört med den tidigare auktionen.

Beredningen har övervägt att för alla fall, då inropare ej fullgör sin betalningsskyldighet, föreslå en gemensam regel om att handpenningen skall vara förverkad men har tvekat, om det inte vore att gå för långt. Regeln skulle leda till att handpenning går förlorad för inroparen även om fastigheten vid ny auktion går till högre pris, vilket måhända kan vara obilligt när handpenningen är mera avsevärd. Härtill kommer, att föredragande departementschefen intog en *annan ståndpunkt* i samband med 1967 års ändringar i UL och införandet av regler om anstånd med betalningen vid försäljning av lös egendom. Enligt 96 § UL skall handpenning i sådana fall återställas, om den inte behövs för att täcka viss kostnad och skillnaden mellan köpeskillingen vid den första försäljningen och köpeskillingen vid den andra försälj-

⁴ Se Olivecrona, Förfarandet s. 145, jfr NJA 1916 s. 283.

⁶ Jfr Olivecrona, Förfarandet s. 145 not 9. Jfr även SvJT 1934 s. 159 och 401.

⁸ Jfr Olivecrona, Förfarandet s. 145.

⁷ Jfr Olivecrona, Förfarandet s. 143 ff och 146.

⁸ Se NJA II 1912 s. 155.

⁹ Jfr Almén, PM s. 223 ff.

ningen. Denna regel är tillämplig även vid särskild försäljning av fastighetstillbehör (100 a § UL).

Gällande lag synes utgå från att ny auktion alltid skall utsättas, om inroparen underlåter att fullgöra sin betalningsskyldighet, och att denna auktion också hålls och leder till utrop. Emellertid torde gäldenären vara oförhindrad att betala sin skuld under tiden mellan de två auktionerna och t. o. m. under den nya auktionen. Vidare kan borgenären under samma tid återkalla sin verkställighetsbegäran.¹⁰ Även enligt beredningens förslag förutsätts, att exekutionssökanden skall kunna avstå från nytt försäljningsförsök, i vilket fall utmätningen går åter (jfr 41 §). Med hänsyn härtill har beredningen som *tredje stycke* i förevarande 42 § tagit upp ett särskilt stadgande för det fallet att någon ny auktion inte hålls. Förslaget innebär, att handpenningen då inte skall användas till annat än betalning av kostnader för förfarandet som blivit onyttiga, t. ex. kostnaderna för den hållna auktionen. I enkelhetens intresse skall detta gälla oavsett av vilken anledning det ej blir någon ny auktion. Återstoden av handpenningen skall tillkomma inroparen.

Som *fjärde stycke* har upptagits en hänvisning till bestämmelserna i 46 § om inroparens rätt att i visst fall frånträda köpet och återfå handpenning.

43 §.

Enligt första stycket i denna paragraf utfärdar ÖE köpebrev på fastigheten, sedan auktionen vunnit laga kraft och köpeskillingen betalats. Förslaget ersätter 132 § 1 mom. UL.

Om inroparen redan vid auktionen uppger sig vara ombud för annan och styrker sin behörighet, skall ÖE förklara fastigheten såld till huvudmannen. Därom torde någon tvekan ej kunna råda. Det händer emellertid även, att inroparen först efter auktionen, t. ex. när köpeskillingen betalats, uppger att inropet skett för annans räk-

ning. Enligt praxis skall köpebrevet även i detta fall utställas till den uppgivna huvudmannen¹. Beredningen anser en uttrycklig reglering av frågan önskvärd och föreslår, att köpebrevet i enlighet med nuvarande praxis skall utfärdas till huvudmannen, även om inroparen först efter auktionen visar att han bjudit för annans räkning. Som bevis bör en förklaring av huvudmannen vara tillfyllest. En bestämmelse i ämnet har upptagits som första punkt i andra stycket.

Med denna bestämmelse är emellertid inte klarlagt, vilket ansvar inroparen bör stå när han vid auktionen handlat i eget namn.² Eftersom han enligt beredningens förslag inte ansvarar för köpets fullgörande med större belopp än handpenningen och denna måste lämnas omedelbart efter inropet får spørgsmålet mycket begränsad praktisk betydelse. Det blir inte tal om att i ärendet indriva betalning för belopp som överskjuter handpenningen. Om emellertid inroparen har med viss borgenär träffat avtal enligt 34 § 3 om avräkning av belopp som skolat betalas kontant och inroparen därmed enligt 36 § tredje stycket ådragit sig personligt betalningsansvar för det avräknade beloppet, bör han inte kunna befria sig från detta betalningsansvar genom att upplysa om att inropet skett för annans räkning. Beredningen föreslår i stället, att inroparen och huvudmannen skall svara solidariskt. Bestämmelse här om har införts som andra punkt i andra stycket.

44 §.

I huvudsaklig överensstämmelse med vad som gäller f. n. får enligt första stycket i denna paragraf inropare som fullgjort sin betalningsskyldighet tillträda fastigheten på den för köpeskillingens fördelning be-

¹⁰ Jfr vad som på s. 225 anförs i anslutning till 86 § 1 mom. UL-förslaget.

¹ Jfr NJA 1925 s. 537 och 1930 s. 380 samt SvJT 1939 rf s. 19. Jfr vidare Olivecrona, Förfarandet s. 157 f, Hassler s. 299 samt SvJT 1934 s. 159 och 400 f.

² Jfr Hassler s. 299 och Olivecrona, Förfarandet s. 158 not 5.

stämnda dagen, även om köpebrev då ännu inte utfärdats.¹ Enligt 71 § kan han vid behov få handräckning för att komma i besittning av fastigheten. Som förut anmärkts kan inoparen enligt förslaget inte genom att betala i förväg skaffa sig förmånen av en tidigare tillträdesdag och därmed rätt att bl. a. uppbära avkastning som förfaller under tiden fram t. o. m. dagen för fördelningssammanträdet.² I 34 § 5 ges närmare bestämmelser om den s. k. civila avkastningen. Frånsett vad som gäller därom äger köparen enligt förslaget omedelbart utöva ägarens befogenheter i och med tillträdet. I första stycket har vidare upptagits föreskrift, att inoparen svarar för ägares skyldigheter i den mån de skall fullgöras efter tillträdesdagen. Han får från den tiden t. ex. övertaga ansvaret för fordringar som avses i 27 § 2 liksom de skyldigheter som åvilar jordägare och hyresvärd mot nyttjanderättshavare i den mån deras rätt består. Regeln bör ses i samband med bestämmelsen i 36 § första stycket, att fastigheten efter försäljningen inte svarar för fordran som avses i 27 § 2 och förfallit till betalning senast på tillträdesdagen.

Om köparen vill att i sakägarförteckningen upptagen arrende- eller hyresrätt som inte är skyddad eller förbehållits skall upphöra, måste han enligt andra stycket i förevarande 44 § säga upp avtalet inom en månad från tillträdesdagen. Annars gäller avtalet mot köparen. Denna bestämmelse överensstämmer i sak med vad som f. n. gäller enligt 133 § UL. Liksom gällande lag hänvisar förslaget vidare beträffande tiden då avtalet skall upphöra till bestämmelserna om uppsägning efter frivillig överlåtelse av fastighet.

I 2 och 3 kap. NJL finns regler om besittningsskydd för bostads- och anläggningsarrendatorer samt för hyresgäster.³ Som beredningen anmärkt under 33 § 2 torde ett sådant skydd komma att införas även för jordbruksarrendatorer. Avsikten är, att dessa regler framdeles skall stå i JB.⁴ I fråga om s. k. lokalhyresgäst finns dessutom besittningsskyddsregler i hyres-

regleringslagen.⁵ Nu ifrågavarande regler är f. n. tillämpliga även när arrende- eller hyresavtalet skall upphöra på grund av exekutiv auktion, och detsamma torde komma att gälla även framdeles. Som tredje stycke i förevarande paragraf har upptagits hänvisning till JB:s bestämmelser i ämnet. Däremot har någon hänvisning inte skett till hyresregleringslagen.

Annan rättighetshavare än arrendator och hyresgäst skall enligt förslaget, om hans rättighet upphör i anledning av fastighetens försäljning, underrättas därom av köparen, när det behövs. Bestämmelsen är ny. Vet köparen att rättighetshavaren redan känner till att rättigheten upphör, kan han underlåta att lämna underrättelse till rättighetshavaren. Underrättelsen kan göras skriftligen eller muntligen men bör naturligtvis ske på bevisligt sätt. Det är ej här fråga om uppsägning utan bestämmelsen syftar till att rättighetshavaren inte skall anses ha förfarit obehörigt, om han i god tro fortsatt att utöva sin rättighet.

45 §.

I 133 § 2 mom. andra punkten UL finns nu vissa bestämmelser angående förhållandet mellan köparen och arrendator eller hyresgäst. Dessa regler ansluter nära till motsvarande regler rörande frivillig överlåtelse i 2 och 3 kap. NJL. De ersätts i JBFörslaget av bestämmelser i 7 kap. 19 §. I samband med överförandet till JBFörslaget har vissa ändringar skett. Motsvarande ändringar bör vidtagas i de utskökningsrättsliga reglerna,¹ som i beredningens förslag tagits upp under 1 och 2 i förevarande 45 §. Den viktigaste sakliga ändringen är att bestämmelserna, liksom 7 kap. 19 § JBFörslaget, gjorts tillämpliga på alla rättigheter. Vidare föreslås, att de tidsfrister som i förslaget anges under 1 skall räknas från tillträdesdagen medan

¹ Jfr Hassler s. 298.

² Se s. 151.

³ Se SFS 1968: 342 och 346.

⁴ Jfr bl. a. LRremissen s. 2 och 16.

⁵ Se SFS 1968: 344.

¹ Se SOU 1960: 26 s. 175.

motsvarande tid, fränsett fall då tvängsförvaltning förekommit, nu räknas från den första auktion som hållits i ärendet. Förändringen är bl. a. påkallad av att reglerna skall kunna tillämpas även vid försäljning under hand (jfr 54 § 2).

I fråga om verkan bl. a. av att i arrende- och hyresavtal som skall gälla mot köparen gjorts ändring eller tillägg, varom förbehåll inte skett vid försäljningen, skall enligt 133 § 4 mom. UL vad som är stadgat om frivillig överlåtelse ha motsvarande tillämpning. De stadganden vartill sålunda hänvisas finns nu intagna i 2 och 3 kap. NJL. Avsikten är att de skall ersättas av bestämmelser i JB. I punkt 3 av förevarande 45 § har intagits en hänvisning i ämnet till JB.

Under 4 i paragrafen har som första stycke upptagits en erinran om den skadeståndsrätt som enligt 7 kap. 18 § JBFörslaget kan tillkomma rättighetshavare, om hans rättighet upphör med anledning av fastighetens försäljning. Vidare har som andra stycke upptagits en bestämmelse, att om köpare, som enligt 44 § svarar för tidigare ägares skyldigheter mot rättighetshavaren, underlåter att fullgöra dem, har 7 kap. 19 § andra stycket andra och tredje punkterna JBFörslaget motsvarande tillämpning. Bestämmelsen ersätter en hänvisning som nu finns i 133 § 4 mom. UL. Den förutsätter en jämkning i 7 kap. 19 § tredje stycket JBFörslaget.

46 §.

Bestämmelserna i denna paragraf saknar motsvarighet i gällande lag.

Exekutiv auktion på fast egendom kan enligt 213 § UL överklagas genom besvär till hovrätten. Även om så sker skall enligt förslaget den som inropat fastigheten i princip fullgöra sin betalningsskyldighet på fördelningssammanträdet. Huruvida hovrätten enligt gällande lag kan inhibera verkställigheten och därmed även sammanträdet, är tveksamt (jfr 218 § samt ordalydelsen av 211 och 213 §§ UL). Hur än därmed förhåller sig f. n., skall enligt beredningens förslag oavsett överklagande och inhibition

hållas sammanträde, vid vilket inroparen skall betala resterande köpeskilling, om han vill fullfölja köpet (se därom även vad som sägs i 4 kap. rörande 143 och 218 §§ ULförslaget).

I förevarande paragraf har som första stycke upptagits stadgande, att inropare, utan hinder av besvär över auktionen, skall fullgöra sin betalningsskyldighet senast på tillträdesdagen. Vidare sägs, att han också äger efter sammanträdet tillträda fastigheten, om ej, innan han blivit berättigad därtill, annat förordnats enligt 218 § UL. Tillträde skall rättsligen anses ha ägt rum, när inroparen blivit berättigad att tillträda fastigheten.

Det kan vara förenat med större eller mindre olägenheter för inroparen att vara bunden av köpet i avvaktan att besvären blir slutligt prövade. Inroparen har visserligen enligt förslaget rätt att tillträda fastigheten och att utöva ägares befogenheter (jfr 44 §), om inte högre instans förordnat annat, men köpebrev på fastigheten får inte utfärdas förrän auktionen har vunnit laga kraft (43 §). Eftersom inroparen då inte kan få lagfart på fastigheten (jfr 20 kap. 6 § JBFörslaget), har han i praktiken inte möjlighet att använda fastigheten som kreditobjekt. Risken att auktionen blir upphävd kan också hindra honom från att bruka fastigheten på ett rationellt sätt, i synnerhet om detta förutsätter investeringar. Det kan slutligen ibland vara olägligt för honom att ligga ute med den kontanta köpeskillingen utan att kunna på äsyftat sätt använda fastigheten under tiden till dess målet blir avgjort. Om inroparen genom inhibition hindrats att tillträda fastigheten, kan det innebära ökade olägenheter.

Med hänsyn härtill har beredningen övervägt en bestämmelse som ger inroparen viss möjlighet att frånträda köpet, om auktionen överklagas, och återlämna vad han betalt. Härvid skulle förutsättas, att det uppenbart var förenat med betydande olägenhet för honom att avvakta målets utgång och att han senast vid fördelnings-

sammanträdet gjorde ansökan hos ÖE om att på den grund berättigas frånträda köpet.

Beredningen har också övervägt, att om inroparen berättigas att frånträda köpet, exekutionssökanden eller annan skulle få inom viss kortare tid inträda i sökandens rätt. Vederbörande vill t. ex. hindra, att förfarandet drar ut för mycket på tiden, eller undvika att ökade kostnader uppkommer.¹

Även om det är naturligt att inroparen berättigas att under angivna förutsättningar frånträda köpet, har beredningen dock funnit vanskligt att föreslå så långt gående bestämmelser som här angetts. Det kan möjligen befaras, att besvär anförs i samförstånd med inroparen eller att den verkställda försäljningen eljest kan komma att förfalla alltför lätt. Man kan måhända inte heller bortse från att de besvär som anförts mister sitt intresse för klaganden, om försäljningen går åter, och att den fråga som besvären rör till följd därav inte blir prövad utan kvarstår till nästa försäljningsförsök. Beredningen har därför stannat för en mera begränsad rätt för inroparen att frånträda köpet. I andra stycket av förevarande paragraf föreslås, att en sådan rätt skall inträda om hovrätten enligt 218 § ULförslaget meddelat interimistiskt förordnande, enligt vilket inroparen ej får tillträda fastigheten på den bestämda dagen och detta hinder består under en beaktansvärd tid.

Det förutsätts, att förordnandet hinner meddelas innan tillträde skall äga rum. Sedan tillträde rättsligen ägt rum kan ett därefter meddelat interimistiskt förordnande inte ålägga inroparen att avträda fastigheten. Beträffande längden av den tid under vilken inroparen bör avvakta målets vidare utveckling innan han får frånträda köpet har beredningen ansett, att den bör vara så lång att hovrätten kan antagas hinna slutligt pröva målet. Detta skall givetvis behandlas med förtur. Tiden synes kunna sättas till tre månader, även om detta ur inroparens synpunkt är en ganska lång frist. Efter utgången av den nu angivna fristen skall inroparen enligt förslaget äga göra anmälan hos ÖE om att han frånträ-

der köpet såvida hindret allttjämt består.

Om hovrätten undanröjer auktionen, innebär det givetvis att hindret består. Ogillar hovrätten besvären, bortfaller hindret. I och med att hindret bortfaller har inroparen rättsligen tillträtt fastigheten och därefter har han ej längre rätt att frånträda köpet. Högsta domstolen kan ej heller, om talan skulle fullföljas dit sedan tillträde sålunda ägt rum, meddela interimistiskt förordnande som rubbar detta förhållande.

När inroparen är berättigad att frånträda köpet, bör han få tillbaka lämnad handpenning och vad han har betalt på tillträdesdagen jämte därå upplupen ränta.

Gemensamt intecknade fastigheter

47 §.

På skäl som angetts i 2 kap. har beredningen avvisat tanken på ett förbud för utmätningssökanden att endast angripa någon eller några av gemensamt intecknade fastigheter. Att framdeles en inteckningsborgenär vänder sig mot endast en del av ett homogent intecknat komplex som svarar primärt för inteckningen är dock så osannolikt att man nästan kan bortse därifrån. Utmätning av en av flera gemensamt intecknade fastigheter kan däremot tänkas förekomma för oprioriterad fordran, liksom inteckningsborgenär kan vilja

¹ Den sist angivna tankegången har utformats i följande lagtext:

46 §. Överklagas exekutiv auktion, skall inroparen utan hinder därav fullgöra sin betalningsskyldighet senast på tillträdesdagen, om han vill fullfölja köpet. Han äger också efter sammanträdet tillträda fastigheten, om ej, innan han blivit berättigad därtill, annat förordnats enligt 218 § utsökningslagen.

Överexekutor äger medge inroparen att frånträda köpet och återfå vad han betalt, om inroparen gör ansökan därom senast vid fördelningssammanträdet och det uppenbart är förenat med betydande olägenhet för inroparen att avvakta målets utgång. Mot beslut varigenom sådan ansökan bifallits får talan ej föras.

Den som anmäler sig inom två veckor från dagen för fördelningssammanträdet äger inträda i inroparens rätt, om han inom tid som överexekutor bestämmer betalar hela den konstanta köpeskillingen, i den mån han ej visar att han träffat överenskomelse om avräkning, jämte sex procent årlig ränta från dagen för fördelningssammanträdet.

vända sig mot primärt ansvarig fastighet innan sekundärt ansvarig fastighet tas i anspråk. Vidare får man räkna med en del kvarstående fall av särin-teckning i ett annars gemensamt in-tecknat komplex, liksom fall då framdeles uppkommer ett splittrat ansvar.

Om en av två eller flera gemensamt in-tecknade fastigheter skall säljas, skall i princip tillämpas vad som gäller för försäljning av fastighet i allmänhet. Första stycket av förevarande 47 § hänvisar för sådana fall till 13–46 §§. Det återstår emellertid att bestämma, med vilket belopp gemensam in-teckning skall tas upp i sak-ägarförteckningen. Förslaget hänvisar i denna del till 6 kap. 17 och 18 §§ JBFörslaget, som anger hur ansvaret för gemensam in-teckning är fördelat fastigheterna emellan. Det belopp för vilket fastigheten sålunda svarar i förhållande till de andra skall enligt andra stycket första punkten i förevarande 47 § tas upp i förteckningen. Detta innebär, att fastighetens primäransvar alltid skall anges. Om subsidiärt ansvar är aktualiserat, skall upptagas den belastning som följer därav. Har t. ex. fastigheterna A, B och C blivit gemensamt in-tecknade och brist uppstått vid tidigare försäljning av A, är B och C ensamma ansvariga för återstoden och bristen skall fördelas mellan dem enligt reglerna i 6 kap. 17 § andra stycket JBFörslaget. Vänder sig exekutions-sökanden i detta läge endast mot B, skall av den gemensamma in-teckningen tas upp dels Bs ursprungliga primäransvar dels Bs andel av bristen i A.¹

Vid upprättande av sakägarförteckningen skall eventuellt ägarhypotek beaktas. I regel torde detta böra fördelas på de primärt ansvariga fastigheterna efter samma grunder som primäransvaret.² Om emellertid det in-tecknade komplexet har skilda ägare och ägaren av viss fastighet betalt primäransvaret för denna, kan ifrågasättas, huruvida inte motsvarande belopp bör tas upp som ägarhypotek enbart i hans fastighet.

Är den utmäta fastigheten en avstyck-

ning som endast svarar för vad som inte kan utgå ur stamfastigheten, skall in-teckningen tas upp utan angivande av något belopp. Säljs avstyckningen, blir den fri från ansvar för den gemensamma in-teckningen. Dessutom befrias de fastigheter som i ansvarskedjan står efter den sålda fastigheten.³

Det enligt sakägarförteckningen på fastigheten belöpande beloppet bör betalas kontant, om inte annat avtalas mellan köparen och den som enligt sakägarförteckningen är betalningsberättigad. Bestämmelse härom har intagits som andra punkt i andra stycket av förevarande 47 § (jfr 50 § 2). Stadgandet korresponderar mot 6 kap. 19 § andra stycket i beredningens skiss med förslag till jämkningar i JBFörslaget (bil. A). Där föreslås, att när gemensamt in-tecknad fastighet sålts i enlighet med särskild sak-ägarförteckning, in-teckningen skall vara utan verkan i fastigheten, såvida ej ÖE förordnat om fortsatt in-teckningsansvar (jfr 52 § tredje st. FfL). Överenskommelse om att fordringen skall kvarstå måste förutsätta, att in-teckningen alltjämt gäller. Av 52 § framgår, att det ställs särskilda krav för att förordnande om sådant fortsatt in-teckningsansvar skall kunna meddelas.

Även när två eller flera gemensamt in-tecknade fastigheter skall säljas blir reglerna i 13–46 §§ om fastighets försäljning i princip tillämpliga. I detta fall är emellertid flera avvikelser nödvändiga. Bestämmelser härom ges i 48–51 §§, till vilka tredje stycket av förevarande 47 § hänvisar.

I detta sammanhang bör nämnas, att särskilda svårigheter uppstår när ansökan om gemensam in-teckning beviljats i vissa fastigheter men förklarats vilande i andra.⁴ Efter JBFörslagets genomförande blir situationen mera sällsynt. Om det föreligger

¹ Almén, PM s. 145.

² Lamm s. 175 ff och Olivecrona, Förfarandet s. 69 f.

³ Olivecrona, In-teckningsförordningen s. 128.

⁴ Se härom Olivecrona, Förfarandet s. 70 och Trygger I s. 321 f.

anledning att förklara ansökan vilande beträffande någon fastighet, torde nämligen enligt JBFörslaget ansökningen böra förklaras vilande även i övriga fastigheter.⁵

Bestämmelserna i 48–51 §§ är ej tillämpliga när intecknade fastigheter, som är i en och samma ägares hand men ej är gemensamt intecknade, skall säljas vid samma auktion. F. n. anses, att fastigheterna i första hand skall obligatoriskt utropas var för sig men att därefter gemensamt utrop kan ske.⁶ Beredningen förutsätter, att detta kan tillämpas även framdeles, om någon rättslig komplikation ej inträder. Det torde vara möjligt att därvid tillämpa vissa bestämmelser i 48–51 §§ analogiskt, om ej någon sakägare därigenom blir sämre ställd än vid särutrop som ägt rum före det gemensamma utropet. Detta gäller t. ex. reglerna om köpeskillingens fördelning på de olika fastigheterna.

48 §.

I förevarande paragraf behandlas den s. k. indragningsrätten. Det svenska systemet beträffande gemensamma inteckningar bygger på att det solidariska ansvaret kan göras gällande endast subsidiärt – i andra hand. Först sedan det visat sig att det ur viss fastighet inte kan uttagas det belopp för vilket den svarar primärt får annan fastighet tas i anspråk för bristen. Med hänsyn till detta subsidiära solidariska ansvar måste inteckningshavaren, när exekutiv auktion på en fastighet är aktuell, kunna få till stånd samtidig försäljning av de gemensamt intecknade fastigheterna. I annat fall får han helt eller delvis vidkännas brist, som senare visar sig när annan fastighet säljs på exekutiv auktion (jfr 6 kap. 19 § andra st. i bil. A). Rätt att draga in övriga gemensamt intecknade fastigheter i förfarandet måste därför finnas. En annan sak är att – bl. a. med hänsyn till att oftast hela komplexet angrips samtidigt – indragningsrätten endast sällan behöver utövas. Bestämmelser om indragning finns f. n. i 35 § och 37 § 3 mom. andra stycket IF. De har i sak oförändrade upptagits i 6 kap. 19 §

JBFörslaget.

Enligt första stycket första punkten i förevarande paragraf föreligger indragningsrätt för envar som har panträtt på grund av gemensam inteckning. Detta innebär formellt en viss utvidgning i förhållande till såväl gällande rätt som JBFörslaget. Nu förutsätts nämligen, att exekutionen inletts av annan än den som begär indragning. Emellertid kan exekutionssökanden på goda skäl ha begränsat sig till att endast angripa viss fastighet, om denna t. ex. primärt svarar för hela fordringen. Det synes inte påkallat att hindra exekutionssökanden att därefter begära indragning av annan fastighet i förfarandet.¹ I detta sammanhang bör också anmärkas, att enligt gällande lag indragningsrätt förutsätter att inteckning beviljats. Det är sålunda enligt gällande rätt ej möjligt att utöva indragningsrätt med stöd av vilande inteckning. Detta överensstämmer med att fråga om indragningsrätt prövas genom lagsökning och att fordran ej kan fastställas till betalning ur fast egendom annat än om inteckning beviljats.² Enligt beredningens förslag bör även vilande inteckning kunna föranleda indragning, om det är klart att den andra fastigheten skall svara för fordringen oaktat inteckning ännu ej beviljats. I annat fall spolieras den vilande ansökningen.

Av 54 § tredje stycket IF följer, att indragningsrätt tillkommer innehavare av inteckning för avkomsträtt. Enligt JBFörslaget får avkomsträtt ej längre intecknas. På grund av övergångsbestämmelser till JBFörslaget torde emellertid innehavare av inteckning för avkomsträtt som meddelats enligt äldre lag alltjämt få utöva indragningsrätt.

Beredningen har övervägt, huruvida kretsen av indragningsberättigade bör utvidgas till andra sakägare. Sålunda kan innehavare av nyttjanderätt i stamfastighet ha intresse

⁵ LRremissen s. 630.

⁶ Se härom SOU 1960: 26 s. 163 med hänvisningar.

¹ Olivecrona, Förfarandet s. 66.

² Lamm s. 141, Olivecrona, Förfarandet s. 66 och Trygger II s. 29.

av att dra in avstyckad fastighet. Ju hårdare stamfastigheten belastas av in-teckningar med bättre rätt än nyttjanderätten desto större blir nämligen risken att nyttjanderätten kommer att offras vid exekutiv auktion på stamfastigheten.³ Vidare kan det möjligen tänkas, att en fastighetsägare vill själv dra in egen fastighet i exekutionen. Beredningen har emellertid ej trott, att det skulle vara tillräckligt motiverat att meddela bestämmelser om indragningsrätt i dylika fall.

Förutsättning för indragning enligt första stycket första punkten i förevarande 48 § är, att den indragna fastigheten helt eller delvis svarar för in-tecknade beloppet före det ursprungliga exekutionsobjektet. Detta följer av ändamålet med indragningen som i detta fall är att uttröna huruvida indragen fastighet visar brist som skall överföras till den först utmäta fastigheten. Det är alltid möjligt att dra in gemensamt in-tecknad fastighet som är primärt ansvarig (frånsett givetvis sådana fall då det gemensamma ansvaret spolierats). Oavsett in-teckningens läge svarar ju fastigheten i allt fall för en del av det in-tecknade beloppet före det ursprungliga exekutionsobjektet. Likaså kan indragning ske av subsidiärt ansvarig fastighet som enligt ansvarskedjan skall tas i anspråk före den först utmäta fastigheten. Man kan ej indraga fastighet som t. ex. på grund av relaxation utan förbehåll blivit befriad från ansvar.⁴ Om flera avstyckningar svarar efter varandra, kan man inte heller hoppa över någon i ansvarskedjan.⁵

Andra punkten i första stycket av förevarande 48 § ger – i överensstämmelse med 37 § 3 mom. andra stycket IF – borgenär möjlighet att dra in subsidiärt ansvarig fastighet i förfarandet oaktat enligt sakens natur brist ej kan överföras från sistnämnda fastighet till den först utmäta fastigheten. Däremot måste brist kunna överföras motsatt väg, dvs. till den indrag-na avstyckningen. Eljest kan ju in-teckningen aldrig föranleda försäljning av avstyckningen.⁶ Härav följer, att när flera fastig-

heter avstyckats, något avbrott ej får finnas i ansvarskedjan före avstyckningen. En förutsättning för indragning i dessa fall är vidare, att den som begär indragning ej har förmånsrätt före exekutionssökanden. I motsatt fall är nämligen indragningen meningslös ur in-teckningshavarens synpunkt. Stamfastigheten kan då inte säljas utan att han får full betalning. Grunden till rätten att indraga subsidiärt ansvarig fastighet är, att borgenären inte kan värja sig mot att en del av det ursprungliga pantobjektet genom avstyckning kommer att bära ett endast subsidiärt ansvar. Det har med hänsyn härtill ansetts, att borgenären bör kunna genom indragning åstadkomma samtidig försäljning av stamfastigheten och avstyckningen. Med indragningsrätten avses i dessa fall att möjliggöra ett bättre pris för pantobjektet genom samtidig försäljning av fastigheterna. Detta motiv är måhända inte så starkt grundat i alla fall, men beredningen har ansett det vanskligt att inskränka indragningsmöjligheten.

I de situationer som avses i andra punkten i första stycket kan underlåten indragning ej orsaka någon begränsning i borgenärens möjligheter att framdeles göra in-teckningen gällande. Använder han inte indragningsrätten, kan ändå den brist som eventuellt uppstår vid försäljning av stamfastigheten tas ut ur avstyckningen.

Det kan förtjäna nämnas, att indragningsbefogenheten står in-teckningshavare till buds även om fastighet skall säljas under konkurs.⁷

Regler om förfarandet när in-teckningsborgenär önskar dra in fastighet ges i andra stycket av paragrafen. F. n. finns bestämmelser därom i 35 § IF. Yrkandet skall enligt gällande lag framställas i lag-sökningsväg. Bevis om att talan väckts skall ges in till auktionsförrättaren inom bevakningstiden. Stadgandena har utan saklig

³ Olivecrona, Förfarandet s. 144 ff.

⁴ Jfr LRremissen s. 347 f, Olivecrona, Förfarandet s. 66 f och Lamm s. 155 ff.

⁵ Olivecrona, In-teckningsförfordningen s. 77.

⁶ Olivecrona, Förfarandet s. 67.

⁷ SOU 1960: 26 s. 162.

ändring överförs till 6 kap. 19 § andra stycket JBFörslaget. Departementschefen uttalade därvid, att anledning inte fanns att gå in på dessa regler eftersom saken torde komma att behandlas av beredningen.

Indragningen utgör ett led i det påbörjade exekutiva förfarandet, och det är en omväg att behöva använda lagsökning för prövning av frågan. Här till kommer, att indragningen inte förutsätter att någon fordran fastställs till betalning såsom det normalt är vid lagsökning. Enligt förslaget skall ÖE pröva frågan om indragning. Därigenom får han det hela i sin hand. Enligt förslaget skall yrkande om indragning göras senast vid bevakningssammanträdet. Det skall delges fastighetens ägare. Härvid tillämpas 18 kap. 10 § JBFörslaget. ÖE skall förelägga ägaren att inkomma med yttrande inom tid som ÖE bestämmer. Denna tid bör naturligen ej bestämmas längre än som är nödvändigt.

ÖE skall därefter ex officio pröva, huruvida förutsättningar för indragning föreligger. Upplysningar härom får ÖE genom inteckningshandlingarna samt gravations- och äganderättsbevis. När yrkande om indragning framställs på ett framskridet stadium av exekutionen, kan det bli nödvändigt att inställa bevakningssammanträde och auktion för att indragningsyrkandet skall kunna prövas. Självfallet måste också utsatt fördelningssammanträde inställas. Detta överensstämmer med vad som nu tillämpas.⁸ När det exekutiva förfarandet tas upp igen, kan tänkas, att ny framställning om indragning görs. Rätten att framställa indragningsyrkande får emellertid i och med första bevakningssammanträdet anses prekluderad för envar som haft möjlighet att framställa sådant yrkande vid det sammanträdet.⁹ Indragning av viss fastighet kan dock till äventyrs i sin tur föranleda indragning av ytterligare fastighet, ehuru man praktiskt sett nog inte behöver räkna härmed. Har bevakningssammanträde inställts med anledning av indragningsyrkande, inträder ej någon sådan preklusion som nyss nämnts.

I tredje stycket första punkten av förevarande paragraf föreskrivs, att om indragningsyrkande bifalls, skall fastigheten anses utmätt när beslutet meddelas.¹⁰ Enligt 50 § 1 skall dock tillägg enligt 6 kap. 3 § JBFörslaget beräknas med utgångspunkt från utmätningen av det ursprungliga exekutionsobjektet.

Enligt 48 § tredje stycket andra punkten får den indragna fastigheten ej säljas innan beslutet om indragning vunnit laga kraft. Detta innebär, att det under tiden regelmässigt inte skall vidtagas åtgärder för försäljning beträffande vare sig den först utmätta eller den indragna fastigheten. Mot ÖEs beslut i indragningsärendet får talan föras särskilt enligt 70 § andra stycket. Besvärinstans är hovrätten. Mot hovrättens beslut i indragningsärendet får jämlikt 219 § 1 mom. UL talan fullföljas genom besvär till högsta domstolen. Att indragningen enligt förslaget skall prövas av ÖE innebär en viss utvidgning av möjligheten till fullföljd jämfört med gällande lag (se 36 § LL).

Beslut om indragning behöver inte leda till att fastigheten blir såld. Den som framställt indragningsyrkandet är att anse som exekutionssökande beträffande den indragna fastigheten men är beroende av det redan inledda förfarandet. Om den som ursprungligen begärt exekution nedlägger förfarandet eller utmätningen går åter därför att han fått betalt, förfaller även frågan om försäljning av den indragna fastigheten.¹¹ Beträffande fördelningen av kostnaderna för det exekutiva förfarandet i detta fall ges regler i 198 § 1 mom. ULförslaget (sista punkten).

49 §.

I denna paragraf ges regler om utropsordningen, när två eller flera gemensamt intecknade fastigheter skall säljas samtidigt.

⁸ NJA 1934 s. 368.

⁹ Jfr Olivecrona, Förfarandet s. 66 och 152 f samt Almén, PM s. 239 not 2.

¹⁰ Jfr under 1 §.

¹¹ Olivecrona, Förfarandet s. 67.

Bestämmelser härom finns nu i 121 och 122 §§ UL. Utgångspunkten är, att fastigheterna endast utropas gemensamt, om ej annat stadgas. Detta följer indirekt av 121 § UL.¹ Endast en för alla fastigheterna gemensam borgenärsförteckning behöver då upprättas. Att lagen inte föreskriver, att jämväl särutrop alltid skall företagas torde bero på att det skulle kräva särskilda borgenärsförteckningar och ökat arbete.² När det finns särintresse i någon av de utmätta fastigheterna, skall emellertid enligt 121 § 1 mom. första punkten UL särutrop äga rum. Härvid krävs särskild borgenärsförteckning för varje fastighet. Att särintresse finns torde f. n. vara vanligt. Ofta träffas emellertid överenskommelse om att särutrop skall underlåtas.³ När särutrop skall ske, skall det ej följas av gemensamt utrop annat än om detta behövs av hänsyn till gemensam inteckning eller begärs av ägaren till två eller flera fastigheter.⁴

Förevarande paragraf föreskriver först, att vid bevakningssammanträdet skall upptagas till behandling hur utrop skall äga rum. Utropsordningen får avgörande betydelse för upprättandet av sakägarförteckning. Om endast gemensamt utrop skall ske, behöver endast en för alla fastigheter gemensam sakägarförteckning upprättas. Om däremot särutrop skall äga rum, måste särskild sakägarförteckning göras för varje fastighet. Beredningens förslag skiljer i fortsättningen mellan försäljning enligt gemensam sakägarförteckning – då försäljningen i princip likställs med försäljning av en enda fastighet – och försäljning enligt särskilda sakägarförteckningar. Flera regler bygger på denna åtskillnad.

Under 1 anges i första stycket de fall då fastigheterna skall utropas var för sig. Under 2 regleras när gemensamt utrop skall ske efter särutrop och vissa därmed sammanhängande frågor. Under 3 föreskrivs, att i återstående fall endast gemensamt utrop skall ske.

Särutrop skall förekomma i sex fall. I de fall som anges i *punkt 1* under a)–d) är särutrop obligatoriskt. I de fall som av-

ses under e) och f) förutsätter särutrop, att yrkande därom framställs av behörig sakägare. Beträffande samtliga dessa fall bör bestämmelserna inte anses hindra, att särutrop begränsas till den fastighet till vilken särintresse hänför sig eller som avses med yrkande enligt f). En förutsättning är, att ej härigenom sker felaktig bristöverföring (jfr s. 175 och 178).

Enligt a) skall särutrop äga rum, om fastigheterna har olika ägare. Detta överensstämmer med gällande rätt. Särutrop behövs för att varje ägare skall kunna få möjlighet att ropa in sin fastighet.⁵ Den som har lagfart antages vara ägare, om ej annat visas.⁶

Under b) föreslås i överensstämmelse med 122 § UL, att särutrop skall ske om fastighet med stöd av 48 § FfL indragits i försäljningen. Att man då ej kan nöja sig med gemensamt utrop av alla berörda fastigheter följer redan av indragningens ändamål. Indragen fastighet får ju ej säljas, om inte den först utmätta fastigheten blir såld. Om redan den ursprungliga exekutionen riktat sig mot två eller flera fastigheter, skall frågan om utropsordningen inom denna grupp behandlas särskilt för att man skall se, huruvida indragen fastighet får säljas.⁷ Efter särutrop bör då de ursprungligen angripna fastigheterna utropas gemensamt. Om flera gemensamt intecknade fastigheter indragits och utropats var för sig, kan gemensamt utrop av dessa fastigheter behövas.⁸ Slutligen skall de ursprungligen angripna och de indragna fastigheterna utropas gemensamt, om förutsättningarna under 2 i förevarande paragraf är uppfyllda.

Särutrop skall vidare enligt c) äga rum,

¹ Olivecrona, Förfarandet s. 89 och SOU 1963: 55 s. 313.

² Olivecrona a.st.

³ SOU 1963: 55 s. 314.

⁴ Se vidare Olivecrona, Förfarandet s. 88–106.

⁵ Olivecrona, Förfarandet s. 89, särskilt not 14.

⁶ Almén, PM s. 191, Olivecrona, Förfarandet s. 91 med hänvisningar i not 18.

⁷ Almén, PM s. 205 och Olivecrona, Förfarandet s. 103.

⁸ Olivecrona, Förfarandet s. 102 f.

om någon av fastigheterna endast i andra hand svarar för gemensam inteckning. Därmed avses t. ex., att en av två fastigheter svarar endast subsidiärt. Rättsläget kan emellertid vara mera komplicerat, t. ex. så att fastigheterna A och B¹ svarar primärt men fastigheten B² svarar endast subsidiärt efter B¹.

Föreskriften under c) syftar på fall då viss fastighet *endast* svarar subsidiärt. Det gäller här främst avstyckade fastigheter. Enligt 6 kap. 18 § JBFörslaget blir avstyckad fastighets ansvar subsidiärt så snart stamfastigheten och den avstyckade fastigheten inte längre är i samma ägares hand. Det subsidiära ansvaret uppstår oavsett om det är stamfastigheten eller avstyckningen som får ny ägare. Fånget behöver inte lagfasas för att ansvaret skall bli subsidiärt.⁹

Av sättet för ansvarets utkrävande följer, att fastighet som endast är subsidiärt ansvarig inte får säljas innan det visat sig att köpeskillingen för den fastighet som svarar i första hand inte förslår till borgenärens förnöjande (se 51 § 2). Härav följer, att när någon av de angripna fastigheterna endast svarar subsidiärt, särutrop måste tillgripas.

Enligt d) skall särutrop ske, om någon av fastigheterna besväras av särskild inteckning eller någon fastighets ansvar för gemensam inteckning ej avser inteckningens hela belopp.

Här må till en början anmärkas, att förslaget – i motsats till gällande lag – inte obligatoriskt kräver särutrop därför att det finns särintresse i form av särskild rättighet i viss fastighet, t. ex. nyttjanderätt. Enligt e) ges emellertid möjlighet till särutrop efter yrkande i denna situation.

Om det finns särinteckning, skall enligt förslaget särutrop alltid äga rum, oavsett om denna inteckning har bättre eller sämre rätt än exekutionsfordringen. Om inteckningen har sämre rätt, är det självfallet, att inteckningshavaren har intresse av särutrop. Har däremot särinteckningen bättre förmånsrätt, är särutrop inte påkallat för att inteckningshavaren skall vara säker-

ställd. Tvärtom kan dennes ställning försämrats genom särutrop. I detta fall påkallas särutrop i stället av hänsyn till efterföljande gemensamma inteckningar. Det kan med visst fog sägas, att särutrop då inte bör vara ovillkorligt utan att innehavaren av den gemensamma inteckningen bör få vara vaksam och framställa yrkande därom. De särskilda överväganden som härvid måste göras kan emellertid vara så komplicerade att beredningen inte ansett det godtagbart att låta frågan bero på initiativ från den som innehar den gemensamma inteckningen. Här kan slutligen anmärkas, att om särinteckningen ligger som säkerhet för den ursprungliga exekutionsfordringen, måste särutrop ske redan enligt b).

Med förhandenvaron av särinteckning likställs i förslaget, att någon fastighets ansvar för gemensam inteckning inte avser inteckningens hela belopp. Det gemensamma ansvaret kan ha skadats t. ex. genom dödningsåtgärd, expropriation eller underlåtenhet att begära indragning. I JBFörslaget har man konsekvent sökt motverka förekomsten av pantbrev som gäller i flera fastigheter utan att var och en åtminstone subsidiärt svarar för pantbrevets hela belopp. Men undantagsvis kan sådana situationer även framdeles förekomma.

Ytterligare ett fall som på grund av stadgandet under d) skall föranleda särutrop är, att ej alla gemensamt intecknade fastigheter omfattas av exekutionen. Sker i sådant fall endast gemensamt utrop av de fastigheter som skall säljas, kan det medföra, att brist överförs på icke tillåtet sätt.¹⁰

Som nyss nämnts skall förekomsten av en rättighet icke obligatoriskt medföra särutrop. Enligt e) får däremot rättighetshavare möjlighet att begära särutrop. Där föreskrivs sålunda särutrop, om det yrkas av innehavare av särskild rättighet i någon av fastigheterna och rättigheten ej skall bestå oavsett om fastigheten säljs. Denna rätt att begära särutrop tillkommer enligt för-

⁹ Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 73.

¹⁰ Olivecrona, Förfarandet s. 95 not 25.

slaget rättighetshavare oavsett om rättigheten är inskriven eller ej. Muntlig upplåtelse, som ju inte skall upptagas i sakägarförteckning, avses ej. Vid särutrop kan rättighetshavaren tänkas ha större möjlighet att rädda sin rättighet än vid gemensamt utrop.

Förutsättning för att rättighetshavaren skall få yrka särutrop är, att rättigheten inte skall bestå oavsett om fastigheten säljs. Innehavare av rättighet, som är skyddad redan på grund av dess läge i sakägarförteckningen eller som jämlikt 33 § 2 FfL förbehållits vid bevakningssammanträdet, har ej något intresse av särutrop.

Med den reglering av frågan om särutrop som beredningen föreslår torde förekomsten av särskilda rättigheter i allmänhet inte behöva vålla komplikationer. Här kan nämnas, att gemensam inteckning inte kan beviljas för rättighet. Hinder möter visserligen inte mot att avtal om rättighet inskrivs i flera fastigheter. Härigenom uppkommer emellertid inte mellan fastigheterna någon gemenskap som är jämförlig med gemensam inteckning. Varje särskild fastighet besväras av rättigheten endast till den del denna faktiskt hänför sig till fastigheten. Att från avtalsrättslig synpunkt en omständighet som berör endast viss fastighet kan inverka på avtalsförhållandet i dess helhet är en annan sak.

Enligt f) skall särutrop jämväl äga rum, om det yrkas av ägare eller borgenär vars rätt kan bero därav. Sålunda kan den som äger hela det utmätta komplexet vara intresserad av särutrop i förhoppning att fastigheterna skall ge mera på det sättet. Ett sådant förfarande kan – frånsett arbetet med särskilda sakägarförteckningar – inte skada någon. Sedan särutrop skett skall nämligen enligt 2 ske gemensamt utrop i hithörande fall. Även en borgenär kan av nämnda skäl yrka särutrop, om han anser att inskriven rättighet med bättre rätt bör belasta endast den fastighet i vilken rättigheten gäller (jfr 50 § 4 andra st.). Vidare kan det t. ex. tänkas, att om någon borgenär har förmånsrätt enligt 8 § 1) FRO i viss fastighet, annan borgenär vill ha särutrop.

Sakägare som vill begära särutrop i fall som avses under e) eller f), skall framställa yrkande härom innan bevakningssammanträdet avslutas eftersom yrkandet är av betydelse för upprättandet av sakägarförteckning. Bestämmelse härom har upptagits som andra stycke under 1.

I punkt 2 reglerar beredningens förslag i första stycket, när gemensamt utrop skall ske sedan särskilda utrop ägt rum. Om fastigheterna har samma ägare, skall gemensamt utrop alltid följa. Om köpeskillingen då blir högre än summan av särutropen, skall det gemensamma utropet som regel godtagas (se tredje stycket). I motsatt fall gäller särutropen. Ingen sakägare kan i denna situation förlora på det gemensamma utropet (jfr 51 § 3). Läget är ett annat, om fastigheterna har olika ägare. Gemensamt utrop kan då omöjliggöra för den enskilda ägaren att ropa in sin egen dom. I detta fall föreskrivs därför gemensamt utrop endast om full betalning ej uppnåtts för fordran, för vilken samtliga fastigheter svarar. Gemensamt utrop behövs då för att det gemensamma ansvaret skall kunna utkrävas så långt som möjligt. Ägarna kan också enas om att fastigheterna skall utropas gemensamt. Det är inte tillräckligt, att om någon ägare är frånvarande, de övriga ägarna enas om att begära gemensamt utrop. Samtliga ägare måste vara ense därom.

Mellan stamfastighet och subsidiärt ansvarig avstyckning föreligger som regel inte – frånsett inteckningen – någon ekonomisk gemenskap. Gemensamt utrop behöver i sådant fall ej äga rum enligt förslaget annat än om särskilda skäl föreligger. Med särskilda skäl förstås, att man har starka skäl att räkna med högre pris vid gemensam försäljning på grund av fastigheternas belägenhet och beskaffenhet eller att på annan grund gemensam försäljning innebär en betydande fördel som bör inverka på priset. Bestämmelse härom har upptagits som sista punkt i första stycket under 2.

Den omständigheten att bud ej avges

vid särutropen medför inte, att frågan om fastigheternas försäljning förfaller. Det åligger i stället ÖE att fortsätta med gemensamt utrop.¹¹

Vid försäljning av gemensamt intecknade fastigheter kan tillämpningen av skyddsreglerna för rättigheter föranleda komplikationer, när såväl särutrop som gemensamt utrop skall ske. Gällande lag anvisar inte någon entydig lösning och inom doktrinen har skilda åsikter framförts.¹² I praktiken torde svårigheterna ofta ha kringgåts genom att skyldigheten att göra särutrop blivit eftersatt.¹³ Med beredningens förslag till 33 § FfL kommer rättigheter att i ökad utsträckning stå kvar oberoende av utropen. I fall då utropen får betydelse för rättighetshavaren skall utrop av fastigheten först ske utan förbehåll om rättighetens bestånd och sedan med sådant förbehåll. Buden tjänar till upplysning, huruvida rättigheten utgör någon belastning på fastigheten eller ej. Det krävs av inteckningshavarna och andra sakägare att de är vaksamma på detta stadium, om de anser att rättigheten är en belastning. Om utropet *med* förbehåll för rättigheten blir lika högt som utropet *utan* förbehåll (eller högre), är rättigheten räddad i ärendet. Rättigheten blir också räddad i ärendet, om alla fordringar med bättre rätt blir täckta och fastigheten ej kan komma att belastas med subsidiäransvar för inteckning som har bättre rätt än rättigheten. I andra fall är rättigheten alltså i farozonen. Rättigheten blir då inte skyddad utan att alla borgenärer med bättre rätt – efter fördelning jämväl av subsidiäransvaret – får full betalning ur fastigheten eller borgenär som blir nödlidande godtager ett lägre bud. För ändamålet kan det behövas att rättighetshavaren tillskjuter visst belopp (se 38 §).

När särutrop äger rum, vet man inte alltså hur stor belastningen slutligen blir på fastigheten. Sakägarna får räkna med att fastigheten kommer att belastas med subsidiärt ansvar, vilket också skall vara anmärkt i sakägarförteckningen (se 50 § 1 andra st.). Detta medför, att rättighetshavare inte

kan behöva göra tillskott som eventuellt föranleds av subsidiäransvar för fastigheten förrän det visat sig hur stor belastningen av sådan anledning blir. Om han gjort tillskott med utgångspunkt från primäransvaret men ej vill öka sin insats till vad som påkallas av subsidiäransvaret, skall betalningen gå åter. Rättighetshavarnas ställning kan alltså inte bedömas förrän även subsidiäransvaret är fördelat. Beredningen vill framhålla, att fördelningen av subsidiäransvaret *inte* behöver föranleda nya särutrop. De bud som givits vid de särutrop som redan skett gäller även för det fallet att den slutliga belastningen på den ena eller andra fastigheten klargörs först senare.

Har en rättighet förbehållits vid särutrop, skall det enligt andra stycket under 2 gälla även om gemensamt utrop sker. Detta följer redan av att fastighetens andel i den gemensamma köpeskillingen inte kan bli mindre än vad som bjöds för fastigheten vid särutropet. Om emellertid rättigheten ej skyddats vid särutrop, kan den ändå räddas vid det gemensamma utropet. Då skall nämligen med tillämpning av 38 § ånyo undersökas, huruvida rättigheten behöver offras. Det bör också analogivis vid gemensamt utrop prövas, om rättigheten kan räddas med mindre tillskott från rättighetshavarens sida än vid särutropet.

I överensstämmelse med 121 § 2 mom. första punkten UL föreskrivs i tredje stycket under 2, att gemensamt utrop har företräde, om det är högre än summan av vad som bjudits vid särutropen. Här gäller emellertid den inskränkningen, att om någon fastighets andel i den gemensamma köpeskillingen inte uppgår till fastighetens skyddsbelopp, förfaller frågan om dess försäljning. Återstående fastigheter skall då utropas gemensamt (se 51 § 3 andra st.) och därefter får särutropen och det sista gemensamma utropet jämföras för deras del.

¹¹ Almén, Auktion II s. 80 not 1, Olivecrona, Förfarandet s. 98.

¹² Holmbäck i SvJT 1924 s. 453, Olivecrona, Förfarandet s. 110–116 och Trygger I s. 343.

¹³ SOU 1963: 55 s. 314 f.

I punkt 3 föreskrivs, att i andra fall än som tidigare behandlats i paragrafen skall fastigheterna endast utropas gemensamt. De kommer då att säljas enligt gemensam sakägarförteckning. Som tidigare utvecklats torde, sedan JBFörslagets regler om gemensam inteckning slagit igenom och en viss övergångstid förflutit, det vanliga bli att endast gemensamt utrop sker.

Här bör slutligen nämnas, att beredningen inte gett särskilda regler om gruppuprop. Beredningen har inledningsvis under 1 uttalat, att särutrop bör kunna begränsas till den fastighet till vilken särintresse hänförs sig eller som avses med yrkande enligt f). Detta förutsätter, att gruppuprop kan ske av återstående fastigheter. När vissa av de utmätta fastigheterna har samma ägare och besväras av samma gravationer, har också i praxis vid tillämpning av gällande lag godtagits, att grupperna och inte de individuella fastigheterna utropas för sig.¹⁴ Beredningen förutsätter, att gruppuprop kan ske utan särskilt stadgande. Som förut antytts måste emellertid tillses, att gruppuprop inte leder till att felaktigt bristöverföring sker.¹⁵

50 §.

I förevarande paragraf ges regler om upprättande av sakägarförteckning när gemensamt intecknad fastighet skall säljas. Bestämmelserna avser såväl försäljning enligt särskild sakägarförteckning som försäljning enligt gemensam förteckning. Paragrafen innehåller också kompletterande bestämmelser om betalning av köpeskillning och handpenning.

I punkt 1 föreskrivs, att i fall som avses i 49 § 1 – dvs. då särskilda utrop sker – särskild sakägarförteckning skall upprättas för varje fastighet som skall säljas. Detta överensstämmer i sak med vad som gäller enligt 116 § 1 mom. UL.

Det kan tänkas förekomma, att t. ex. två av tre gemensamt intecknade fastigheter har utmåtts och skall säljas. I sådant fall kan det visserligen vara tillräckligt med en gemensam sakägarförteckning, om de två utmätta fastigheterna tillhör samma ägare

och är helt homogent belastade. Förteckningen skall emellertid ändå anses som särskild sakägarförteckning därför att den tredje intecknade fastigheten ej säljs samtidigt. Detta innebär, att fordringar som belastar fastigheterna skall i princip betalas kontant och att fortsatt inteckningsansvar ej kan ifrågakomma. Som fallet måste bli mycket sällsynt har lagtexten inte betungats därmed.

I 116 § 2 mom. UL meddelas regler om lägsta budet, när två eller flera gemensamt intecknade fastigheter skall säljas. Skall fastigheterna säljas till gäldande av samma fordran och har den gemensamma inteckningen bättre rätt än exekutionsfordringen, skall lägsta budet för envar fastighet bestämmas som om försäljningen skedde för betalning av den gemensamma inteckningen. Anledningen härtill är, att gemensamheten i ansvar annars inte skulle kunna utnyttjas till fullo.¹ Om det finns flera gemensamma inteckningar, anses lägsta budet skola bestämmas med hänsyn till den bästa gemensamma inteckningen.² En följd av lägsta budets placering kan bli, att särinteckning i viss fastighet, som ligger mellan den bästa gemensamma inteckningen och exekutionsfordringen, offras. Hänsynen till ~~den~~ gemensamma inteckningen har alltså krävt avsteg från täckningsprincipen. Regeln om lägsta budet är efter ordalagen tillämplig endast när fastigheterna skall säljas för samma fordran. Härav synes enligt lagens förarbeten följa, att lägsta budet skall bestämmas på vanligt sätt för indragen fastighet.³ När flera fastigheter indragits, skulle detta emellertid bli till skada för gemensam inteckning med bättre rätt än exekutionsfordringen och slutsatsen har bestritts i doktrinen.⁴

Enligt första stycket andra punkten un-

¹⁴ SOU 1963: 55 s. 315; se även Olivecrona, Förfarandet s. 96.

¹⁵ Jfr Olivecrona, Förfarandet a.st. och s. 95 not 25.

¹ Olivecrona, Förfarandet s. 75.

² Almén, PM s. 151.

³ NJA II 1912 s. 142. Jfr Almén, PM s. 153 och Lamm s. 159.

⁴ Olivecrona, Förfarandet s. 78 ff.

der 1 i förevarande 50 § skall, när särskilda sakägarförteckningar upprättas, förteckningen för varje fastighet upprättas som om försäljningen begärts på grund av den bästa gemensamma inteckningen. Det görs alltså inte någon skillnad mellan det ursprungliga exekutionsobjektet och indragen fastighet. Även i indragen fastighet blir endast inteckningar som ligger framför den bästa gemensamma inteckningen skyddade. Om exekutionsfordringen har bättre rätt i en eller flera fastigheter än den bästa gemensamma inteckningen, skall skyddsbeloppet för den eller de fastigheterna enligt förslaget bestämmas med hänsyn till exekutionsfordringen.

Gemensam inteckning skall enligt 47 § andra stycket FfL fördelas så som sägs i 6 kap. 17 eller 18 § JBförslaget. För varje fastighet skall alltså i sakägarförteckningen tas upp det belopp för vilket fastigheten svarar i förhållande till övriga fastigheter. I princip innebär detta, att fastighetens primärbelopp skall anges. Emellertid följer av reglerna för gemensam inteckning att fastighet kan få bära ett ökat ansvar, om det konstateras brist i annan egendom. Detta måste till ledning för spekulanterna anmärkas i sakägarförteckningen. Storleken av det vidgade ansvaret kan emellertid inte bestämmas i förväg utan blir beroende på utfallet av försäljningen av övriga utmäta fastigheter. Bestämmelse att i förteckningen skall göras anmärkning om att ansvaret kan vidgas har upptagits i andra stycket under 1 i förevarande 50 §. Detta överensstämmer med senare delen av 116 § 1 mom. UL. Vad nu sagts avser primärt ansvarig fastighet. Beredningen återkommer till motsvarande spörsmål, när det gäller fastighet som endast svarar i andra hand.

Enligt 48 § tredje stycket FfL anses indragen fastighet utmätt när beslut meddelas om indragning. När fastighet indragits, uppkommer ett särskilt problem i fråga om beräkning av tillägg enligt 6 kap. 3 § JBförslaget. Enligt andra stycket i sistnämnda lagrum utgör tillägget dels femton procent

av fordringens kapitalbelopp, i den mån detta faller inom pantbrevets belopp, och dels sex procent årlig ränta på samma fordringsbelopp från den dag då fastigheten utmättes eller konkursansökan gjordes. Av 48 § tredje stycket FfL skulle följa, att »utmättningsränta» skulle kunna tas ut ur indragen fastighet endast från den dag då den anses utmätt. Ur det ursprungliga exekutionsobjektet kan emellertid utmättningsränta tas ut för tiden från utmätningen av detta objekt. Uppstår brist i indragen fastighet, kan också ränta på bristen tas ut ur vad som först utmätts. Gällande lag besvarar inte spörsmålet, för vilken tid ränta får tas ut ur indragen fastighet. Det har i doktrinen hävdats, att ränta för alla fastigheter som skall säljas, alltså även indragen fastighet, skall räknas från utmätningen av det ursprungliga exekutionsobjektet.⁵ Genom JBförslagets regler i 6 kap. 3 § reduceras frågan till att avse den där angivna utmättningsräntan. Beredningen föreslår, att som tredje stycke under 1 i 50 § FfL införs en regel i ämnet. Där föreskrivs, att när fastighet indragits enligt 48 §, tillägg enligt 6 kap. 3 § JBförslaget skall beräknas med utgångspunkt från den första utmätningen. Av 2 § i beredningens förslag framgår, att förevarande stadgande är tillämpligt även när indragning sker med anledning av att fastighet skall säljas exekutivt under konkurs. Om konkursansökningen föregått indragningsbeslutet, bör emellertid räntan räknas från konkursansökningen.

Beträffande fastighet som endast i andra hand svarar för inteckning skall enligt fjärde stycket under 1 i förevarande 50 § anges, om sådant ansvar kan ifrågakomma. Det är nödvändigt att fästa uppmärksamheten på förhållandet genom anteckning i sakägarförteckningen. Situationen inträder, när en subsidiärt ansvarig avstyckning säljs samtidigt med stamfastigheten. Då kan i stamfastigheten uppstå brist som skall tas ut ur avstyckningen. För att detta skall kunna ske förutsätts, att avstyckningar som svarar

⁵ Lamm s. 157 och Olivecrona, Förfarandet s. 70 f.

före den avstyckning varom är fråga säljs samtidigt.⁶

I *punkt 2* ges en särskild regel om kontant betalning, när fastighet säljs enligt särskild sakägarförteckning. Enligt 117 § 1 mom. UL gäller f. n. beträffande gemensamt intecknade fastigheter som huvudregel, att inteckningen skall betalas kontant, om försäljningen ej avser alla de gemensamt intecknade fastigheterna eller om särutrop skett. Om inteckningshavaren efterger den gemensamma ansvarigheten eller endast en enda fastighet säljs, kan emellertid avräkning ske.

Beträffande inteckningsansvaret efter exekutiv auktion på gemensamt intecknade fastigheter innehåller JBFörslaget i 6 kap. 11 § bestämmelse som leder till att avräkning på fordran, för vilken gemensam inteckning ligger som säkerhet, inte kan äga rum annat än om försäljningen gäller hela komplexet och särutrop ej skett.⁷ Under 2 i förevarande 50 § föreskrivs, att i fall som avses under 1 – dvs. när försäljning sker enligt särskild sakägarförteckning – varje fordran som är förenad med panträtt i den sålda fastigheten skall betalas kontant. Det medges dock undantag efter överenskommelse mellan inroparen och den som enligt sakägarförteckningen är betalningsberättigad. Sådan överenskommelse kan tänkas, när överexekutor jämligt 52 § tredje stycket FfL kan meddela förordnande om fortsatt inteckningsansvar. Häremot korresponderar regeln i 6 kap. 19 § andra stycket i beredningens skiss till jämkningar i JBFörslaget (bil. A).

Förekommer särintekning i såld fastighet, föreligger ej hinder mot överenskommelse om avräkning för fordran som är förenad med panträtt i pantbrevet. Det kan här nämnas, att gemensam inteckning förvandlas till en eller flera separatintekningar om borgenären efterger det gemensamma ansvaret när det kan ske enligt bestämmelsen under 5 i 50 §. Beredningen har likväl inte ansett, att det för sådana fall som här nämnts behöver göras något undantag från

regeln om kontantbetalning i förevarande punkt 2.

I *punkt 3* behandlas frågan om skyldighet att erlægga handpenning vid särutrop. Gällande lag ger inte något besked i detta hänseende. I doktrinen har ansetts, att särutrop bör säkerställas genom handpenning. Härvid har åberopats den betydelse som särutropen, även om de inte blir gällande, har för den gemensamma köpeskillings uppdelning.⁸ De måste därför vara allvarligt menade. Beredningen ansluter sig till denna uppfattning och förordar en bestämmelse därom. I första punkten under 3 föreslås sålunda, att handpenning skall lämnas efter varje inrop, även om inropad fastighet enligt 49 § skall utropas på nytt. Av 34 § 4 följer, att det är tillfyllest att lämna godtagbar säkerhet. Är handpenning som lämnats vid ett inrop tillräcklig för att täcka handpenning som samma inropare skall lämna för senare inrop, behöver ny handpenning inte lämnas. För ett bud som är så lågt att det inte kan antagas behöver handpenning inte lämnas. Detta gäller även inrop som sker vid gemensamt utrop och inte kan godtagas därför att det ej överstiger summan av vad som bjudits vid särutropen. Om en fastighet utropas flera gånger för prövning om rättighet skall förbehållas, skall också varje inrop säkerställas (jfr 40 §).

Om inrop ej skall bestå, skall handpenningen återlämnas. När gemensamt inrop skall gälla, behöver alltså inte avvaktas, att köpet verkligen fullföljs på betalningsdagen.

När gemensamt intecknade fastigheter endast skall utropas gemensamt, upprättas enligt *punkt 4* endast gemensam sakägarförteckning. Som framgår av 49 § 1 föranleder särintresse i form av rättighet inte att särutrop är obligatoriskt. Det förutsätts yrkande därom. Framställs inte sådant yrkande, utgör särintresset sålunda ej hinder

⁶ Olivecrona, Förfarandet s. 69.

⁷ LRremissen s. 332.

⁸ Hassler, Svensk exekutionsrätt 2 s. 366 och Olivecrona, Förfarandet s. 129.

mot försäljning efter endast gemensamt utrop.

Om endast gemensamt utrop skall äga rum och rättigheter finns i mer än en fastighet, behövs en regel om den ordning i vilken rättigheterna skall tas upp i förteckningen. Enligt andra stycket under 4 i förslaget skall varje rättighet anses upplåten i alla fastigheterna.⁹ Rättigheterna skall till följd härav ordnas som om de alla upplåtits i en och samma fastighet, vilket onekligen erbjuder vissa problem enligt förslaget likasom enligt gällande lag. Bestämmelsen omfattar endast rättigheter som avses i 27 § 4, dvs. rättigheter som skall tas upp i sakägarförteckningen. Enligt 38 § FfL skall för varje rättighet prövas vilken belastning den medför, om ej annat följer av 33 §. Ordningsföljden mellan rättigheter meddelade i olika fastigheter blir därför av mindre betydelse.

Innehavaren av gemensam inteckning har f. n. möjlighet att efterge den gemensamma ansvarigheten. I 116 § 3 mom. UL föreskrivs, att om sådan eftergift sker såvitt rör de fastigheter som skall säljas, skall borgenärsförteckningarna upprättas och lägsta buden bestämmas i överensstämmelse härmed. Avsikten med eftergiften är att bereda inteckningshavaren möjlighet att låta sin fordran inestå som en eller flera separatinteckningar.¹⁰

Enligt 35 § FfL kan sakägare fordra, att försäljning skall ske på andra villkor än lagen anger, om avvikelsen inte gör intrång i annans rätt. Eftergift av den gemensamma ansvarigheten hör hit. Eftersom eftergiftens ändamål är att ge inteckningshavaren möjlighet att låta avräkna sin fordran i stället för att ta betalt finns inte behov av eftergift vid försäljning enligt gemensam sakägarförteckning. En sådan eftergift skulle medföra särgravation i ett homogent komplex, något som uppenbarligen inte kan tillåtas. I *punkt 5* i förevarande 50 § föreskrivs därför, att vid tillämpning av 35 § skall iakttagas att innehavare av gemensam inteckning inte får efterge den gemensamma ansvarigheten annat än om fastigheterna

säljs var för sig.

Om inteckningshavaren vill efterge det gemensamma ansvaret när eftergift är tillåten enligt punkt 5, måste han göra det senast vid bevakningssammanträdet. Effekten av eftergiften blir, att den gemensamma inteckningen förvandlas till en eller flera separatinteckningar, om försäljning kommer till stånd. Detta inverkar på sakägarförteckningarna och har betydelse för bestämmande av skyddsbeloppen. Eftergiften är begränsad till de fastigheter som säljs. Däremot kvarstår gemensam ansvarighet för fastigheter som till äventyrs inte omfattas av exekutionen. Kommer försäljning ej till stånd, kvarstår det fulla gemensamma ansvaret.

51 §.

I förevarande paragraf har samlats vissa regler som skall iakttagas vid auktionen. **Samtliga** föreskrifter avser förhållanden som endast kan uppstå vid försäljning av gemensamt intecknade fastigheter och kompletterar de regler som gäller vid exekutiv försäljning av en enda fastighet.

Punkt 1 behandlar försäljning av indragen fastighet. Härom stadgas f. n. i 122 § UL, att den egendom vars särskilda försäljning blivit begärd skall utropas först. Om vad som då bjuds inte ger någon betalning åt exekutionsfordringen, skall varken det ursprungliga exekutionsobjektet eller indragen fastighet säljas. I annat fall skall sistnämnda fastighet utropas. Brist i denna fastighet, som skall överföras till det ursprungligen utmätta objektet, kan då medföra att ingen fastighet kan säljas.

Beredningen anser, att samma ordning bör gälla även i fortsättningen. Leder alltså utropet av den först utmätta fastigheten inte till resultat, nedläggs hela förfarandet. Detta kan inträffa även om skyddsbeloppet uppnåts. Skyddsbeloppet bestäms ju med hänsyn till den bästa gemensamma inteckningen. Att avgivet bud jämte eventuella övriga tillgängliga medel överstiger skyddsbeloppet behöver därför ej medföra, att exekutions-

⁹ Jfr Hassler, Svensk Exekutionsrätt 2 s. 365.
¹⁰ Almén, PM s. 156.

sökanden verkligen kan få betalning. Om emellertid budet förslår till någon betalning på sökandens fordran, fortsätter ÖE att ropa ut den indragna fastigheten. Uppstår härvid brist, skall denna överföras till det första exekutionsobjektet. Något nytt utrop av denna fastighet behöver emellertid inte företagas. Skyddsbeloppet för denna är bestämt med hänsyn till den bästa gemensamma inteckningen och ändras ej i nämnda situation. Med utgångspunkt från det avgivna budet har man att undersöka, om den ursprungliga exekutionssökanden kan få någon betalning trots bristöverföringen. Blir svaret nekande, sker ingen försäljning (se punkt 4). Beredningen har förut nämnt, att det kan bli nödvändigt att, förutom särutrop av varje fastighet, ha gemensamt utrop av de ursprungligen angräpna fastigheterna, av de indragna fastigheterna samt slutligen av samtliga fastigheter. I enlighet med vad som nu sagts har i 51 § 1 föreskrivits, att när fastighet indragits i försäljningen med stöd av 48 § och den först utmätta fastigheten ej blir såld, skall ej någon av fastigheterna säljas.

Även vid exekution som riktar sig såväl mot primäransvarig som mot endast i andra hand ansvarig fastighet behövs särskilda regler om utropsordningen. 121 § 3 och 4 mom. UL avser de fallen att exekution direkt riktas mot stamfastighet och subsidiärt ansvarig avstyckning på grund av gemensam inteckning eller att avstyckningen indragits i förfarandet. Inteckningen får då – som en följd av ansvarets subsidiära natur – inte föranleda försäljning av avstyckningen, om brist ej konstaterats i stamfastigheten. Blir exekutions- och eventuell indragningsfordran täckta i stamfastigheten, får avstyckningen ej säljas. Detta anses gälla även om gemensam inteckning med sämre rätt blir nödlidande.¹ 121 § 3 och 4 mom. UL lämnar möjlighet för avstyckningens ägare att avvärja försäljning av avstyckningen genom att betala vad som brister för att sökanden skall få fullt. Är avstyckningens ansvar begränsat till visst belopp, behöver högst detta belopp till-

skjutas.

I överensstämmelse med vad som nu gäller föreslår beredningen i *punkt 2*, att om fastighet endast i andra hand svarar för fordran på grund av gemensam inteckning, får den inte säljas för den fordringen innan det visat sig att betalning ej kan utgå ur den fastighet som svarar i första hand. Här åsyftas de fall då utmätningssökanden fått utmätning av såväl stamfastigheten som den subsidiärt ansvariga fastigheten och då borgenär med lika eller sämre rätt än utmätningssökanden indragit den subsidiärt ansvariga fastigheten i förfarandet.²

I andra stycket stadgas, att den endast i andra hand ansvariga fastigheten inte får säljas, om dess ägare eller annan sakägare betalar den brist för vilken fastigheten skall svara eller ställer säkerhet för beloppet. I förhållande till gällande lag innebär beredningens förslag den nyheten att även annan sakägare än ägaren kan träda emellan och hindra försäljning. Närmast har beredningen åsyftat innehavare av särskild rättighet i avstyckningen som kan vilja tillskjuta medel för att undvika att hans rättighet sätts i fara. Bestämmelsen om säkerhet är också ny. Av 48 § i UL-förslaget följer att säkerheten skall prövas av ÖE enligt vad där sägs.

Punkt 3. Utropas fastigheter först särskilt och sedan gemensamt, behövs regler om köpeskillingens *fördelning mellan* fastigheterna, när det gemensamma utropet leder till försäljning. Enligt den lydelse som 121 § 2 mom. UL hade före 1967 skulle fördelningen i första hand ske med utgångspunkt från vad som bjudits för fastigheterna vid särutrop. Därefter skulle överskottet fördelas, i princip efter föregående års taxeringsvärden. Bestämmelserna kunde medföra otillfredsställande resultat, särskilt om det inte alls avgavs något bud beträffande någon eller några av fastigheterna. På förslag av beredningen har bestämmelserna fått ändrad lydelse år 1967. Nästföregående års taxeringsvärde utgör nu i första hand

¹ Olivecrona, Förfarandet s. 105.

² Jfr Olivecrona, Förfarandet s. 105.

jämförelsetal mellan fastigheterna vid fördelning av köpeskillingen. Saknar någon fastighet taxeringsvärde, används i stället de av utmätningsmannen i ärendet åsatta värdena. Till denna fördelningsprincip har fogats en tilläggsbestämmelse, att fastighetsandel i köpeskillingen aldrig får understiga vad som bjöds för fastigheten vid särutropet. Om fastighet har ropats ut med tillbehör som inte ingick i taxerings- eller saluvärdet eller utan tillbehör som omfattades av detta värde, får jämkning ske av de värden som skall utgöra jämförelsetal.³

Avsikten med de nya reglerna var att skapa större fasthet i förfarandet och att minska de risker för sakägarna som de tidigare reglerna medförde. Till grund för fördelningen av överskottet bör därför de jämförelsetal ligga som bäst avspeglar fastigheternas inbördes värden. Enligt 6 § andra stycket FfL skall ÖE låta värdera gemensamt intecknade fastigheter, om taxeringsvärde saknas eller kan antagas vara missvisande för någon fastighet. Har sådan värdering skett, bör den användas vid nu ifrågavarande fördelning. Om åter särskild värdering inte skett, bör fastigheternas senaste taxeringsvärden ligga till grund för köpeskillingens fördelning. Tillräcklig anledning att, sedan ny taxering skett, hålla sig till nästföregående års taxeringsvärden synes inte föreligga. I övrigt har gällande regler oförändrade tagits upp som första stycke under 3 i 51 §.

När försäljning sker i enlighet med särskilda sakägarförteckningar, finns ej något gemensamt skyddsbelopp vid ett efterföljande gemensamt utrop. Beträffande varje särskild fastighet måste däremot det för den fastigheten bestämda skyddsbeloppet uppnås. I fråga om fastighet, beträffande vilken denna förutsättning brister, förfaller frågan om försäljning. Man får då skrida till gemensamt utrop av återstående fastigheter. Härigenom kan undan för undan fastigheter falla bort så att hela exekutionen blir resultatlös. Bestämmelse härom finns i andra stycket under 3 i förevarande 51 §. Den motsvarar 121 § 2 mom. sista punkten UL.

Som punkt 4 stadgas i förslaget, att om det inte uppnås bud som förslår till betalning av någon del av exekutionsfordringen, får inte någon av fastigheterna säljas. Det är sålunda ej tillräckligt, att skyddsbeloppet för en eller flera fastigheter uppnås. Skyddsbeloppet bestäms ju med hänsyn till den bästa gemensamma inteckningen. Exekutionen måste som helhet ge något resultat för att överhuvud någon fastighet skall få säljas. Tillämpning av 39 § andra stycket andra punkten kan ej i detta fall föranleda, att försäljning får äga rum.

Punkt 5. På förslag av beredningen infördes år 1967 en regel av innebörd att inrop ej får godtagas, om det är sannolikt att avsevärt högre köpeskillning kan uppnås.⁴ Bestämmelsen har överförs till 39 § första stycket FfL. Stadgandet kräver en komplettering, när försäljning avser gemensamt intecknade fastigheter. Om inrop som gäller enstaka fastighet avvisas, skulle ansvaret för gemensamma inteckningar kunna övervältras på övriga fastigheter. Frågan huruvida anbud bör avvisas skall därför prövas med hänsyn till det vederlag som sammanlagt budits för samtliga fastigheter som inropats vid auktionen. Bestämmelsen, som nu finns i 126 § 3 mom. andra punkten UL, har intagits som punkt 5 i förevarande 51 §.

Fortsatt inteckningsansvar

52 §.

Denna paragraf rör frågan i vilken omfattning inteckningar skall stå kvar efter exekutiv auktion. Ämnet som nära sammanhänger med 6 kap. i JBFörslaget har behandlats i 2 kap. Beredningen förutsätter, att nämnda kap. i JBFörslaget jämkas till huvudsaklig överensstämmelse med vad beredningen skisserat i bil. A till detta betänkande.

Om fastighet som ensam svarar för in-teckning säljs på exekutiv auktion, skall

³ U IV s. 122 ff och prop. 1967: 16 s. 127 ff.

⁴ U IV s. 80 ff.

inteckningen enligt 6 kap. 11 § JBFörslaget, sedan auktionen vunnit laga kraft och köpeskillingen erlagts, vara utan verkan till belopp som enligt borgenärs(sakägar)förteckningen icke täcks av köpeskillingen. Beredningen har i 2 kap. framhållit, att det ej är tillräckligt motiverat att ovillkorligen låta inteckningar som ej täcks av köpeskillingen bli utan verkan. Som exempel har anförts, att en fastighet med pågående större bygge skall säljas exekutivt och att inteckningar på miljonbelopp uttagits på lager för att användas efter hand som bygget framskrider. Beredningen förordar därför att till nämnda paragraf i JBFörslaget fogas ett tillägg varav framgår att ÖE kan förordna om fortsatt inteckningsansvar.

Enligt första stycket i förevarande 52 § skall ÖE, på begäran av den som köpt fast egendom exekutivt, kunna förordna att inteckning, som annars enligt 6 kap. 11 § första stycket JBFörslaget blir utan verkan i fastigheten, skall alltiämt gälla. Om pantbrev förkommit, får förordnande inte meddelas (jfr fjärde st.). Det är då lämpligare, att köparen söker ny inteckning.

Bestämmelsen i 6 kap. 11 § första stycket JBFörslaget skall gälla även om inteckningsansökan är vilande, ehuru det ej direkt framgår av lagtexten. På motsvarande sätt bör förevarande 52 § i beredningens förslag bli tillämplig, om fastigheten är *belastad* av vilande inteckning som ej täcks av köpeskillingen (jfr 3 § första st.). En förklaring av ÖE om fortsatt giltighet medför då naturligtvis ej annan verkan än att ansökningen alltiämt är vilande och ej försvinner genom fastighetens försäljning.

Beredningen vill här tillägga, att inteckning som endast gäller i andel av fastighet bör efter försäljning på exekutiv auktion upphöra att gälla, vare sig inteckningen täcks av köpeskillingen eller ej. Beredningen har upptagit en bestämmelse därom i 11 § i beredningens skiss bil. A.

I andra stycket av 6 kap. 11 § JBFörslaget sägs, att första stycket skall ha motsvarande tillämpning i fråga om fastighet

som svarar för inteckning gemensamt med annan fastighet, om fastigheterna säljs vid gemensamt utrop utan föregående särskilda utrop. Avser auktionen sådan fastighet ensam eller sker särskilda utrop, skall fastigheten ej vidare svara för inteckningen. Enligt beredningens skiss i bil. A bör bestämmelserna flyttas till 19 § i 6 kap. JBFörslaget. Beredningen vill vidare nämna, att FfL förutsätter att uttrycket »vid gemensamt utrop utan föregående särskilda utrop» skall ersättas med »i enlighet med gemensam sakägarförteckning».

Om gemensamt intecknade fastigheter sålts på exekutiv auktion i enlighet med gemensam sakägarförteckning, är situationen jämförlig med att endast en enda fastighet sålts. I beredningens skiss bil. A upptages därför som första stycke i 6 kap. 19 § JB en bestämmelse som korresponderar mot första stycket i 6 kap. 11 § JB i beredningens skiss. I andra stycket av förevarande 52 § i FfL föreslår beredningen en däremot svarande bestämmelse om fortsatt inteckningsansvar. Denna bestämmelse skall gälla, om *samtliga* gemensamt intecknade fastigheter har sålts i enlighet med gemensam sakägarförteckning. Det bör understrykas, att bestämmelsen sålunda inte är tillämplig om vissa av de gemensamt intecknade fastigheterna men ej alla sålts i enlighet med gemensam sakägarförteckning.

I 6 kap. 18 § andra stycket JBFörslaget regleras primärt och subsidiärt inteckningsansvar, när fastighet delats genom avstyckning. Stamfastigheten skall svara primärt och den avstyckade fastigheten subsidiärt, om fastigheterna kommit på olika händer. Vidare regleras ansvaret, om successiva avstyckningar har skett.

Enligt 6 kap. 11 § tredje stycket JBFörslaget skall, om flera fastigheter svarar gemensamt för inteckning och någon eller några av dem säljs på exekutiv auktion, de övriga ej vidare svara för belopp som utgått ur köpeskillingen för de fastigheter som sålts. I beredningens skiss i bil. A

ersätts nämnda bestämmelse av andra stycket i 19 §. Enligt detta stadgande skall, om gemensamt in-tecknad fastighet har sålts i enlighet med särskild sakägarför-teckning, in-teckningen vara utan verkan i fastigheten även om den täcks av köpeskillingen, om ej överexekutor förordnat om fortsatt in-teckningsansvar.

Sådant förordnande av ÖE om fortsatt in-teckningsansvar som sist nämnts skall kunna meddelas enligt tredje stycket i förevarande 52 § i FfL. Möjligheten därtill är starkt begränsad. Det förutsätts till en början, att den sålda fastigheten enligt 6 kap. 18 § JBFörslaget svarar för hela in-teckningen i förhållande till varje annan gemensamt in-tecknad fastighet. Vidare förutsätts, att den fordran för vilken pantbrevet ligger som säkerhet har blivit helt täckt vid den exekutiva auktionen. Detta betyder, att subsidiärt ansvarig fastighet ej längre kan angripas. ÖE skall under dessa förutsättningar kunna på begäran av köparen av stamfastigheten förordna, att in-teckningen, när den annars skulle bli utan verkan enligt 6 kap. 19 § andra stycket JB i beredningens skiss bil. A, skall all-tjämt gälla i stamfastigheten. Bestämmelsen gäller oavsett hur pantbrevet ligger i för-månsrättsordningen. Detta innebär bl. a. att sämre liggande in-teckningar hindras att utan skäl rycka upp, om förordnande meddelas.

Första och tredje styckena i förevarande 52 § torde kunna kombineras så, att ÖE förordnar enligt *första stycket*, att in-teckningar som gällde endast i den sålda fastigheten men föll utanför köpeskillingen skall all-tjämt gälla i fastigheten, och enligt *tredje stycket*, att in-teckning, som täcks av köpeskillingen men var gemensam för den sålda fastigheten och subsidiärt ansvarig fastighet, också skall gälla i den sålda fastigheten. Serien av in-teckningar i sist-nämnda fastighet kan alltså behållas obruten, om situationen är sådan som nyss beskrivits.

Det är nödvändigt, att frågan om fortsatt in-teckningsansvar blir klargjord senast

i samband med köpeskillingsfördelningen. Efter denna skall ju ÖE rapportera till in-skrivningsmyndigheten vad som hänt med fastigheten. Begäran om förordnande som avses i första, andra eller tredje stycket skall därför framställas innan köpeskil-lingsfördelning skett. Därvid skall pantbrevet inges, om det ej förut är tillgängligt för ÖE. Bestämmelser härom har intagits som fjärde stycke. Genom kravet på ingi-vande av pantbrevet säkerställs, att ÖE ej kan meddela förordnande enligt paragrafen annat än om pantbrevet är tillgängligt.

Enligt femte stycket i paragrafen skall ÖE anmäla förordnande enligt förevarande paragraf till in-skrivningsmyndigheten och översända pantbrevet för utfärdande av nytt pantbrev, när sådan åtgärd behövs. Nytt pantbrev kan behövas, när pantbrevet tidigare gällde i mer än stamfastighet och nu skall gälla endast i stamfastigheten.

Det är lämpligt, att ÖE samråder med in-skrivningsmyndigheten när någon som helst oklarhet råder om in-teckningsförhål-landena så att det ej vållas oordning i detta hänseende.

Försäljning under hand

I 2 kap. har beredningen behandlat möj-ligheten att sälja utmätt fast egendom under hand. Beredningen har framhållit, att denna realisationsform bör med fördel kunna användas när det är fråga om okom-plicerade fall. Försäljningen bör äga rum i former som så nära som möjligt över-ensstämmer med frivillig försäljning. Vid försäljningen bör i princip fordringar som gäller i fastigheten, utmätningssökandens fordran inbegripen. täckas och upplåtna rät-tigheter skyddas.

Det förtjänar framhävas, att det, även när fastigheten säljs under hand med äga-rens medverkan, är fråga om exekutiv för-säljning av utmätt egendom. Detta med-för t. ex., att den betalning som utmätningssökanden uppnår kommer att tillfalla ho-nom med den förmånsrätt som följer med utmätning av fast egendom. Förslaget för-utsätter emellertid å andra sidan bl. a. att

försäljning under hand ej kan rubba in-teckningsförhållandena.

53 §.

I denna paragraf anges villkoren för att utmätt fastighet skall få säljas under hand. Denna realisationsform får enligt förslaget inte användas annat än om det är tillförlitligt utrett vilka fordringar och rättigheter som belastar fastigheten. Det krävs enligt förslaget inte, att formligt bevakningssammanträde hålls för ändamålet. ÖE förutsätts kunna på annat sätt utreda vilka fordringar och rättigheter som belastar fastigheten. Inteckningar framgår av gravationsbevis och belåningen bör i allmänhet kunna utrönas genom förfrågningar till långivarna. Uppllysning om upplåtna rättigheter bör kunna erhållas av fastighetens ägare och genom förfrågningar hos rättighetshavare som finns på fastigheten eller om vilka uppllysning eljest vunnits. 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, oaktat han ej får full betalning för sin fordran, eller att överenskomst kan träffas med någon rättighetshavare om att denne avstår från upplåten rättighet för att möjliggöra fastighetens försäljning. ÖE bör undvika att vid sådana förhandlingar själv göra påtryckningar i ena eller andra riktningen.

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 netto-behållningen blir större än vid försäljning på auktion. Det är dock möjligt, att erfarenheten på sina håll kan ge vid handen

att vissa typer av fastigheter kan gå högre vid auktion.

Förslaget förutsätter ej, 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. Ägaren kan vara mycket intresserad av att försäljning sker under hand. Han kanske t. o. m. vill själv arbeta därpå. Om ägaren motsätter sig försäljning under hand, måste på grund av 55 § i förslaget auktion utlysas. Det kan emellertid vid auktionen visa sig, att därvid ej uppnås bud som kan anses acceptabelt. Efter denna erfarenhet kan ägaren tänkas vara mera benägen att medverka till försäljning under hand. Hans medverkan är då ej heller alltid nödvändig enligt 55 §. Utmätningssökanden har å sin sida inte annat eget intresse i saken än att hans fordran jämte kostnaden för förfarandet täcks. Enligt 54 § får fastigheten ej säljas utan att bl. a. sökandens fordran och kostnaden är täckta. Sökanden kan emellertid säga sig, att försäljning under hand kan vara fördelaktigare än försäljning på auktion, oaktat hans fordran ej täcks. Han kan fördensskull tänkas medge, att försäljning sker under hand utan att hans fordran blir till fullo täckt. Av ändamålet med det exekutiva förfarandet följer, att försäljning ej bör äga rum om den inte ger täckning för någon del av sökandens fordran eller den kostnad för vilken han svarar.

Det krävs, att någon arbetar för fastighetens försäljning. Som regel torde det lämpligaste vara, att mäklare anlitas med rätt för honom att få sedvanlig provision om hans arbete leder till fastighetens försäljning. Självfallet bör ÖE i samband med uppdraget avtala med mäklaren om storleken av den provision som skall utgå. Man kan även tänka sig, att ÖE undantagsvis använder anbudsförfarande, t. ex. om det är fråga om ett specialobjekt. ÖE bör bl. a. ej vara hindrad att anmoda t. ex. statligt eller kommunalt organ att inkomma med anbud, om fastigheten har betydelse ur allmän synpunkt. Annonsering med an-

budsförfarande 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 ej något av dem anses böra godtagas, kan de ändå i sin mån tjäna till ledning för ÖEs 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 inte något hinder att sälja en fastighet under hand därför att den är intecknad gemensamt med annan fastighet. Om alla de gemensamt intecknade fastigheterna skall säljas, behöver situationen inte vara mera komplicerad än om en enda fastighet, som ej är föremål för gemensam inteckning, skall säljas. Ibland kan det också vara förenat med särskilda fördelar att sälja en av två eller flera gemensamt intecknade fastigheter under hand. Det kan sålunda bl. a. vara olägligt att, såsom vid försäljning på exekutiv auktion, behöva antingen dra in annan fastighet eller också riskera, att det gemensamma ansvaret upphävs i större eller mindre mån. Försäljning under hand skall enligt förslaget ej medföra sådan verkan. Det är emellertid tydligt att det krävs särskild observation, om den eller de fastigheter som skall säljas är föremål för gemensam inteckning.

54 §.

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. Om mäklare anlitas, bör förslag till köpehandling lämpligen upprättas innan maklaren får uppdraget så att denne vet, på vilka villkor fastigheten skall säljas.

Under *punkt 1* i förevarande paragraf sägs, att köparen skall åläggas att svara för alla fordringar som på grund av pant-rätt, utmätning eller eljest är förenade med förmånsrätt i fastigheten, om ej 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 fordras ej någon särskild förklaring för att de skall i fortsättningen åvila fastigheten – om sådana anspråk överhuvud blir aktuella i fall då försäljning kan tänkas ske under hand. Belopp som förfaller t. o. m. tillträdesdagen måste enligt förslaget täckas av köpeskillingen eller andra medel som influtit i ärendet. Om de fordringar som för framtiden kvarstår med förmånsrätt som nyss nämnts bör vid behov en erinran göras i köpehandlingen, på samma sätt som det vid frivillig försäljning kan vara lämpligt att för köparen klargöra vilka belastningar med sådan förmånsrätt som finns.

Fordringar som är förenade med pant-rätt på grund av inteckning kan också vara förfallna till kapital och ränta eller endast i fråga om räntan. Utmätningssökandes 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 framskridit så långt att köpevillkoren skall fixeras i detalj, bör uppgift infordras från lång-givare om exakta beloppet av deras fordringar med ränta t. o. m. avsedd tillträdesdag.

Det kan tänkas, att långgivare är villig att godtaga 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 övertaga betalningsansvaret. Givetvis får ej på detta sätt ingås något avtal till skada för ägaren av fastigheten. Denne skall alltså befrias från betalningsansvar för vad som var förfallet och täcks av köpeskillingen eller på annat sätt influtna medel. Överhuvud bör säljaren om möjligt helt befrias från betalningsansvaret för fastigheten belastande skulder, såsom brukar ske vid frivillig försäljning.

Kostnaden för förfarandet skall också betalas kontant. Som redan antytts kan

emellertid sökanden medge, att försäljning får ske utan att kostnaden täcks. Till kostnaden hör i detta fall också provision till anlitad mäklare. Även kostnad för tidigare försäljningsförsök i ärendet hör hit.

I *punkt 2* i paragrafen behandlas upplåtna rättigheter. Här avses både rättigheter som är inskrivna och sådana som inte är inskrivna. Vid försäljning på auktion skall muntligen upplåtna rättigheter inte beaktas. De kan inte förbehållas vid auktionen. Om man så vill, kan man säga, att de vid sådan exekutiv försäljning inte åtnjuter sakrättsligt skydd, dvs. skydd mot tredje man/utmätningssökanden. Vid frivillig försäljning är överlåtaren gentemot rättighetshavaren pliktig att förbehålla även rättighet som upplåtits muntligen. Beredningen har emellertid ansett, att man vid exekutiv försäljning under hand måste begränsa skyddet på samma sätt som vid försäljning på auktion. Förhållandena kan annars lätt bli oklara och en enhetlig linje bör hållas. Förslaget förutsätter därför, att det föreligger skriftlig upplåtelse för att rättighet skall skyddas. Muntliga tillägg till skriftlig upplåtelse kommer inte i betraktande. Beträffande arrende- och hyresavtal har beredningen under 45 § i förslaget upptagit en hänvisning till jordabalkens regler om verkan av att i sådant avtal skett ändringar eller tillägg som ej var kända vid auktionen. Detsamma bör gälla vid försäljning under hand. Förslaget upptager i förevarande *punkt 2* 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 ej 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 föreskrivs för inopare på exekutiv auktion. I första stycket under 3 i förevarande 54 § upptages en bestämmelse i enlighet därmed. Staten

och kommun är enligt förslaget befriade från skyldighet att lämna handpenning

I andra stycket under 3 anges, att återstoden av den kontanta köpeskillingen skall betalas senast fyra veckor efter att köpehandling 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 också i sakens natur, att han kan avtala med fastighetens ägare om anstånd med betalning av överskott som skall tillkomma denne. Köpet får emellertid inte fördenskull göras villkorligt. Anstånd som ägaren medger blir sålunda en försträckning till köparen som går vid sidan av köpevillkoren. Om obelånat pantbrev finns tillgängligt, kan den avträdande ägaren ändå bli skyddad mot köparen genom att denne pantsätter pantbrevet till honom.

När den kontanta köpeskillingen ej betalas i rätt tid, blir köpet enligt förslaget ogiltigt. Köparens försummelse föranleder i övrigt inte någon påföljd för honom, utöver vad som enligt tredje stycket under *punkt 3* gäller om handpenningen. Något ytterligare skadestånd kan inte åläggas honom för hans kontraktsbrott, och den återstående köpeskillingen kan inte indrivras. Har köparen betalt en del av köpeskillingen utöver handpenningen, är han obetingat berättigad att återfå den delen. Detta överensstämmer med den princip som av departementschefen valdes vid genomförandet av beredningens förslag om försäljning av lös egendom för fall då anstånd lämnats med betalningen (jfr 96 § UL).¹

Vid frivillig försäljning bestäms ofta, att handpenning skall vara förverkad om köpet ej fullföljs av köparen. Det är ej givet att en sådan klausul kan göras gällande under alla omständigheter (jfr vad 37 § avtalslagen innehåller om s. k. *clausula cassatoria*). Beredningen har i 42 § närmare reglerat, hur

¹ Se prop. 1967: 16 s. 133.

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 även i fråga om ny försäljning under hand. Förslaget reglerar sålunda på enahanda sätt vad som skall hända med handpenning, om en första försäljning under hand misslyckas och det därefter sker försäljning på exekutiv auktion eller ny försäljning under hand. Säljs ej fastigheten under hand till ny köpare och hålls ej heller auktion, blir 42 § tredje stycket tillämpligt.

Det kan vara behövt att vid upprättande av köpehandling även ge bestämmelser i andra hänseenden än som avses i punkterna 1-3. Särskilt är det angeläget att om möjligt befria gäldenären från betalningsansvaret för gäld som skall kvarstå i fastigheten. Vidare bör bl. a. tillträdesdagen bestämmas. Stämpelskatten måste åläggas köparen ensam (jfr 4 kap. 10 § JBFörslaget) och även andra detaljer kan behöva fixeras. Från försäljning genom mäklares förmedling finns riklig erfarenhet av vad som bör regleras i ett köpeavtal för att tvist om dettas rätta innebörd skall undvikas. I den mån särskilda villkor ej angetts av ÖE enligt förevarande punkt 4 bör JBFörslagets regler om frivillig försäljning tillämpas. Det bör emellertid uppmärksammas, att exekutiv försäljning under hand inte ålägger den aktuella ägaren något sådant hemulsansvar e. l. (se 55 § andra stycket) som förutsätter rättshandling från hans sida. På det sättet skiljer sig förevarande realisationsform från frivillig försäljning.

55 §.

Som förut antytts upptager förslaget som huvudregel, att villkoren för försäljning under hand måste godkännas av ägaren. Det är inte tillfyllest, att denne in blanco medgivit att fastigheten utbjuds till försäljning under hand. Bestämmelsen utesluter inte, att ägaren kan lämna bindande godkännande i förväg. Förslag till köpehandling kan

t. ex. redan från början preciseras på sådant sätt att villkoren i själva verket är bestämda ehuru t. ex. räntor ej framräknats till och med tillträdesdagen. Om ägaren godkänt ett visst minimipris, måste hans godkännande givetvis också anses gällande i händelse ett bättre pris uppnås. Det krävs ej enligt förslaget, att ägaren även 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 ej 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 54 §.

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. Det är emellertid lämpligt, att alla försäljningsvillkor klagörs redan från början och godkänns så att ägaren inte gör svårigheter när försäljningen skall genomföras.

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 ej senare kan motsätta sig att försäljningen genomförs. Om ägarens godkännande till avsedda försäljningsvillkor ej inhämtats, kan han däremot enligt huvudregeln motsätta sig försäljningen utan att åberopa några särskilda skäl.

Om auktion föregått utan att därvid godtagbart inrop skett, bör ägaren ej kunna obstruera, om ansträngningarna att sälja fastigheten under hand gett till resultat att försäljning kan ske på gynnsammare villkor. dvs. praktiskt sett till högre pris. Självfallet förutsätts, att ÖE anser priset godtagbart (jfr 39 §). Vad särskilt angår rättigheter måste underhandsförsäljningen ske utan att rättighetshavarna lider intrång (frånsett

muntligen upplåtna rättigheter). Om ändå högre pris uppnås, har försäljningen skett på gynnsammare villkor, såvida inte på köparens begäran tillkommit något särskilt villkor som föranleder en annan slutsats. Att ägaren eventuellt kan bli skadeståndsskyldig därför att muntlig upplåtelse ej 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 förevarande paragraf stadgas i tydlighetens intresse, att ägaren inte genom att godkänna försäljningsvillkoren ådrager sig någon förpliktelse som annars förutsätter frivillig överlåtelse. Det är även vid försäljning under hand fråga om en överlåtelse med exekutivt tvång som bakgrund, och ägaren bör då inte bära större ansvar än vid försäljning på exekutiv auktion. En annan sak är, att han kan ådraga sig skadeståndsskyldighet genom att lämna oriktiga uppgifter eller genom att underlåta att lämna uppgifter t. ex. om upplåtelse av nyttjanderätt, när han tillfrågas om gällande belastningar på fastigheten.

Av det sagda framgår, att ägarens godkännande under viss förutsättning ej behövs om auktion föregått. Ägaren skall enligt tredje stycket i paragrafen genast under rättas, om ÖE säljer fastigheten utan hans godkännande av försäljningsvillkoren. Ägaren kan därefter överklaga försäljningen. Sådan klagan kan tänkas vinna bifall, om högre myndighet finner att det i själva verket ej har uppnåtts gynnsammare villkor än vid auktionen. En särskild fråga är, om ägaren, när gynnsammare villkor uppnåtts, kan få ändring av den anledningen att priset ändå anses för lågt. Enligt beredningens mening får ÖEs beslut ej upphävas av sådan anledning utan att klaganden visar att ÖE inte hållit sig inom rimlig marginal för sin bedömning.¹ I annat fall skulle köparens ställning bli alltför osäker.

Givetvis är det lämpligt, att ägaren under rättas även i andra fall än då han ej 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.

56 §.

Om köpeskillingen betalts i rätt tid och försäljningen vunnit laga kraft, skall ÖE utfärda köpebrev. Tiden för överklagande av skedd försäljning anges i 213 § i ULförslaget och är tre veckor.

Skulle försäljningen överklagas, skall 46 § i förevarande förslag 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.

57 §.

Försöken att sälja den utmäta fastigheten under hand kan dra ut på tiden alltför länge. Den frihet som står ÖE till buds enligt 13 §, när det gäller tiden för försäljningen, 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 utmätnings sökanden. 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 § ULförslaget.

Försäljning av villkorlig rätt till fastighet eller av andel i fastighet

I 2 kap. har beredningen framhållit, att såväl ULförslaget som beredningens här förevarande förslag innehåller särskilda bestämmelser för det fallet att gäldenär endast har villkorlig rätt till fastighet eller hans rätt delvis är villkorlig och för det fallet att gäldenären endast är ägare till andel av fastighet.

ULförslaget ger möjlighet att utmäta fast egendom oaktat gäldenären överlåtit den.

¹ Jfr betr. försäljning på auktion Olivecrona, Förfarandet s. 186 och s. 146 här ovan.

om nämligen gäldenären har kvar villkorlig äganderätt till egendomen. På motsvarande sätt kan egendom som gäldenären förvärvat tas i mät hos honom, oaktat överlåtaren har kvar villkorlig äganderätt till egendomen. Bestämmelser härom finns i 82 § 2 och 3 mom. ULförslaget. De omfattar även det fallet att överlåtelsen avser endast visst område av fastighet eller att fastighet överlåtits med undantag av visst område (jfr 4 kap. 7 § JBFörslaget). De nya reglerna i ULförslaget påkallar särskilda bestämmelser om försäljning i nämnda situationer.

Under viss förutsättning kan försäljningen äga rum i vanlig ordning, oaktat gäldenären endast har villkorlig rätt till fastigheten. Beredningen syftar här på sådana praktiska fall som att fastighet tagits i mät för fordran, för vilken fastigheten i följd av särskild förmånsrätt, t. ex. på grund av pant-rätt, svarar oavsett vem som äger den. Borgenär, som har panträtt vilken i laga ordning upplåtits före villkorlig överlåtelse av fastigheten, måste kunna få fastigheten såld i vanlig ordning oavsett den villkorliga överlåtelsen. Att villkorlig överlåtelse föreligger kan emellertid bli av betydelse för frågan vem som skall anses vara innehavare av ägarhypotek i fastigheten och ha rätt att uppbära eventuellt överskott vid fastighetens försäljning. I förslaget upptages under 61 § en bestämmelse som anger att fastigheten i nämnda fall får säljas i vanlig ordning. Under 61 § behandlar beredningen också frågan, vilken verkan som försäljning av överlåtarens rätt i sådana fall har på den andres rätt och på upplåtelser som denne gjort. De speciella bestämmelser som ansetts behövliga för andra fall meddelas i 59 och 60 §§.

Vad härefter angår utmätning av andel i fastighet innehåller ULförslaget ej några särskilda bestämmelser därom. Det förutsätts där, att sådan utmätning liksom enligt gällande lag skall betraktas som utmätning av fast egendom och alltså ej som utmätning av »rättighet». Som beredningen utvecklat i 2 kap. kräver emellertid JBFörslaget, att särskilda regler ges om hur man i fortsätt-

ningen skall förfara sedan andel i fastighet tagits i mät. Beredningen föreslår, att återstående andel i fastigheten skall kunna dras in i förfarandet oaktat den tillhör annan ägare. Bestämmelser härom meddelas i 63 §. Efter sådan indragning skall hela fastigheten säljas i vanlig ordning, med iakttagande av vissa särskilda bestämmelser som meddelas i 64 §. Framställs ej yrkande om indragning eller vinner det ej bifall, skall den utmäta andelen enligt 65 § säljas i den ordning som gäller för exekutiv försäljning av utmätt rättighet.

I 66 § klargörs, att när förvärvares villkorliga rätt eller andel i fast egendom säljs i den ordning som gäller för försäljning av utmätt rättighet, köpebrev ändå skall utfärdas så att köparen får en fångeshandling av vanligt slag som utvisar hans förvärv.

Här kan förutskickas, att det enligt beredningens mening bör finnas ett centralt organ som vid behov bl. a. kan stå till tjänst med förslag till försäljningsvillkor i fall som behandlas i 59–66 §§. Det är inte antagligt, att dessa blir så vanliga att det är anledning att upprätta särskilda formulär.

58 §.

Denna paragraf skall klargöra, att förslagens bestämmelser i 4–57 §§ skall i princip gälla även när fast egendom tagits i mät medan gäldenärens rätt därtill är villkorlig eller när andel i fastighet blivit utmätt. Det ligger emellertid i sakens natur, att inte alla bestämmelser kan tillämpas. Upprättandet av formlig sakägarförteckning kommer t. ex. inte i fråga, när villkorlig rätt skall säljas i den ordning som gäller för försäljning av utmätt rättighet. Något bevakningssammanträde behöver då inte heller hållas. Se 60 §. Motsvarande gäller, när andel i fastighet enligt 65 § skall säljas i den ordning som gäller för försäljning av rättighet. Förslagens regler om fastighetsförvaltning i avvaktan på försäljning kan ej alltid tillämpas, när villkorlig överlåtelse skett eller endast andel av fastighet utmäts. Rättsläget måste respekteras och tillämpningen anpassas därefter. Beredningen vill särskilt fästa upp-

märksamheten vid bestämmelsen i 8 § andra stycket, enligt vilken ägaren ej får upplåta rättighet, som går utöver vad som är medgivet enligt första stycket i samma paragraf, och även kan förbjudas att upplåta annan rättighet som kan försvåra fastighetens försäljning. Dessa bestämmelser gäller även när andel av fastighet tagits i mät. Det betyder, att andelens ägare ej får medverka till att samtliga andelsägare gör en upplåtelse som strider mot förbuden eller m. a. o. att sådan upplåtelse, om den ändå sker med gäldenärens medverkan, ej belastar den utmäta andelen. Eftersom upplåtelsen kan förutsättas vara odelbar kommer den då inte heller att gälla i återstående del av fastigheten, vare sig hela fastigheten säljs exekutivt eller endast andelen säljs.

I 58 § anges vidare, att särskilda bestämmelser skall iakttagas enligt vad som föreskrivs i 59–66 §§.

59 §.

Denna paragraf anknuter till 82 § 2 mom. ULförslaget. Det förutsätts sålunda, att fastighet tagits i mät hos gäldenär som före utmätningen överlåtits fastigheten eller visst område därav under villkor som alltså gäller. Den har alltså blivit utmätt hos *överlåtaren*. I detta läge skall förvärvarens rätt respekteras.

I fall då *hel fastighet överlåtits villkorligt* och utmäts trots den villkorliga överlåtelsen föreligger enligt första stycket hinder mot fastighetens försäljning så länge frågan om överlåtelsens bestånd är svävande. Fullföljs köpet, förfaller frågan om fastighetens försäljning för överlåtarens skuld. Utmätningen behöver inte fördenskull vara utan värde. Enligt 82 § 2 mom. ULförslaget skall utmätningen nämligen omfatta även överlåtarens rätt mot den som förvärvat egendomen, sålunda bl. a. rätt till utestående köpeskillning, och enligt 83 § 2 mom. ULförslaget skall i sådant fall förbud meddelas köparen av egendomen att betala köpeskillningen till annan än utmätningsmannen eller ÖE. Om förvärvet fullföljs i behörig ordning, blir influten köpeskillning eller all-

jämt utestående fordran tillgänglig för fortsatt exekution i den ordning som gäller beträffande utmätt fordran eller rättighet (se 62 §).

Om det villkorliga förvärvet ej fullbordas, skall utmätningen av fastigheten fullföljas genom att fastigheten säljs. Det skall ske i vanlig ordning, antingen på exekutiv auktion eller också under hand, och givetvis utan dröjsmål.

Det är tänkbart, att förbudet mot försäljning medan det villkorliga förvärvet är svävande kan visa sig förenat med olägenheter. Man kan emellertid räkna med att, när oprioriterad borgenär måst tillgripa utmätning, det också i allmänhet aktualiseras krav från borgenärer med panträtt i fastigheten. I så fall blir 61 § tillämplig och försäljning kan ske i vanlig ordning. Den tänkbara utvägen att i andra fall sälja överlåtarens rätt mot förvärvaren i den ordning som gäller för försäljning av utmätt rättighet är här mycket litet tillfredsställande och måste undvikas. Skulle villkoret gälla längre tid (jfr 4 kap. 4 § JBFörslaget), kan det vara lämpligast att avstå från att utmäta fastigheten och inskränka sig till att utmäta utestående köpeskillningsfordran hos förvärvaren. Förslaget hindrar ej, att borgenär, efter att ha fått utmätning av fastigheten, senare inskränker sig till att göra utmätningen gällande endast i köpeskillningsfordran.

Om den som förvärvat den utmäta fastigheten ej fullgör vad som ankommer på honom, är det ej sagt, att fångat fördenskull förfaller eller blir ogiltigt. Regelmässigt krävs, att överlåtelseavtalet hävs från överlåtarens sida. Om överlåtaren ej själv häver köpet, torde utmätningsmannen eller ÖE, lämpligen efter hörande av såväl överlåtaren som utmätningssökanden, kunna göra hävningspåföljden gällande. Någon uttrycklig bestämmelse härom synes ej böra meddelas för dessa fall, då det kan förutsättas att utmätningsman eller ÖE överlag är behörig att, om rättighet utmäts, tillvarata gäldenärens rätt, så att inte det värde som man avsett att utmäta går förlorat.

I 2 kap. har beredningen utvecklat skälen för att man, när *visst område villkorligt överlåts*, bör kunna sälja överlåtarens återstod av fastigheten jämte hans villkorliga rätt till det överlåtna området utan avvaktan att villkoret uppfylls. För att så skall få ske förutsätts i förslaget, att det skulle vålla betydande tidsutdräkt att avvakta huruvida villkoret uppfylls eller ej. I första hand bör man söka se till att villkoret snabbt fullgörs, t. ex. om det gäller avstyckning av en tomt. Avstyckningsförrättningen bör i sådant fall få förtur. Om det ej lyckas att snabbt göra överlåtelsen ovillkorlig, får fastigheten enligt förslaget säljas för överlåtarens skuld med förbehåll för den rätt till området som tillkommer den andre. Försäljningen skall då även omfatta den rätt mot förvärvaren av området som utmätts enligt 82 § 2 mom. ULförslaget. Köparen skall sålunda träda i överlåtarens ställe och, om det villkorliga förvärvet ej genomförs, kommer det överlåtna området att tillfalla honom.¹ Han får det inte vederlagsfritt. Enligt förslaget skall han svara för gäldenärens skyldigheter mot förvärvaren av området enligt dennes fångeshandling. Om den sistnämnde betalt handpenning eller ytterligare belopp på avtalad köpeskilling, skall den som förvärvat stamfastigheten svara för vad som skall återbetalas till områdets förvärvare med anledning av att det villkorliga förvärvet ej fullföljs. De rättigheter och skyldigheter som övergår på förvärvaren av stamfastigheten kan i sin mån inverka på det pris som man kan få ut för fastigheten, när denna säljs medan överlåtelsen av området är villkorlig. Om överlåtelsen av området skett på normala villkor, bör dock rättigheterna och skyldigheterna inte inverka stort i vare sig höjande eller sänkande riktning, fränsett att ovissheten om vad som kommer att hända alltid innebär en negativ faktor.

När fastighet säljs enligt 59 § andra stycket, skall reglerna om vanlig exekutiv försäljning tillämpas. Om försäljning skall ske på auktion, skall sålunda bl. a. vid bevakningssammanträde upprättas *sakägarförteckning*. Denna skall upprättas utan avseende

på upplåtelser av rättigheter som köparen till det överlåtna området kan ha gjort eller inteckningsansökningar som han kan ha ingivit till inskrivningsdomaren. Om den villkorliga överlåtelsen av området *inte* blir gällande, skall ju området återförenas med den av säljaren behållna fastigheten och i sådant fall skall köparens rätt upphöra, av honom upplåtna rättigheter förfalla och intecknings- eller inskrivningsansökningar i området avslås. Om åter den villkorliga överlåtelsen av området blir gällande, skall köparens rätt till området stå sig och upplåtna rättigheter gälla, liksom vilande intecknings- eller inskrivningsansökningar kan fullföljas. De berörs ej av att stamfastigheten sålts exekutivt på grund av utmätning som skett hos säljaren efter överlåtelsen. Det bör måhända här särskilt erinras om att det sagda ej avser försäljning som sker på grund av tidigare upplåten panträtt e. l. (se 61 §).

I 4 kap. 7 § JBFörslaget nämns vid sidan av varandra köp som avser visst område av fastighet och köp som avser *fastighet med undantag av visst område*. För att köpet skall bli giltigt förutsätts i båda fallen, att fastighetsbildning sker i överensstämmelse med köpet. Beredningen nämner i förevarande förslag inte särskilt det fallet att fastighet säljs med undantag av visst område. Tydligt är emellertid, att även sådana villkorliga köp som sist nämnts omfattas av 82 § 2 och 3 mom. ULförslaget, ehuru det ej särskilt angetts. Det har ej heller ansetts behövt att komplicera lagtexten i FfL med bestämmelser därom. Om utmätning

¹ Antag, att ägaren A till fastigheten Oxö 1^a har villkorligt sålt ett område till B och att Oxö 1^a utmäts. ÖE skall, om försäljning sker medan Bs fång är villkorligt, utbuda Oxö 1^a med förbehåll för Bs rätt och förklara att även As rätt mot B ingår i försäljningen. Om Bs köp fullföljs sedan Oxö delats i Oxö 1^a och 1², varav 1² motsvarar det sålda området, blir den som köpt As rätt ägare till den reducerade Oxö 1^a, medan B blir ägare till Oxö 1². Fullföljs ej Bs köp, blir den som köpt As rätt ägare till den oreducerade Oxö 1^a eller, om köpet ej fullföljs trots att fastigheten delats, till fastigheterna Oxö 1^a och 1².

skulle bli aktuell i något sådant fall medan överlåtelsen alltså är villkorlig, får vid behov grunderna till förslagens bestämmelser i 59–62 §§ tillämpas.

Sker utmätning hos *säljaren* medan fånet av nämnda anledning är villkorligt, kommer den att avse hela fastigheten, på samma sätt som om hel fastighet sålts utan undantag för visst område och fånet ännu är villkorligt därför att köpeskillingen ej betalats. Blir överlåtelsen gällande, kommer utmätningen att avse dels det område som säljaren skall behålla dels utestående köpeskillning för den överlåtna huvuddelen av fastigheten (jfr 82 § 2 mom. ULförslaget). – Sker utmätning hos *köparen* medan hans fång ännu är villkorligt, kan den huvudfastighet som han enligt avtalet skall förvärva inte säljas enligt reglerna om försäljning av fastighet utan att hans fång blivit definitivt. Om detta ej kan avvaktas utan betydande tidsutdräkt, kan köparens villkorliga rätt enligt hans fångeshandling säljas i den ordning som gäller för exekutiv försäljning av utmätt rättighet. Detta synes ej medföra några särskilda komplikationer utöver de svårigheter som föreligger i fall som direkt behandlas i 60 §.

De föreslagna bestämmelserna i paragrafen gäller även vid *fastighetsbyte*, dvs. om en fastighet bytts mot annan fastighet eller mot visst område av annan fastighet och bytet ännu är villkorligt när utmätning *sker* på *någondera* sidan.

60 §.

Paragrafen anknyter till 82 § 3 mom. i ULförslaget. Den förutsätter sålunda, att fastighet eller visst område därav tagits i mät hos den som förvärvat egendomen under villkor som alltså gäller.

I detta läge kan man utgå från att förvärvaren ej kunnat på egen hand få inteckning beviljad i den förvärvade egendomen. Med förvärvarens medverkan kan däremot överlåtare efter överlåtelsen ha gjort ansökan som lett till att inteckning beviljats i fastigheten (se 22 kap. 3 § 5 JBFörslaget).

Förvärvaren kan å sin sida ha sökt inteckning som förklarats vilande eller upplåtit rättigheter som är villkorliga på samma sätt som hans eget förvärv. Man kan ändå utgå från att situationen vanligen är okomplicerad. ÖE bör här som eljest söka utreda rättsförhållandena och bl. a. genom anskaffande av gravationsbevis konstatera, om förvärvaren sökt lagfart och om det gjorts någon ansökan om inteckning eller inskrivning.

Förvärvarens rätt skall enligt förslaget säljas av ÖE i den ordning som gäller för exekutiv försäljning av utmätt rättighet, om ej anstånd medges. När det finns möjlighet att det villkorliga förvärvet fullföljs, bör anstånd ges, om det inte vållar betydande tidsutdräkt (se andra st.). Det bör emellertid påpekas, att det oftast åligger köparen att betala viss resterande köpeskillning och att köparen antagligen saknar medel därtill, när det gått så långt som till utmätning. Det är då ändamålsenligt, att köparens rätt säljs i befintligt skick och att det alltså får ankomma på den nya köparen att fullgöra gäldenärens skyldigheter mot dennes fångsman.

Den omständigheten att den som villkorligt förvärvat hel fastighet eller visst område ej kunnat göra annat än villkorliga pantförskrivningar eller upplåtelser medför inte, att hans *handlande* är rättsligt betydelselöst. Om förvärvarens rätt säljs i den ordning som gäller för exekutiv försäljning av utmätt rättighet, rubbar försäljningen ej ansökan om inteckning för fordran som gjorts senast dagen före utmätningen. Där emot skall enligt sista punkten i första stycket ansökan som gjorts samma dag som utmätningen eller senare förfalla när försäljning av gäldenärens rätt sker i den ordning som gäller för försäljning av utmätt rättighet, om ej ÖE på begäran av köparen förordnar annat. Sådant förordnande skall meddelas innan ärendet inkl. redovisning av influtna medel slutligt handlagts av ÖE. Detta innebär i sak att köparen kan fullfölja ansöknings. Av bestämmelsen följer, att om någon till äventyrs be-

lånat vilandebevis vilket utfärdats på grund av ansökan som gjorts samma dag som utmätningen eller senare, förlorar han den möjlighet att i sinom tid få panträtt som skolat tillkomma honom, om den villkorliga rätten till fastigheten ej tagits i mät och sålts. Denna risk får tas i beräkning. Det lär emellertid höra till de sällsynta undantagen att belåning sker under omständigheter som avses här. Beredningen vill även erinra om att vilandebevis som gäldenären innehar får omhändertagas av ÖE enligt 5 § och därefter ej får pantförskrivnas utan ÖEs tillstånd. I fråga om rättigheter vilka grundas på skriftlig handling som upprättats före utmätningen har beredningen inte ansett, att utmätningen och försäljning i här förutsatt ordning bör rubba rättighetshavarens ställning, vare sig inskrivningsansökan gjorts eller ej. Något kungörelseförfarande har ju inte ägt rum och utbudsförfarande med eller utan förbehåll är ej heller föreskrivet. Däremot bör man här, liksom eljest vid exekutiv försäljning av fast egendom, bortse från muntliga upplåtelser. Beträffande tiden efter utmätningen gäller 8 § andra stycket i förslaget, och det synes ge utmätningssökanden tillräckligt skydd.

Om gäldenärens rätt säljs i den ordning som gäller för exekutiv försäljning av utmätt rättighet, skall förvärvaren svara för gäldenärens skyldigheter i enlighet med dennes fångeshandling. Därmed befrias gäldenären ej från sina skyldigheter mot sin fångesman, men i första hand är det gäldenärens successor som skall fullgöra dem. Om denne ej fullgör dessa sina skyldigheter, kan gäldenärens fångesman bli berättigad att häva överlåtelsen enligt de bestämmelser som meddelas härom i 4 kap. JB-förslaget.

Som förut nämnts kan anstånd med försäljning medges, om det utan betydande tidsutdräkt kan avvaktas huruvida villkoret uppfylls eller ej. Enligt andra stycket i förevarande paragraf skall försäljning, om villkoret uppfylls, ske i den ordning som

i allmänhet gäller om försäljning av fastighet. Försäljningen skall då ske efter upprättande av sakägarförteckning och vid denna skall vanlig företrädesordning iakttagas. Det kan framhållas, att om gäldenärens köp fullbordas redan innan försäljning sker, det inte längre föreligger hinder att fullfölja intecknings- eller inskrivningsansökningar som gjorts på grund av upplåtelse från gäldenärens sida men förklarats vilande därför att ansökan om gäldenärens fång var vilande.

Om gäldenären inte har ekonomiska resurser att fullfölja villkorligt köp, bör anstånd ej ges. Med anstånd riskeras ju, att säljaren häver köpet och att därmed tillspilloges det värde som köparens villkorliga förvärv har.

61 §.

Som förut nämnts bör försäljning äga rum i vanlig ordning, om fastighet tagits i mät för fordran som var förenad med särskild förmånsrätt i fastigheten.

Förevarande paragraf gäller fastighet som avses i 59 eller 60 §. Det är sålunda betydelselöst, om exekutionen formellt uppfattas som riktad mot överlåtaren eller förvärvaren (jfr 68 § i förslaget). Särskilt när det gäller utmätning för särskild förmånsrätt enligt 8 § 1) resp. 9 § 1) eller 2) FRO kan det tänkas, att exekutionen i första rummet framstår som riktad mot förvärvaren av fastigheten.

Den som villkorligt förvärvat fastigheten eller visst område är enligt 14 § behörig att betala den fordran som görs gällande och tillgodoräkna sig denna betalning i mellanhavandet med sin fångesman, om han ej enligt överlåtelseavtalet skall själv svara för fordringen. Han kan på det sättet förebygga att fastigheten säljs och därmed hans villkorliga rätt går förlorad.

Det bör framhållas, att frågan, huruvida 61 § är tillämplig när fordran med panträtt utsöks, i första hand beror av dagen för inteckningsansökan. Men även behörig pantförskrivning måste ha skett. Sedan fastigheten eller visst område därav överlåts är överlåtaren ej längre berättigad att pant-

förskriva pantbrev som gäller i fastigheten till skada för den som förvärvat fastigheten eller visst område därav. Pantförskrivning som sker efter överlåtelsen kan sålunda inte åberopas till stöd för att fastigheten får säljas utan hinder av vad som sägs i 59 eller 60 §, om ej reglerna i 6 kap. 7 § Jbförslaget om godtroshänsförvärfv föränledar annat.

Under 59 § har beredningen antytt, att det i fall som avses i förevarande 61 § inte i sakägarförteckningen behöver upptagas några vilande ansökningar om in-teckning eller inskrivning eller rättigheter som bygger på den villkorliga rätt som förvärvats från gäldenären. Om fastigheten säljs, skall förvärvarens villkorliga rätt och alla villkorliga rättigheter som bygger på denna vika. Något försök att förbehålla sådana villkorliga rättigheter som här avses skall sålunda ej göras. Detta gäller även villkorlig panträtt på grund av pantförskrivet vilandebevis.

Det saknas särskilda bestämmelser, hur man skall uppnå att vilande lagfarts-, in-tecknings- eller inskrivningsansökan blir avförd i fall som nyss nämnts. Enligt beredningens mening ligger det i sakens natur, att ansökningen skall anses förfallen och bör avföras av inskrivningsmyndigheten när det är klart att den skall vika. Skulle någon tveka råda, bör det ankomma på den som köpt fastigheten att föra talan om så-dan åtgärd.

62 §.

Som förut nämnts föreslår beredningen i 82 § 2 mom. ULförslaget, att om fastighet som överlåtits villkorligt, tas i mät hos överlåtaren (jfr 59 § FfL), skall utmätningen subsidiärt omfatta överlåtarens rätt mot den som förvärvat fastigheten. Om villkoret uppfylls, blir utmätningen av själva fastigheten ej längre av betydelse utan det fortsatta exekutiva förfarandet skall inriktas på överlåtarens kvarstående rätt mot den som förvärvat fastigheten. Denne kan redan ha inbetalat resterande köpeskilling till utmätningsmannen eller

ÖE, och ÖE får då ta de influtna medlen i anspråk för betalning av utmätnings-sökandens fordran. Om köpeskilling alltså utestår, får ÖE indriva denna i den mån det behövs. I sista hand kan det bli tal om att sälja den rätt som är utestående mot förvärvaren. I praktiken torde det emellertid knappast någonsin bli aktuellt att indriva utestående köpeskilling.

Motsvarande gäller, om endast visst område överlåtits villkorligt eller fastighet villkorligt överlåtits med undantag av visst område och villkoret uppfylls.

I 82 § 3 mom. ULförslaget regleras det fallet att utmätning sker hos den som villkorligt förvärvat fast egendom (jfr 60 § FfL). Om förvärvet går åter, skall utmätningen enligt 82 § 3 mom. i ULförslaget endast omfatta den rätt som gäldenären i sådant fall har mot den som överlät egendomen, främst rätt att återfå handpenning. Förevarande 62 § omfattar även sistnämnda fall och ålägger ÖE att låta indriva eller utbjuda till försäljning utmätningsgäldenärens rätt.

I samtliga fall som avses i paragrafen skall ÖE tillämpa den ordning för indrivning eller försäljning som gäller beträffande utmätt fordran eller rättighet (jfr 80 § ULförslaget). Ansvaret åvilar ÖE, som emellertid kan anlita utmätningsman för ändamålet.

63 §.

I denna paragraf ges regler om det fortsatta förfarandet, när ideell andel av fastighet blivit utmätt. Beredningen har i 2 kap. behandlat detta fall och föreslagit, att återstoden av fastigheten – dvs. återstående ideell andel – får indragas i förfarandet.

Enligt förevarande paragraf kan initiativ till en sådan indragning tas av utmätnings-sökanden, den utmätta andelens ägare eller annan delägare. Envar av dem kan vara intresserad av att exekutionen kommer att omfatta hela fastigheten och kan därför enligt förslaget begära, att denna säljs för delägarnas gemensamma räkning. Beredningen utgår från att den som har villkorlig

rätt till andel av fastighet kan framställa yrkande som avses här.

Det kan tänkas, att även annan sakägare önskar att hela fastigheten säljs. Om endast den utmäta andelen säljs enligt 65 § i förslaget, skall försäljningen emellertid inte rubba inteckningar eller rättigheter, och beredningen har därför inte ansett det behövt att utsträcka initiativrätten ytterligare. Det kan inträffa, att utmätning sker av andel i villkorlig rätt till fast egendom, t. ex. när makar är samägare till fastighet varifrån sålts visst ännu ej avstyckat område. Förevarande paragraf skall tillämpas även i sådant fall.

Tidigare har antytts, att paragrafen även kan bli tillämplig när det först skett utmätning av andel i ägarhypotek och därefter motsvarande andel av fastigheten tagits i anspråk (se 78 § ULförslaget).¹ I detta skede kan yrkas, att hela fastigheten skall säljas.

Förevarande 63 § i förslaget är tillämplig även när andel i fastighet ingår i *konkursbo* samt förvaltaren begär försäljning av andelen och det tillika yrkas att hela fastigheten skall säljas.

Om andel av fastighet blivit utmätt, bör utmätningsmannen om möjligt skicka under rättelse därom till de sakägare som enligt vad nu sagts kan framställa yrkande om försäljning av hela fastigheten. Bestämmelse härom torde kunna meddelas i administrativ ordning. Har sådant yrkande framställts, skall det enligt andra punkten i första stycket av förevarande 63 § delges alla medintressenter.

Enligt andra stycket skall yrkande om försäljning av hela fastigheten prövas enligt de materiella grunder som gäller för försäljning enligt samäganderättslagen. Beredningen har behandlat denna fråga i 2 kap. och har inte i detta sammanhang något att tillägga om den prövning som sålunda skall äga rum. Förslaget förutsätter, att särskilt beslut meddelas. Beslutet skall enligt 64 § vinna laga kraft innan fastigheten får säljas (jfr 70 §).

64 §.

Om ÖE bifaller yrkande enligt 63 § om att hela fastigheten skall säljas, skall fastigheten enligt *första stycket* i förevarande 64 § anses utmätt när beslutet därom meddelas. Andelen är förut utmätt genom särskilt beslut. Det nya beslutet innebär, att *hela* fastigheten är utmätt. För att utmätningsverkan skall inträda förutsätts inte att beslutet vunnit laga kraft. Beslutet har betydelse ur prioritetssynpunkt, t. ex. i konkurrens med intecknings- eller inskrivningsansökningar som rör hela fastigheten. Här kan erinras, att utmätningen av gäldenärens andel kan ha lett till förbud mot pantförskrivning eller upplåtelse av rättighet som rör den utmäta andelen och därmed hela fastigheten (jfr 5 § andra st. och 8 § andra st. i förevarande förslag).

Dagen för utmätning av fast egendom är bl. a. av betydelse för beräkning av tillägg enligt 6 kap. 3 § JBFörslaget. Beredningen har ansett, att i detta hänseende en och samma utmätningsdag bör gälla för hela fastigheten. Ränta som avses i 6 kap. 3 § JBFörslaget skall alltså beräknas från den dag, då hela fastigheten enligt förevarande 64 § är att anse som utmätt. När utmätning av andel sker för oprioriterad fordran hos andelens ägare och sedan återstående andel indrages, är det naturliga att räntetillägg för panträttshavarna beräknas från den dag då hela fastigheten skall anses utmätt.

Genom utmätning av andelen förvärvas förmånsrätt i denna enligt 10 § FRO. Dagen för denna utmätning är bl. a. av betydelse vid tillämpning av KLs bestämmelser om återvinning.

Det bör i detta sammanhang nämnas, att den fordran för vilken andel tagits i mät kan tänkas ha panträtt i enbart den andelen på grund av inteckning enligt äldre lag. Även i sådant fall kan utmätnings sökanden begära indragning av återstående andel i fastigheten. Det kunde måhända vara naturligt, att tillägg enligt 6 kap. 3 § JBFörslaget i detta fall fick beräknas från

¹ Se s. 95.

utmätningen av andelen, men beredningen har inte velat förorda något sådant avsteg från huvudregeln.

Som förut nämnts skall fastigheten enligt förslaget ej få säljas innan beslutet om att hela fastigheten skall säljas vunnit laga kraft.

Sakägarförteckning skall upprättas enligt vanliga regler med iakttagande av vissa särskilda föreskrifter som anges i *andra stycket*.

Eftersom det förutsätts att det finns olika ägare till olika andelar måste sakägarförteckningen visa vilka fordringar och rättigheter som belastar varje särskild andel. Bestämmelse härom har upptagits som punkt 1. Framdeles kan man vänta sig, att en fastighet som regel endast är homogent belastad med inteckningar. Man får däremot räkna med att viss ägares andel skall vid exekution under konkurs belastas av fordringar som har förmånsrätt enligt 12 eller 13 § FRO och som skall gå före fordran med panträtt. Att hela fastigheten skall säljas för delägarnas gemensamma räkning innebär inte, att dylika fordringar skall utgå även ur andel som tillhör annan än konkursgäldenären. Enligt äldre lag kan inteckning ha beviljats i viss andel. Fordran som är förenad med panträtt på grund av sådan inteckning får även enligt beredningens förslag göras gällande endast i andelen, även om hela fastigheten skall säljas. Slutligen skall utmätningssökandens fordran och kostnaden för förfarandet också tas ut endast ur utmätningssökandens andel.

Vid bristande homogenitet i fastighetens belastning i fråga om fordringar som har bättre rätt än sökandens fordran måste skyddsbeloppet bestämmas på ett särskilt sätt. Under punkt 2 föreslås, att skyddsbeloppet skall bestämmas så att det svarar mot det belopp som krävs för att täcka skyddade fordringar i den först utmätta andelen jämte kostnaden för förfarandet. Vidare föreskrivs, att fastigheten inte får säljas om köpeskillingen ej förslår till be-

talning av någon del av exekutionsfordringen.

Det sagda innebär bl. a., att fordringar och rättigheter i återstående andel av fastigheten ibland kan få vika. Beredningen har inte ansett detta obilligt. Den som har ekonomiskt intresse i en fastighet som är föremål för samäganderätt måste få vidkännas vissa konsekvenser av situationen, om man överhuvud skall kunna komma till rätta med exekution som i första hand riktar sig mot viss andel.

Det kan möjligen inträffa, att skyddsbeloppet, till följd av att exekutionskostnaden ingår två eller flera gånger, kommer att i andel som indragits i försäljningen ge ökad täckning åt intecknad fordran i motsvarande mån. Beredningen utgår från att den angivna räknoperationen inte skall inverka i höjande riktning på vad som skall betalas kontant eller på intecknings bestånd. Frågan har ansetts vara alltför speciell för att påkalla en särskild bestämmelse.

I punkt 3 har särskilt uppmärksamrats det fallet att någon delägare är i konkurs och anslutningsrätt enligt 15 § i förevarande förslag kommer i fråga. Enligt förslaget får sådan anslutningsrätt utövas även av borgenär som endast har förmånsrätt i andel av fastigheten. Detta innebär, att skyddsbeloppet för hela fastigheten kan komma att sänkas nästan till 0. Vad som under 2 sägs om den först utmätta andelen skall i sådant fall i stället gälla den andel som ingår i konkursboet. Detta torde följa av 2 § i förslaget.

De föreslagna reglerna kan belysas med följande exempel som dock bortser från ränteposter o. l. I samtliga fall förutsätts tre andelsägare med lika rätt.

Ex. 1. Fastigheten Askö 2¹, värderad till 300 000 kr, tillhör A, B och C. A är i konkurs och konkursförvaltaren har för lönefordringar utövat anslutningsrätt och begärt, att hela fastigheten skall säljas. ÖE har bifallit sistnämnda yrkande.

I As andel görs gällande fordringar på 30 000 kr som har förmånsrätt enligt 12 och 13 §§ FRO. Kostnaden för förfarandet är 1 000 kr.

Vidare skall 1 000 kr utgå ur fastighetsandelen enligt 81 § KL. Fastigheten belastas av inteckningar på 280 000 kr. Skyddsbeloppet blir för hela fastigheten $3 \times$ kostnadsbeloppet 1 000 kr för förfarandet = 3 000 kr.

Fastigheten säljs för 300 000 kr. Därav faller 100 000 kr på var andel. Ur As andel uttages kostnaden för förfarandet 1 000 kr, kostnad som avses i 81 § KL 1 000 kr och fordringar med förmånsrätt enligt 12 och 13 §§ FRO 30 000 kr. Inteckningshavarna får 300 000 - (1 000 + 1 000 + 30 000) = 268 000 kr. Det bör framhållas, att den som har panträtt i *hela* fastigheten alltid har företräde framför ägare till fastighetsandel, även om andelen därigenom blir mera belastad än som bort bli fallet andelsägarna emellan.

Ex. 2. Antag, att försäljning sker efter utmätning för fordran med panträtt på grund av inteckning på 50 000 kr i andel av fastigheten Askö ³¹. Ägare är A, B och C och panträtten gäller As andel.

I fastigheten gäller en botteninteckning på 120 000 kr. Därefter kommer andelsinteckningen på 50 000 kr och slutligen kommer inteckning i hela fastigheten på 180 000 kr. I sakägarförteckningen bör As andel primärt belastas med en tredjedel av botteninteckningen dvs. med 40 000 kr, kostnaden för förfarandet 1 000 kr, andelsinteckningen på 50 000 kr och inteckningen i det hela på 180 000 kr. (För skyddsbeloppets bestämmande behöver den sista inteckningen inte fördelas på andelarna.)

Skyddsbeloppet för den utmäta andelen blir 41 000 kr och för hela fastigheten följaktligen $3 \times 41\,000$ kr = 123 000 kr. Utmätningssökanden kan sänka skyddsbeloppet med 3 000 kr genom att avstå från täckning för kostnaden för förfarandet.

Fastigheten säljs för 300 000 kr. Därav belöper 100 000 kr på var andel. Botteninteckningen på 120 000 kr täcks och kvarstår efter försäljningen. Kostnaden för förfarandet 1 000 kr tas ur As andel. Innehavaren av andelsinteckningen på 50 000 kr får fullt. Innehavaren av inteckningen på 180 000 kr får 9 000 kr ur As andel och tillhopa 120 000 kr ur Bs och Cs andelar. Inteckningen blir alltså nödlidande.

Ex. 3. Antag, att utmätning skett för oprioriterad fordran i andel av fastigheten Askö ⁴¹. Denna ägs av A, B och C och utmätning har skett för en As skuld på 80 000 kr. Fastigheten belastas av inteckning på 60 000 kr i Bs andel med bästa rätt, inteckning på 120 000 kr i hela fastigheten och inteckning på 40 000 kr i Cs andel med sämsta rätt. Vid skyddsbeloppets bestämmande behöver endast den för hela

fastigheten gemensamma inteckningen beaktas; någon annan inteckning belastar ju ej den utmäta andelen (As andel). Av denna inteckning belöper på As andel 40 000 kr. Kostnaden för förfarandet är 1 000 kr. Skyddsbeloppet för hela fastigheten blir $3 \times (40\,000 + 1\,000) = 123\,000$ kr. Fastigheten säljs för 270 000 kr. Därav belöper 90 000 kr på var andel. Vid försöksfördelning belöper på *As andel* 40 000 kr av den gemensamma inteckningen och 1 000 kr i kostnader, på *Bs andel* 60 000 kr motsvarande dess andelsinteckning och 30 000 kr av den gemensamma inteckningen samt på *Cs andel* 40 000 kr av den gemensamma inteckningen och 40 000 kr motsvarande dess andelsinteckning.

Härigenom skulle emellertid den gemensamma inteckningen ej bli täckt. Bristen 10 000 kr som hänför sig till Bs andel skall fördelas på As och Cs andelar med 5 000 kr på vardera.

Det skall sålunda slutligen utgå eller beräknas utgå ur *As andel* 45 000 kr till innehavaren av gemensam inteckning och 1 000 kr i kostnader, varefter 44 000 kr står till utmätningssökandens disposition, ur *Bs andel* 60 000 kr till innehavaren av andelsinteckning på detta belopp och 30 000 kr till innehavaren av gemensam inteckning, ur *Cs andel* 45 000 kr till innehavaren av gemensam inteckning, 40 000 kr till innehavaren av andelsinteckning på detta belopp och 5 000 kr till andelens ägare.

Gemensam inteckning som täcks på ena eller andra sättet skall kvarstå i fastigheten. Inteckning i andel av fastigheten skall däremot upphöra att gälla. (Se beredningens förslag till lydelse av 6 kap. 11 § andra st. JBFörslaget bil. A).

Av exemplen framgår, att försäljningarna kan leda till regressanspråk mellan andelsägarna inbördes.

65 §.

Den som yrkat försäljning av hela fastigheten i fall som avses i 63 § kan ej påräkna, att hans yrkande under alla omständigheter bifalles. Om yrkandet ogillas, skall enligt förslaget gäldenärens rätt till andelen utbjudas i den ordning som gäller för exekutiv försäljning av utmätt rättighet. Detsamma gäller, om yrkande ej framställs eller om, efter yrkande, försök gjorts att sälja hela fastigheten men någon försäljning inte kommit till stånd. I det senare fallet får förutsättas, att reglerna i 41 §

första stycket iakttagits. Om inrop vid en första auktion blivit ogiltigt därför att inroparen inte betalt ogulden del av den kontanta köpeskillingen, får av 63 § anses följa, att nytt försök att sälja hela fastigheten skall göras även om sökanden avstår därifrån, under förutsättning att någon av hans medintressenter påfordrar det och vill svara för den ökade kostnad som kan följa därav. Om ingen påkallar sådan åtgärd, bör man direkt övergå till försäljning av andelen i den ordning som avses i 65 §.

Försäljning som sker i sistnämnda ordning inverkar ej på beståndet av in-teckningar, inskrivningar eller upplåtna rättigheter, fränsett att muntliga upplåtelser får i enlighet med den allmänna principen för behandling av sådana rättigheter lämnas därhän.

I detta sammanhang bör emellertid erinras om att 22 kap. 3 § i JBFörslaget innehåller bestämmelse (punkt 8) att ansökan om in-teckning skall avslås, om utmätning av del av fastigheten skett före den dag då in-teckningen söks. Detta förbud bör, i enlighet med den tidigare lagberedningens förslag, utvidgas att gälla även när ansökan om in-teckning görs *samma* dag som utmätningen. Utmätning skall nämligen enligt FRO liksom enligt gällande lag ge prioritet framför in-teckning som sökts samma dag. Om denna regel ej skall brytas när andel av fastighet tas i mät, måste nyssnämnda förbud mot in-teckning också gälla, när utmätning av andel sker samma dag som in-teckning söks.

Vidare bör här erinras om 8 § andra stycket i förevarande förslag. Tillämpade på utmätning av andel av fastighet innebär där givna regler, att upplåtelse, vartill andelsägaren ej får medverka, inte kan åberopas mot den som förvärvar andelen. Om upplåtelsen på det sättet blir ogiltig i andelen, blir den också utan verkan i återstående del av fastigheten.

Självklart är, att avtal, varigenom ägaren efter utmätningen överlätit den utmäta andelen, inte har någon verkan mot utmätningen.

Enligt förslaget är det ÖE som skall utbjuda andelen till försäljning. Det är också ÖE som skall förrätta försäljningen, vare sig den sker på exekutiv auktion eller under hand. Ärendet går sålunda inte åter till utmätningsmannen.

66 §.

Enligt 60 eller 65 § kan försäljning av fast egendom ske i den ordning som gäller för exekutiv försäljning av utmätt rättighet. Eftersom försäljningen rör fast egendom bör även i sådant fall köpebrev upprättas sedan försäljningen vunnit laga kraft och köpeskillingen betalats. Att köpebrev skall upprättas, när försäljning på auktion eller under hand skett i den ordning som i allmänhet skall gälla för exekutiv försäljning av fast egendom, följer av 43 resp. 56 § i förslaget.

Särskilda bestämmelser

I denna avdelning upptager förslaget vissa spridda bestämmelser som i en blivande utskönningsbalk torde komma att med behöfliga ändringar införas i kapitel som blir gemensamt eller gemensamma för olika exekutiva åtgärder som balken kommer att omfatta.

67 §.

När fast egendom ingår i konkursbo, torde det utan vidare vara klart, att ägaren skall företrädas av förvaltaren. Beredningen har ändå ansett önskvärt, att detta sägs uttryckligen. Bestämmelse härom har upptagits som första stycke i paragrafen. Det betyder, att vad förslaget innehåller om ägaren i alla hänseenden skall tillämpas på förvaltaren.

I 69 och 70 §§ KL finns rärnare bestämmelser om vad förvaltare skall iakttaga och om krav på samtycke av rättens ombudsman eller gäldenären till försäljning på annat sätt än genom auktion. Beredningen föreslår ändringar i och komplettering av bestämmelserna i 70 § (se KLFörslaget).

I denna paragraf uppmärksammas frågan, vem som skall underrättas när äganderätten till utmätt fast egendom är svävande eller tvist råder därom. Enligt första stycket första punkten i paragrafen skall alltid den som har lagfart på egendomen underrättas. Om lagfart sökts för annan, skall även den som sökt lagfart underrättas. Är det känt att annan förvärvat eller gör anspråk på egendomen, skall denne enligt andra punkten underrättas.

Andra stycket behandlar det fallet att överlåtelse beror av villkor. Detta fall kan strängt taget sägas gå in under andra punkten i första stycket. Beredningen har emellertid i tydlighetens intresse ansett önskvärt, att uttryckligen föreskriva att såväl överlåtare som förvärvare skall underrättas i en sådan situation.

Om hel fastighet, som tillhör två eller flera, har tagits i mät, är utan vidare klart, att varje andelsägare skall underrättas och att paragrafen i övrigt får motsvarande tillämpning beträffande varje andel.

Beträffande fall då endast andel av fastighet tagits i mät har beredningen övervägt, huruvida underrättelser som enligt förslaget skall gå till »ägaren» bör lämnas även ägare av annan andel i fastigheten. Beredningen har ansett, att det skulle föra för långt. Om emellertid hela fastigheten skall säljas enligt beslut med stöd av 63 §, skall självfallet därefter varje andelsägare underrättas. Då är ju enligt 64 § hela fastigheten att anse som utmätt.

Som beredningen framhållit under 63 § bör utmätningsmannen i administrativ ordning åläggas att underrätta meddelägare, när andel i fastighet tagits i mät.

69 §.

Beträffande ÖEs behörighet i fråga om försäljning av fast egendom sägs i 98 § UL, att om fastigheter inom skilda överexekutors områden skall gå i en försäljning, skall auktionen förrättas av den ÖE inom vars område huvudgården eller, om sådan ej finns, den högst taxerade fastigheten är belägen.

Bestämmelsen är bl. a. tillämplig, om gemensamt intecknade fastigheter är belägna inom skilda överexekutors områden. Bestämmelsen måste då anses tillämplig oavsett om fastigheterna faktiskt säljs genom gemensamt utrop eller ej.¹ Bestämmelsen torde däremot knappast vara tillämplig, om två eller flera fastigheter som har samma ägare tagits i mät för oprioriterad fordran och ägaren eller annan skulle önska att de säljs genom gemensamt utrop. Beredningen har utgått från att gemensamt utrop i sådant fall är en rent faktisk möjlighet som kan tillämpas endast när den inte erbjuder några komplikationer. Att förlägga ärendet till viss ÖE endast på grund av fastighetsägarens begäran om gemensamt utrop synes inte motiverat.

Lagrummet torde utgå från att det utan särskilt stadgande är tydligt, att i princip den ÖE är behörig inom vars område utmätt fastighet är belägen. Om utmätningsman i gäldenärens hemvist utmätt gäldenären tillhörig fastighet som är belägen utanför hans tjänstgöringsområde och jämväl utanför hans ÖEs område, skall sålunda ärendet enligt 56 a § UL överlämnas till utmätningsman inom vars område fastigheten ligger, varefter denne kommer att överlämna ärendet till sin ÖE.

Beredningen har ansett, att 98 § UL bör ersättas av en regel som hänvisar till 10 kap. 10 § RB. Huvudregeln är där, att tvist om äganderätt till fast egendom och vissa andra frågor skall upptagas av rätten i den ort där fastigheten är. I andra stycket av paragrafen föreskrivs vidare, att om fastigheten ligger under flera domstolar eller tvisten gäller flera fastigheter under skilda domstolar, tvisten skall upptagas av den rätt under vilken huvuddelen ligger. Dessa bestämmelser skall enligt beredningens förslag få motsvarande tillämpning beträffande ÖEs behörighet i ärende som avses i förslaget.

Som andra punkt i 69 § har upptagits föreskrift, att ÖE, om han finner att han

¹ Se Trygger I s. 303.

ej äger upptaga ärendet, skall överlämna detta till behörig ÖE.

70 §.

När ärende inkommer till ÖE, bör denne ex officio pröva sin behörighet och ta ansvaret för ärendets fortsatta handläggning. Om ÖE beslutar att ta upp ärendet, skall enligt förslaget behörighetsfrågan vara avgjord. Även om inte något uttryckligt beslut meddelats bör ärendet anses bundet till ÖE så snart ÖE beslutat vidtaga åtgärder som ej lämpligen kan återtagnas. Rent praktiska åtgärder, såsom påbörjandet av utredning om fastigheten o. d., bör dock inte hindra ärendets överlämnande, t. ex. om just utredningen leder till att ärendet bör överlämnas till annan ÖE. Ett särskilt spörsmål uppkommer, om gemensamt in-tecknad fastighet tagits i mät och ärendet, sedan ÖE upptagit detsamma, utvidgas genom indragning av fastighet inom annan ÖEs område. Om ÖE fortsätter att handlägga det hela, får beredningens förslag anses innebära, att klagan däröver ej får föras. Å andra sidan bör framhållas, att förslaget ej utesluter att ÖE självantagligt överlämnar det hela till annan ÖE. Om denna ÖE övertager ärendet, får enligt förslaget talan ej föras däremot. Beredningen vill tillägga, att det är föga antagligt att dessa behörighetsfrågor kommer upp i tillämpningen.

Beredningens förslag innehåller i 48 § bestämmelser om indragning av gemensamt in-tecknad fastighet och i 63 § om indragning av hel fastighet i exekutiv försäljning, oaktat utmätning skett endast av andel av fastigheten. Beslut om indragning enligt det ena eller det andra lagrummet måste få överklagas särskilt. Bestämmelse härom upptogs i andra stycket av förevarande 70 §. Det är också av vikt, att ägaren av annan gemensamt in-tecknad fastighet än den ursprungligen utmätta fastigheten eller av annan andel av fastighet än den ursprungligen utmätta andelen blir underrättad på ett betryggande sätt. Beslutet kan ha meddelats vid förhandling i hans när-

varo. Detta bör i så fall vara tillfyllest. Om han inte är närvarande när beslut om indragning meddelas, skall ÖE enligt förslaget ge honom del av beslutet på sätt som i RB föreskrivs om delgivning (jfr 12 § UL). Den som begärt indragning men inte vunnit bifall skall också enligt förslaget, såsom tappande part, få del av beslutet på nämnda sätt, om det inte meddelats i hans närvaro.

I övrigt har beredningen inte ansett lämpligt eller behövt att i förevarande förslag införa bestämmelser om fullföljd mot ÖEs beslut. Förslaget hänvisar i stället till utskottslagen. Såsom framgår av UL-förslaget föreslår beredningen där vissa ändringar i fullföljdsreglerna. Beredningen vill här erinra om att viss begränsning i rätten att fullfölja talan föreslagits i 33 § 2 andra stycket FFL.

71 §.

Enligt 133 § 1 mom. UL äger den som har förvärvat fast egendom på exekutiv auktion tillträda egendomen, när han fullgjort sin betalningsskyldighet. I anslutning härtill sägs, att utmätningssmannen skall ge handräckning när så fordras. Beredningen har ansett lämpligt, att en motsvarande bestämmelse tas upp i förevarande förslag. Den bör gälla även det fallet att tillbehör sålts för sig. Vid vanlig lösöreauktion torde det utan vidare vara klart, att auktionsförrättaren omedelbart skall tillhandahålla köparen den egendom som sålts. När tillbehör till fast egendom säljs, kan det hända, att de lämpligen bör få stå kvar i avvaktan på hur det kommer att utveckla sig med försäljning av själva fastigheten. Det synes därför önskvärt, att en bestämmelse om handräckning får uttryckligen gälla även tillbehör.

I enlighet med det sagda innehåller 71 § i förslaget, att när fast egendom eller tillbehör därtill sålts enligt FFL, köparen äger vid behov få handräckning av kronofogdemyndigheten för att komma i besittning av vad han förvärvat. Sådan handräckning bör lämnas kostnadsfritt med hänsyn till att försäljningen ombesörjts av det allmänna och

det allmänna därför också bör se till att försäljningen går i lås. Här avses med handräckning endast att köparen bereds obehindrad besittning av fastigheten, givetvis med respekterande av nyttjanderätter m. m. som skall bestå under längre eller kortare tid, resp. att han får **tillfälle** att bortföra tillbehör. Transport av **tillbehör** ingår ej.

Enligt beredningens mening bör fastighetsägare som blir föremål för handräckningsåtgärd enligt förevarande 71 § inte vara sämre ställd än hyresgäst som skall avhysas enligt bestämmelserna i UL. I paragrafens andra stycke har därför beträffande handräckning mot förra ägaren stadgats, att 193 § UL skall ha motsvarande tillämpning. Kronofogdemyndighetens handräckningsbeslut får till följd härav som regel verkställas först sedan förra ägaren minst fyra dagar dessförinnan genom myndigheten fått underrättelse om att handräckning söktes. Vidare kan myndigheten, om förhållandena föranleder därtill, medge anstånd med verkställigheten under högst en vecka. Föreligger synnerliga skäl, får anståndet utsträckas att gälla högst fyra veckor, om skäligen gottgörelse betalas för hela anståndstiden och i övrigt otillbörligt intrång i köparens rätt inte vållas.¹

Övergångsbestämmelser

Punkt 1. Beredningen förutsätter, att den nya försäljningslagen skall träda i kraft samtidigt med nya jordabalken och ny förmånsrättsordning. Övergångsbestämmelserna har utarbetats från denna utgångspunkt. Självfallet är också, att beredningens förslag till lag om ändring i UL måste träda i kraft samtidigt, liksom förslaget till ny lag om exekutiv försäljning av luftfartyg m. m. och följdändringar i andra lagar som behandlas i betänkandet.

Punkt 2. En första fråga är, om FfL skall tillämpas när lagsökningsutslag meddelats eller utmätning skett före nya lagens ikraftträdande men den utmäta egendomen ännu inte hunnit säljas. Såvitt beredningen kunnat finna möter det inte något hinder att låta

den nya lagen bli tillämplig i sådana fall. På motsvarande sätt bör nya lagen tillämpas även vid exekutiv försäljning under konkurs, oavsett om konkursen börjat före eller efter ikraftträdandet. Beredningen utgår från att ny lag blir tillämplig i anhängigt ärende, om det ej görs undantag. Övergångsbestämmelserna till ULförslaget innehåller undantag i vissa hänseenden.

Den grundläggande principen i övergångshänseende blir sålunda, att FfL skall tillämpas när försäljning skall äga rum efter ikraftträdandet. Detta påkallar en viss uppmärksamhet från ÖEs sida, när auktion skall hållas först efter ikraftträdandet. Det förberedande förfarandet och kungörandet av auktionen och vad som har samband därmed bör i sådant fall ske i den ordning som FfL föreskriver. Även de nya bestämmelserna om utmätt egendoms förvaltning bör kunna tillämpas i ärendet. Beredningen har upptagit stadgande härom under 2 i övergångsbestämmelserna. Stadgandet innebär bl. a., att alla åtgärder som måste föregå auktionen skall vidtagas i nya lagens ordning och att nya lagens påföljder, om det försummas, skall tillämpas. Det kan förtydliga framhållas, att fastighetstillbehör kan säljas före nya lagens ikraftträdande, med tillämpning av äldre lag, och att därefter själva fastigheten i samma ärende kan säljas efter ikraftträdandet och med tillämpning av nya lagen. Genom fastighetens försäljning rubbas ej vad som vid tillbehörsförsäljningen kan ha särskilt bestämts om avståendet från betalning ur inflytande tillbehörsmedel eller om sådana medels användning.

Det skulle möjligen kunna inträffa att bevakningssammanträde utsätts att hållas före nya lagens ikraftträdande och auktion att äga rum efter ikraftträdandet. I så fall skall ny lag tillämpas vid sammanträdet. Det bör emellertid undvikas att utsätta sammanträde och auktion så som nu nämnts.

Beredningen har ansett, att bl. a. även indragning av fastighet skall behandlas enligt nya lagen i fall som nämns i förevarande punkt 2. Vid lagens ikraftträdande

¹ Jfr vidare U I s. 115 f.

anhängig talan om indragning bör dock få föras till slut. Bestämmelse härom har intagits i andra stycket under 2.

Försäljning under hand kan efter ikraftträdandet ske även i ett före ikraftträdandet inkommet ärende. Några särskilda komplikationer synes inte förenade därmed. Hinder möter ej att redan före ikraftträdandet lämna försäljningsuppdrag till fastighetsmäklare, i den mån det är förenligt med gällande lags bestämmelser om tidsfrister för fastighetsförsäljning. Någon bestämmelse om att uppdrag kan lämnas i förtid har inte ansetts behövlig, eftersom uppdraget inte i och för sig medför några ekonomiska följder för borgenären, fastighetsägaren eller annan.

Det kan inträffa, att exekutiv auktion hållits före nya lagens ikraftträdande och att det ej gjorts något godtagbart inrop. I sådana fall blir i första hand 127 § UL i nu gällande lydelse tillämplig, dvs. att ny auktion skall utsättas. I stället för vad som i nämnda lagrum sägs om den nya auktionens kungörande m. m. skall emellertid ÖE enligt beredningens förslag kungöra den nya auktionen enligt de nya reglerna, om den skall hållas *efter* nya lagens ikraftträdande. Bestämmelserna i 128 § UL blir ej tillämpliga, om den nya auktionen hålls först efter nya lagens ikraftträdande. Det bör nämnas, att om den nya auktionen hålls *före* nya lagens ikraftträdande, kan därvid begäras tvångsförvaltning som fortgår efter ikraftträdandet (jfr övergångsbestämmelserna till ULförslaget). Tvångsförvaltning kan i sin tur avlösas av försäljning i den ordning som nya lagen föreskriver.

Det kan också inträffa, att auktion hållits före nya lagens ikraftträdande och att köparen ej fullföljer inropet senast vid sammanträde för köpeskillings fördelning som hålls efter nya lagens ikraftträdande. Sannolikt är det utan vidare klart, att inroparens skyldigheter i sådant fall skall bedömas enligt äldre lag. I tydlighetens intresse har beredningen emellertid under 7 i övergångsbestämmelserna till ULförslaget uttryckt föreskrift därom.

Beredningen vill här nämna, att övergångsbestämmelserna till FfL även i andra hänseenden kompletteras av övergångsbestämmelserna till ULförslaget.

Beträffande frågan om tillämpning av ny eller gammal lag vid köpeskillingsfördelning får beredningen hänvisa till vad som sägs om övergångsbestämmelserna till ULförslaget.

Punkt 3. De nya regler om förmånsrätt som upptages i FRO kan självfallet inte utan vidare bli tillämpliga på äldre förhållanden. Beredningen förutsätter, att ett flertal övergångsbestämmelser till FRO krävs. Kritiska tidpunkten för ny lags tillämpning i utmätningssärenden eller konkurs torde bli dagen för utmätning resp. dagen för konkursansökan. Från dessa utgångspunkter föreslår beredningen här under 3, att när utmätning skett eller konkursansökan gjorts före nya lagens ikraftträdande, skall i fråga om förmånsrätt tillämpas vad som följer av övergångsbestämmelserna till FRO.

Beredningens förslag till övergångsbestämmelser till FfL har också nära samband med blivande övergångsbestämmelser till JBFörslaget (JBP). Beredningen har efter samråd med justitiedepartementet utgått från att de nya bestämmelserna i 6 kap. JBFörslaget i princip skall tillämpas även på inteckning för fordran som beviljats eller sökts före balkens ikraftträdande och att inteckningshandlingen skall räknas som pantbrev resp. vilandebevis enligt nya balken. Vissa undantag förutsätts dock (bl. a. betr. 6 kap. 3 § JBFörslaget). I enlighet med det sagda utgår beredningen från att, när FfL talar om pantbrev eller vilandebevis, det även skall gälla inteckningshandling som avses enligt äldre lag, om ej annat sägs.

Punkt 4. Beredningen utgår från att systemet med tillägg enligt 6 kap. 3 § JBFörslaget inte utan vidare skall tillämpas, när inteckning beviljats eller beviljas enligt äldre lag. Bestämmelser i ämnet torde komma att meddelas i JBP. Här upptages under 4 föreskrift, att vad i nya FfL sägs om tillägg enligt 6 kap. 3 § nya jordabalken skall,

när enligt JBP i stället för sådant tillägg skall beräknas ränta på kapitalbeloppet av inteckning enligt äldre lag, gälla sådan ränta.

Beredningen har inte ansett det behövt elier lämpligt att meddela någon särskild bestämmelse som anger för hur lång tid ränta skall beräknas, när upplysning ej föreligger om vad borgenären har att fordra (jfr 112 § 1 mom. UL). Beredningen utgår från att enligt JBP ränta på intecknings kapitalbelopp kan beräknas för högst två år före utmätning resp. konkursansökan (jfr 18 § 1 mom. IF), i den mån det behövs för att täcka panthavares fordran.

Regeln i 29 § första stycket andra punkten FfL bör även tillämpas på ränta enligt äldre inteckningshandlingar. Om alltså borgenärens fordran i sin helhet ryms inom inteckningens kapitalbelopp, skall någon ränta på inteckningshandlingen ej upptagas. Ägarhypotek blir i detta fall, liksom enligt JBFörslaget, endast differensen mellan fordringens belopp och inteckningens kapitalbelopp.

Punkt 5. Den tysta panträtt som följer av 11 kap. 2 § JB skall upphöra enligt JBFörslaget. Beredningen förutsätter, att den emellertid kommer att leva kvar i övergångsförhållanden. Regler härom torde komma att ges i JBP. För ett speciellt fall torde övergångsbestämmelse böra upptagas i nu förevarande sammanhang, nämligen om bevakningssammanträde efter nya lagens ikraftträdande hålls innan tiden för sökande av inteckning enligt 11 kap. 2 § JB gått till ända. Beredningen föreslår under 5, att fordran för vilken fast egendom enligt sistnämnda lagrum utan inteckning svarar vid tiden för bevakningssammanträdet skall räknas lika som fordran vilken är förenad med panträtt. Det spelar enligt förslaget ej någon roll, om auktionen eller köpeskillingsfördelning hålls först efter utgången av den tid som anges i 11 kap. 2 § JB. Vid försäljning under hand blir dagen för försäljningen avgörande i stället för dagen för bevakningssammanträde. — Fordringen bör betalas kontant, även om förfallotiden ej är inne.

Vad som sägs under 4 skall ha motsvarande tillämpning i fråga om fordran enligt 11 kap. 2 § JB.

I detta sammanhang bör även erinras om 49 och 54 §§ IF, enligt vilka lagrum nyttjande- och avkomsträtter kan ha förmånsrätt som för ogulden köpeskillingsfordran. Beredningen förutsätter, att denna förmånsrätt kommer att bestå i övergångsförhållanden.

Punkt 6. Enligt 110 § 1 mom. UL gäller, att fordran, som inte är förfallen och varå ränta inte skall betalas före förfallodagen, skall vid fastighetsförsäljning beräknas till det belopp som efter fem procents ränta utgör fordringens värde den dag, å vilken enligt 142 § sammanträde skall äga rum för köpeskillings fördelning. En häremot svarande bestämmelse har upptagits som 30 § i FfL, med visst tillägg.

I 2 mom. av 110 § UL sägs, att ränta eller annan dylik fordran som ej är bestämd till kapitalet skall uppskattas efter nämnda räntefot till sitt kapitalvärde på fördelningsdagen. När fråga är om livränta, skall uppskattningen ske med ledning av 3 § lagen den 9 juni 1967 (nr 531) om tryggande av pensionsutfästelse m. m. Motsvarande föreskrifter har upptagits under förevarande punkt 6 i övergångsbestämmelserna, med den redaktionella jämkningen att tillträdesdagen skall vara avgörande. Denna skall sammanfalla med den dag som utsatts för köpeskillings fördelning. Bestämmelsen avser endast sådan rättighet som enligt gällande lag till sin natur är fordran och i enlighet därmed skall även vid exekution behandlas som fordran (och alltså ej som avkomsträtt).¹

Punkt 7. I 149 § UL föreskrivs, att om ersättning skall utgå till innehavare av rätt till avkomst eller annan förmån (jfr 54 § IF) som inte bibehållits vid försäljning av fast egendom, skall utdelningen beräknas för det kapitalvärde vartill den förmån i pengar eller varor som tillkommer rättighetens inne-

¹ Jfr t.ex. NJA II 1912 s. 130.

havare beräknas uppgå på dagen för köpeskillingsfördelning. Därvid 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 1967 års lag om tryggnad av pensionsutfästelse m. m.

Förevarande punkt 7 i övergångsbestämmelserna innehåller motsvarande föreskrifter.

Bestämmelse om vad som i brist på utredning skall beräknas för förfallna förmåner torde inte behöva meddelas (jfr 112 § 2 mom. UL).

Punkt 8. Enligt JBFörslaget skall vattenfallsrätt ej vidare kunna upplåtas men kommer att vara kvar på grund av äldre upplåtelser. Beredningen föreslår med tanke härpå, att vad i FfL sägs om tomträtt skall gälla även vattenfallsrätt som upplåtits enligt äldre lag.

Punkt 9. I åtskilliga fall föreskrivs, att fast egendom skall säljas i den ordning som UL föreskriver eller något liknande. Det kan ej gärna komma i fråga att söka genomgående ändra dessa bestämmelser så att de kommer att hänvisa till FfL. I stället har i förevarande punkt 9 upptagits bestämmelse att i fall, då lag eller författning hänvisar till utskökningslagen, hänvisningen i stället skall gälla nya lagen i de avseenden som avhandlas där. Allt som i FfL gäller själva försäljningen skall alltså tillämpas. Hänvisningen till UL kommer alltså att gälla fullföljdsförfarandet samt köpeskillingsfördelningen och annat som fortfarande regleras i UL.

I inledningen till betänkandet har beredningen nämnt, att enligt beredningens förslag – sedan reglerna om försäljning av fast egendom utbrutits till ett särskilt lagförslag, FfL – skall t. v. i UL kvarstå de regler som rör själva utmätningen och köpeskillingsfördelning, kostnader och fullföljd till högre instans, med visst undantag. Bestämmelser i dessa ämnen finns i 3, 4, 6 och 9–11 kap. Beredningen har också nämnt, att beredningen föreslår att institutet tvångsförvaltning upphävs. Bestämmelserna härom finns i 7 kap. UL, vilket alltså skall utgå. I 2 kap. av detta betänkande har beredningen närmare motiverat de viktigare ändringar som betänkandet innehåller även i vad de avser UL. De väsentliga nyheterna rör verkan av lagsökningsutslag och utmätning av överlåten fast egendom eller villkorlig rätt till fast egendom, utmätning av ägarhypotek och avskaffandet av tvångsförvaltning.

Beredningen vill här lämna en översikt av vad ändringarna i UL rör, nämligen

39–40 §§ avskaffande av tvångsförvaltning

48 § beskaffenheten och prövning av pant eller borgen

49 och 51 §§ förutsättningar för verkställighet av tredsdom och lagsökningsutslag samt avskaffande av tvångsförvaltning

52 § avskaffande av tvångsförvaltning

56 a § utmätningens åligganden efter utmätning av fast egendom

57 § anteckning på fordringsbevis – i för-

slaget tid inom vilken utmätning skall ske

60 a § utmätning av ägarhypotek och viss kostnad

62 § utmättningsordningen när borgenär har särskild förmånsrätt

63 § utmätning av tillbehör till fast egendom (gröda m. m.)

71 § utmätning av ägarhypotek

74 § utmätning av ägarhypotek och vissa kostnader

75 § vissa kostnader

77 § följdändring med anledning av FRO

77 a § verkan av lagsökningsutslag (upphävs)

78 § utmätning av tillbehör till fast egendom m. m. – i förslaget utmätning av ägarhypotek

79 § utmätning av fast egendom – i förslaget pantförskrivning av utmätt ägarhypotek

80 § försäljning av fast egendom – i förslaget indrivning av utmätt fordran

80 a § förfogande över utmätt fast egendom (upphävs)

81 § syssloman för utmätt fast egendom – i förslaget verkan av att fast egendom överlåts

82 § verkan av att fast egendom överlåts – i förslaget utmätning av överlåten fast egendom och av villkorlig rätt till fast egendom

83 § fullbordandet av och förmånsrätt på grund av utmätning av fast egendom

84 § överlämnande av bevis om utmätning – i förslaget tid inom vilken utmätt lös egendom skall säljas

85 § anmälningar till olika myndigheter – i förslaget utmätning hos dödsbo

86 § begäran om försäljning av fast egendom – i förslaget frivillig betalning efter utmätning

87 § utlösningssrätt (upphävs)

88 § anmälan till myndigheter (upphävs)

88 a § utmätning hos dödsbo (flyttas till 85 § i förslaget)

88 b § indrivning av utmätt fordran (flyttas till 80 § i förslaget)

88 c § tidsfrister (flyttas till 57 och 84 §§ i förslaget)

89 § redaktionell ändring

91 § förfarandet efter utmätning av ägarhypotek

95 § realisation av pant eller borgen

97–135 §§ försäljning av fast egendom (upphävs utom 97 §)

139 § följdändring med anledning av FRO

142 § fördelning av köpeskilling för fast egendom – i förslaget fördelning av köpeskilling för fartyg

143 § fördelning av medel för sålda tillbehör till fast egendom m. m. – i förslaget fördelning av köpeskilling och andra medel som rör utmätt fast egendom

144 § förfarandet vid köpeskillingsfördelning – i förslaget realisation av ställd säkerhet

145 § överenskommelse mellan sakägarna – i förslaget förfarandet vid köpeskillingsfördelning och överenskommelse

148 § försenad anmälan av fordran som rör fast egendom (flyttas till 143 §)

149 § kapitalisering av avkomsträtt (upphävs)

150 § beräkning av fordran i visst fall

151 § redaktionell följdändring

154 § verkan av klandertalan

156 § lyftning av medel

157 § redaktionell följdändring

158 och 159 §§ lyftning av medel

160 § nedsättning i bank

161 § anteckningar på inteckningshandling – i förslaget krav på företeende av ford-

ringsbevis och pantbrev

166 § ränta på medel som återbetalas

167 § skyldighet för utmätningsman att betala ränta (upphävs)

168 § anmälningar till myndigheter (upphävs)

7 kap. tvångsförvaltning (upphävs)

181 § följdändring

184 § kvarstad på ränterätt

186 § nedsättning i bank (upphävs, se 160 § i förslaget)

198 och 199 §§ kostnadsfrågor

201 § fullföljd av talan mot utmätning

209 § meddelandet av ÖEs utslag

210 § klagan över tvångsförvaltning

211, 213 och 215 §§ fullföljd av talan mot ÖEs beslut m. m.

218 § inhibition.

Av de paragrafer i UL som upphävs ersätts 80 a, 87, 98–135 och 149 §§ av nya bestämmelser i FfL eller övergångsstadganden. Vissa av de paragrafer som upphävs, t. ex. 88 och 168 §§, skall ersättas med administrativa föreskrifter. Även i andra hänseenden förutsätts, att administrativa bestämmelser meddelas (jfr 12 § UL).

Vissa av de paragrafer som ändras i nu ifrågavarande förslag har också blivit föremål för ändringsförslag i beredningens betänkande Utsökningsrätt III och på grundval av betänkandet utarbetad prop. 1968: 130. Detta gäller 74, 77 och 201 §§. I prop. 1968: 131 berörs 79 och 82 §§. Dessa ändringsförslag har *ej* införts i UL-förslaget.

39 §.

Dom varigenom någon ålagts betalnings-skyldighet kan föranleda utmätning även om domen *ej* vunnit laga kraft. I så fall skall emellertid utmätningen enligt 1 mom. i förevarande paragraf gå åter, om gäldenären visar att han hos länsstyrelsen satt ned det utdömda beloppet och dessutom betalar vissa kostnader. Har tvångsförvaltning enligt gällande lag kommit till stånd, skall han bl. a. betala förvaltningskostnaden, i den mån denna *ej* kunnat uttagas ur fastighetens avkastning.

Om reglerna angående tvångsförvaltning

upphävs, bör paragrafen jämkas så att den föreskrift som syftar på tvångsförvaltning utgår. Förutom denna ändring har paragrafen redaktionellt jämkats i andra hänseenden. Någon ändring i sak är ej avsedd därmed.

40 §.

Fast egendom som utmåtts enligt 39 § kan enligt nuvarande 3 mom. i förevarande paragraf sättas under tvångsförvaltning, även om domen ej har vunnit laga kraft. Bestämmelsen skall enligt beredningens förslag utgå som en följd av att tvångsförvaltning avskaffas.

48 §.

Enligt UL skall pant eller borgen ställas i ett flertal fall.¹ I förevarande paragraf meddelas för närvarande generella bestämmelser om den beskaffenhet som säkerheten – pant eller borgen – då skall ha. Därav framgår till en början, att säkerhet som ej är godkänd av motparten skall prövas av den myndighet hos vilken den ställs, dvs. av kronofogdemyndigheten, ÖE eller i visst fall länsstyrelsen. För prövningen av pant uppställer lagen inte några särskilda bestämmelser. Annorlunda är förhållandet med borgen. Det torde ej fordras, att borgen nödvändigt skall tecknas av mer än en person,² men om så sker skall borgensmännen svara solidariskt. För vissa fall krävs proprieborgen, nämligen när säkerheten skall gälla till förmån för menighet eller utländsk man och när den skall lämnas av auktionsinropare i stället för handpenning enligt 95 eller 125 §. Borgensförbindelse får omhändertagas av den till vars säkerhet den gäller. I fråga om pant kan myndigheten föreskriva, att den skall sättas i förvar hos vederhäftig man som åtager sig att vårda den.

I beredningens förslag har 125 § UL upphävts och ersatts med en bestämmelse i 34 § FfL, enligt vilken den som på exekutiv auktion inropar fastighet skall betala handpenning kontant om han ej ställer säkerhet för beloppet. Som säkerhet kan därvid godkännas fordran som är förenad med panträtt i den inropade fastigheten, om den täcks av

köpeskillingen och kan anses betryggande. Även vid exekutiv försäljning av fastighet som enligt beredningens förslag sker under hand kan det bli aktuellt att ställa säkerhet (jfr 54 § FfL). Med hänsyn till dessa nya regler måste förevarande 48 § UL jämkas. Lagrummet har i förslaget gjorts tillämpligt ej blott när pant eller borgen fordras enligt UL utan även när säkerhet eljest skall ställas i utsökningssmål. Paragrafen har samtidigt förenklats och bragts i närmare överensstämmelse med motsvarande regler i andra lagar.³

Liksom gällande rätt innebär förslaget, att myndighets prövning av säkerhet behövs endast om säkerheten inte godkänts av den till vars förmån den ställs. Prövningen får i princip ske fritt med beaktande av att säkerheten skall vid behov kunna realiseras och därvid täcka den förpliktelse som skall garanteras.⁴ Särskilda föreskrifter om säkerhetens beskaffenhet lämnas blott i fråga om borgen, vartill bl. a. bankgaranti får räknas.⁵ Förslaget medför den nyheten, att proprieborgen alltid – och icke blott i vissa särskilda fall – krävs för myndighetens godkännande. Denna skärpning i förhållande till gällande rätt kan enligt beredningens mening ej orsaka nämnvärda olägenheter för dem som har att ställa säkerhet i utsökningssmål.⁶ Om två eller flera går i borgen, skall deras ansvar som hittills vara solida-

¹ Se betr. gällande lag t. ex. 39–42, 88 b, 95, 125, 131, 137, 155, 158, 189 och 194 §§ UL; jfr även 5 och 8 §§ införsellagen, 1 § lagen 14/6 1917 om förbud för vissa underhållsskyldiga att avflytta från riket, 10 § lagen 12/5 1955 med vissa särskilda bestämmelser om försäljning av utmätt luftfartyg m. m., 95 § växellagen, 73 § checklagen och 40 § fjärde stycket lagen om enskilda vägar. Se även Trygger I s. 499 och Hassler s. 112 not 28 och s. 455.

² Trygger II s. 155, Almén, PM s. 212 och JO 1926 s. 251 ff. Jfr em. även Alexanderson s. 43.

³ Se 14 kap. 8 § VL och 73 § expropriationslagen.

⁴ Jfr Trygger II s. 155 f.

S.k. vederhäftighetsbevis bör inte godtagas utan vidare. Se däremot enligt gällande rätt NJA 1910 s. 189 och JO 1909 s. 25 ff.

⁵ Jfr Smith, Garantioppgjør s. 71 ff och Rabe, Bankjuridik 4 uppl. s. 99.

⁶ Om de problem som kan vara förknippade med avfattandet av borgensförbindelsen se Vinge, Om kvarstad i civila mål s. 12 f.

riskt för att säkerheten skall kunna godtagas av myndigheten. Enligt 10 kap. 11 § HB gäller, att borgen som tecknats av flera medför solidarisk ansvarighet, om förbehåll ej uppställts om delad ansvarighet.

Vad förevarande 48 § UL innehåller beträffande omhändertagande av borgensförbindelse och om befogenhet för myndigheten att meddela föreskrift om pantförvaring har inte medtagits i förslaget. Följden härav blir, att myndigheten alltid själv skall omhändertaga säkerheten och ombesörja dess förvaring. Härvid kan yppas vissa praktiska frågor om bl. a. vård av pant och ersättning för kostnader som rör pants vård och förvaring. Sådana spörsmål kan emellertid aktualiseras redan enligt gällande lag, och förslaget kan därför knappast antagas ge upphov till några principiellt nya komplikationer. Frågorna får lösas med ledning av gängse panträttsliga regler (jfr 10 kap. 3 och 4 §§ HB). Vad särskilt beträffar myndighets pantförvaring lär det i praktiken vara mycket sällsynt, att det i hithörande ärenden lämnas pant som inte kan förvaras hos myndigheten utan särskild kostnad. Regelmässigt torde det enligt vad beredningen inhämtat röra sig om inteckning, aktiebrev e. d. Om undantagsvis särskild förvaringskostnad skulle uppkomma, t. ex. om panten utgörs av ett skrymmande konstverk eller annat som på grund av sin storlek eller sitt värde icke lämpligen bör förvaras av myndigheten själv, kan den som ställer panten åläggas att svara för kostnaden enligt 198 eller 199 § i beredningens förslag.

Efter mönster av 74 § expropriationslagen i dess lydelse enligt lag den 3 juni 1966⁷ har 2 mom. i 48 § ändrats på det sättet att förutom staten även kommun fritagits från skyldigheten att ställa säkerhet. Framställning om lagändring i denna riktning har tidigare gjorts av länsstyrelsen i Östergötlands län, vars skrivelse i ärendet har av chefen för justitiedepartementet överlämnats till beredningen. En dylik reform medför obestridliga förenklingar och kan inte gärna medföra någon risk för kommuns motpart.

Med kommun avser beredningen i första hand borgerlig primärkommun, dvs. lands-

kommun, köping och stad, men även landstingskommun. Kommunalförbund inbegrips ej.

Det synes lämpligt, att Kungl. Maj:t i tillämpningsföreskrifter anger vad slags säkerhet som får godtagas i samband med exekutiv försäljning och att dessa bestämmelser blir mycket restriktiva. Beredningens förslag bygger på att säkerheten i fall som avses i 34 § 4, 38 § 5 och 54 § 3 FfL samt 15 § 2 LfL inte får svikta. Endast bankgaranti, fullt betryggande pant eller likvärdig säkerhet bör godtagas.

49 §.

Enligt denna paragraf får tredskodom som innehåller åläggande av betalningsskyldighet verkställas som lagakraftvunnen, även om tiden för sökande av återvinning inte har gått ut eller väckt återvinnings-talan inte har prövats slutligt. Domstol kan emellertid förordna om inhibition.

Verkställigheten av tredskodom får enligt gällande lag fortgå ända t. o. m. försäljning. I fråga om fastigheter skiljer sig bestämmelsen på denna punkt från vad som gäller beträffande verkställighet av lagsökningsutslag. Om verkställighet av sådana utslag finns bestämmelser i 51 § 2 mom. som i sin gällande lydelse bl. a. föreskriver, att om intecknad fordran genom utslaget fastställts till betalning ur fast egendom, försäljning inte får ske förrän utslaget vunnit laga kraft. Beträffande lagsökningsutslag som rör fast egendom har det sålunda inte ansetts lämpligt, att försäljning äger rum innan det visar sig att återvinning inte sökts eller, om detta skett, avgörandet i återvinningsmålet vunnit laga kraft.¹ Det kan även nämnas, att 40 § UL innehåller ett oeftergivligt förbud att utan gäldenärens samtycke sälja fast egendom som utmätts på grund av vanlig icke lagakraftvunnen betalningsdom.²

⁷ Se SOU 1964: 32 s. 102 f och prop. 1966: 73 s. 97 ff.

¹ Se SOU 1944: 10 s. 417.

² Förbudet gäller dock ej, när utmätning skett på grund av dom i växel- eller checkmål; se 95 § växellagen och 73 § checklagen. Jfr Hassler s. 363 och Olivecrona, Utsökning s. 38.

Vid verkställande av tredskodomar bör enligt beredningens mening gälla samma regel som i fråga om lagsökningsutslag. Beredningen har därför i 49 § 1 mom. infört bestämmelsen, att fast egendom inte får säljas innan tredskodomen har vunnit laga kraft. Liksom i 40 § anges i förevarande paragraf av förslaget uttryckligen, att fastigheten får säljas om ägaren samtyckt därtill.

51 §.

Förevarande paragraf hänvisar i 1 mom. beträffande verkställighet av lagsökningsutslag till 49 § 1 mom. Lagsökningsutslag varigenom betalningsskyldighet ålagts kan enligt förslaget verkställas som lagakraftvunnen dom utan hinder av att återvinning söks, om inte beslut om inhibition meddelas. Bestämmelsen är något jämkad i förhållande till gällande lag. Därmed åsyftas, att den skall tillämpas inte blott när personlig betalningsskyldighet ålagts genom lagsökningsutslag utan även när det undantagsvis genom sådant utslag endast blivit fastställt, att fordran skall på grund av inteckning utgå med förmånsrätt i viss egendom (se 1 § andra st. och 13 § LL i beredningens förslag).¹

Även det av beredningen i 49 § 1 mom. upptagna förbudet att sälja fastighet innan tredskodom vunnit laga kraft blir på grund av hänvisningen i 51 § 1 mom. tillämpligt vid verkställighet av lagsökningsutslag. Förslaget medför här en viss **ändring** i jämförelse med nuvarande regler. Som tidigare nämnts gäller försäljningsförbudet i 51 § 2 mom. f. n. blott när intecknad fordran lagsökningsvägen fastställts till betalning ur fast egendom, vilken jämlikt 77 a § då är att anse som utmätt. Enligt förslaget skall förbudet alltid gälla, när fastighet utmätts på grund av lagsökningsutslag och detta inte har vunnit laga kraft.² Bestämmelsen i 77 a § om utmättningsverkan saknar som tidigare nämnts motsvarighet i beredningens förslag.

I övrigt föreslår beredningen den ändringen i 51 § att nuvarande bestämmelse i 2 mom. om anordnande av tvångsförvaltning skall utgå ur lagtexten.

52 §.

Den hänvisning till 7 kap. som 2 mom. i paragrafen nu innehåller beträffande fördelningen av medel som influtit under tvångsförvaltning skall enligt förslaget utgå.

56 a §.

Gällande regler om utmättningsmans lokala kompetens kan medföra, att utmättningsman i gäldenärens hemvist tar i mät fast egendom som ligger inom annat kronofogdedistrikt.¹ Enligt 1 mom. i förevarande paragraf skall i så fall ärendet f. n. överlämnas till utmättningsmannen i det distrikt där egendomen ligger. Som framgår av 3 mom. i paragrafen skall emellertid den som verkställt utmätningen först vidtaga vissa **expeditionella åtgärder** som hänger samman med utmätningen, bl. a. underrätta ÖE och inskrivningsmyndighet om utmätningen. Han bör också omhändertaga de handlingar rörande fastigheten som kan finnas tillgängliga hos gäldenären.² Sedan målet överlämnats till utmättningsmannen där egendomen ligger skall denne vidtaga andra åtgärder som ankommer på utmättningsman. Sådana uppgifter som beskrivning och värdering av fastigheten kommer därmed att åvila honom. När han fullgjort sina åligganden, skall han enligt 99 § insända handlingarna till den ÖE under vilken han lyder.

Beredningens förslag medför vissa ändringar i den förberedande handläggning som i ärenden om **utmätt** fast egendom skall föregå fastighetens försäljning. Sedan utmättningsmannen tagit egendomen i mät och vidtagit därav föranledda omedelbara åtgärder, skall han överlämna ärendet till den ÖE som är behörig enligt vad som sägs i 69 § FfL. I administrativ ordning bör ges föreskrift härom och om utmättningsmannens åligganden innan ärendet överlämnas (jfr under 5 § FfL). ÖE skall genast upptaga ärendet till behandling för de fortsatta förberedande åtgärder som är påkallade.

¹ Jfr Hassler s. 64.

² Se härom även vad som anförts nedan på s. 249 ang. ändrad lydelse av bl. a. 17 § LL.

¹ Se 56 § UL; jfr prop. 1963: 52 s. 84.

² Jfr U I s. 68.

de (4 § FfL). Beskrivning av fastigheten skall enligt förslaget ske först när det är lämpligt med hänsyn till det fortsatta förfarandet (5 § FfL). Värdering skall ej vara obligatorisk utan bero på ÖEs prövning. Även värdering skall anstå till lämplig tidpunkt (6 § FfL). Med denna ordning torde det saknas anledning att behålla någon regel om att mål skall överlämnas till utmätningsmannen i den ort där den utmäta fastigheten ligger. Denne skulle nämligen regelmässigt ej få annan befattning med ärendet än att sända handlingarna vidare till ÖE. Om en och samma fastighet utmätts av två eller flera utmätningsmän, skulle han visserligen kunna tänkas bidra till en viss samordning av ärendena, men denna uppgift kan lika väl fullgöras av ÖE. I förslaget har följaktligen nuvarande 1 mom. i paragrafen uteslutits.

I 3 mom. finns f. n. föreskrifter om vissa expeditionella åtgärder som utmätningsman skall vidtaga. Liksom beträffande andra regler i UL som avser rent expeditionella åtgärder, t. ex. de i 85 § vartill 56 a § nu hänvisar, förordar beredningen, att behövliga bestämmelser av ifrågavarande natur meddelas i administrativ ordning. Nämda 3 mom. skall därför upphävas enligt beredningens förslag.

57 §.

I denna paragraf stadgas nu, att när fordringsbevis för utmätnings vinnande lämnas till utmätningsmannen, denne skall göra anteckning därom på handlingen. Han skall vidare utfärda bevis till borgenären om handlingens mottagande.¹ Bestämmelserna syftar till att hindra utmätningsman från att själv obehörigen använda ingivet skuldebrev² och synes böra överföras till administrativ författning.

I förslaget har i stället under paragrafen upptagits regler om tid för utmätnings verkställande m. m. Härom meddelas nu bestämmelser i 88 c § 1 mom. Utmätningsmannen skall enligt detta lagrum skyndsamt vidtaga vad som ankommer på honom för att utmätningen skall verkställas. Såvitt möjligt skall utmätningsförrättning

hållas inom fyra veckor från att utmätningsmannen mottagit erforderliga handlingar. Lämna borgenären anstånd med utmätningen och fortfar det utöver sex månader från att handlingarna inkom, förfaller utmätningsansökningen.³ I samband med den omdisposition av bestämmelserna i UL som förslaget till särskild försiljningslag föranlett har beredningen ansett, att bestämmelserna i nuvarande 88 c § 1 mom. bör flyttas till förevarande 57 §. Därvid har beredningen gjort vissa redaktionella jämkningar. Vidare har beredningen uteslutit föreskriften om att utmätningsmannen skyndsamt skall vidtaga vad som ankommer på honom för att utmätningen skall verkställas. Bestämmelse härom kan lämpligen meddelas i administrativ ordning.

60 a §.

Enligt 78 § i beredningens förslag skall utmätning av ägarhypotek i fast egendom ske på det sättet att pantbrevet tas i förvar eller, om annan än fastighetsägaren innehar det, förbud meddelas innehavaren att utlämna det utan tillstånd av utmätningsmannen. Liksom vid annan utmätning kan hinder av olika slag möta, när ägarhypotek skall utmätas.⁴ Om pantbrevet är belånat, kan det vara lämpligt att, inran beslut om utmätning meddelas, inhämta upplysning hos borgenären huruvida det finns något ägarhypotek. I dylika situationer bör interimistiska åtgärder kunna komma i fråga. Med hänsyn härtill har 1 mom. i förevarande paragraf kompletterats med en hänvisning till 78 §.

I 3 mom. föreskrivs f. n. att kostnad för interimistisk åtgärd som avses i paragrafen skall förskjutas av borgenären, om utmätningsmannen begär det. Då generella bestämmelser om förskott i utmätningsmål enligt beredningens förslag skall intagas i 198 §, bör nämnda mom. upphävas.

¹ Jfr 31 § handläggningskungörelsen.

² Se prop. 1917: 239 s. 21 f och Trygger II s. 180.

³ Jfr U I s. 104 ff.

⁴ Jfr U I s. 91 f.

Denna paragraf behandlar den s. k. utmättningsordningen. Efter de ändringar som på förslag av beredningen genomförts år 1967 anges i 1 mom. som första punkt, att av utmättningsbara tillgångar bör i första hand tas i anspråk egendom som kan användas till borgenärens förnöjande med minsta kostnad, förlust och annan olägenhet för gäldenären. Vidare skall enligt andra punkten om möjligt tillgångar som hör samman ej skiljas. Dessa regler kompletteras i 2 och 3 mom. av särbestämmelser angående utmätning av fast egendom, luftfartyg och intecknade reservdelar till sådant fartyg.

Det är givet, att borgenärens intresse inte får lämnas å sido vid tillämpning av utmättningsordningen. Exekutionen avser, att sådan egendom skall tas i mät som kan ge borgenären betalning för hans fordran. Borgenären har anspråk på att utmätningen utan onödigt dröjsmål leder till betalning.¹ Vad särskilt angår ägarhypotek kan framhållas, att det efter JBFörslagets genomförande blir svårare att realisera än förut. Ägarhypoteket kan inte längre säljas. Det förutsätts enligt 78 § i beredningens förslag, att efter utmätning av ägarhypotek antingen själva fastigheten tas i anspråk — med den tidsutdräkt som försäljning därav måste föranleda och viss risk att utmätningssökanden får svara för exekutionskostnaderna — eller att ägarhypoteket pantförskrivs. Det senare alternativet innebär, att utmätningen inte leder till någon betalning i det aktuella ärendet. Om andra tillgångar finns att tillgå, är det därför ur borgenärens synpunkt bättre att de tas i mät. — Beredningen återkommer under 63 § till regeln i 62 § 1 mom. andra punkten om att vad som hör samman inte skall skiljas.

Om utmätning skall äga rum för fordran som är intecknad i fast egendom eller luftfartyg eller reservdelar till sådant fartyg eller för fordran som är förenad med luftpanträtt i luftfartyg, skall enligt första punkten i 2 mom. den av inteckningen eller luftpanträtten besvärade egendomen ut-

mätas i första hand, om inte borgenären hellre vill ta betalt ur annan egendom. Mot denna regel har i doktrinen invänts, att borgenär, som ej har nöjt sig med att få intecknad fastighet dömd i mät enligt 77 a § utan skaffat sig en personlig exekutionstitel mot fastighetsägaren och begär utmätning hos denne, knappast vill att den fasta egendomen tas i anspråk i första hand.² I praktiken torde inteckningshavarerna regelmässigt ha lagsökt på inteckningen och fått fastigheten dömd i mät enligt 77 a §.³

Vad som anförts mot bestämmelsen har inte föranlett något ändringsförslag från beredningens sida. Bestämmelsen i nuvarande 77 a § saknar motsvarighet i beredningens förslag och även inteckningsborgenär som anlitat lagsökning får begära utmätning för att kunna angripa fastigheten. Regeln om att den intecknade fastigheten skall i första hand tas i anspråk synes då passa väl till situationen och svara mot inteckningsborgenärens sannolika önskan i fråga om utmättningsobjekt.

Det har ansetts, att regeln inte får analogis tillämpas på annan panthavare än som anges i bestämmelsen.⁴ Beredningen anser, att regelns tillämpningsområde i förevarande sammanhang lämpligen kan vidgas till att gälla alla fordringar med särskild förmånsrätt i fast egendom eller luftfartyg eller intecknade reservdelar till sådant fartyg. Härigenom inbegrips fordringar som har förmånsrätt enligt 8 § 1) eller 9 § 1) eller 2) FRO eller är förenade med retentionrätt i luftfartyg och intecknade reservdelar till sådant fartyg (jfr 4 § FRO). Till fordringar som har förmånsrätt enligt 8 § 1) eller 9 § 2) FRO hör bl. a. sådana som avses i 1966 års lag om förmånsrätt för fordringar enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar. Första punkten i 2 mom. skall därför enligt förslaget in-

¹ Se U III s. 231.

² Se Almén, PM s. 33 ff, Hassler s. 168 och Sven Larsson, Om personligt betalningsansvar för inteckning s. 41 f.

³ Jfr Olivecrona, Utsökning s. 80.

⁴ Se Trygger II s. 201 och Hassler s. 168 not 38.

nehålla, att om fordran, för vilken utmätning skall ske, är förenad med särskild förmånsrätt i gäldenärens fasta egendom, luftfartyg eller reservdelar till sådant fartyg, skall den egendomen först utmätas, om ej borgenären hellre vill ta betalt ur annan egendom. Självfallet bör utmätningensmannen i tveksamma fall höra sig för hos borgenären. Förmånsrätt enligt 12, 13 eller 14 § FRO räknas ej som särskild utan som allmän förmånsrätt och hör alltså ej hit. Allmän förmånsrätt kan f. ö. bara göras gällande i konkurs.

Enligt andra punkten i 2 mom. gäller f. n., att om utmätning skall ske på en gång för fleras fordringar och viss egendom häftar för borgenärs fordran på sätt nyss nämnts, får borgenären ej för vad som kan utgå ur den egendomen ta betalt ur övriga tillgångar till förfång för annan borgenär. Bestämmelsens tillämpningsområde vidgas nu genom den ändring som beredningen nyss föreslagit.

Enligt 3 mom. gäller, att fast egendom eller luftfartyg eller in-tecknade reservdelar till sådant fartyg ej får utan borgenärens begäran tas i mät för annan fordran än sådan för vilken egendomen häftar på grund av in-teckning eller som, när fråga är om luftfartyg, är förenad med luftpanträtt i fartyget. Detta stadgande har i beredningens förslag jämkats till överensstämmelse med 2 mom. första punkten i förslaget.

63 §.

Som förut nämnts gäller enligt 62 § 1 mom., att om tillgångar hör samman, de om möjligt ej skall skiljas.¹ Bestämmelsen avser både lös och fast egendom. Beträffande fartyg och luftfartyg kompletteras den av föreskrifter i förevarande 63 §. Enligt 1 mom. i denna paragraf får sålunda tillbehör till fartyg eller luftfartyg inte tas i mät annat än genom utmätning av fartyget eller luftfartyget. I 2 mom. finns därjämte bestämmelse för det fallet att in-teckning i luftfartyg även omfattar reservdelar. Ingen av de på viss plats förvarade reservdelarna får då utmätas för sig utan in-teckningshavarens samtycke.

I fråga om fast egendom innehåller 78 § i gällande lag såsom en första punkt, att man vid utmätning av hus, tomt, jord eller vattenverk inte får söndra ett från annat så att det som är över blir onyttigt för ägaren. Denna ålderdomliga och kasuistiska bestämmelse har överflyttats till UL från utsökningsbalken i 1734 års lag. Den ger i sin mån uttryck åt den allmänna grundsatsen att utmätningensmannen skall se till att ekonomiska enheter hålls samman och värdeförstöring undviks.² Då emellertid principen fastslagits genom nyssnämnda bestämmelse i 62 § 1 mom., synes första punkten i 78 § kunna utan olägenhet utgå ur UL.

I andra punkten i samma 78 § anges, att växande gröda, växande skog eller annat som hör till fast egendom inte får tas i mät på annat sätt än genom utmätning av själva fastigheten eller nyttjanderätt till jorden. Beredningen har i tidigare betänkande berört bestämmelsen och därvid avisat möjligheten att utmäta tillbehör till fast egendom för sig.³ Däremot kan fastighetstillbehör efter 1967 års lagändringar säljas för sig, när fastigheten tagits i mät. Regeln i 78 § andra punkten ersätts i beredningens förslag delvis av en ny bestämmelse i 63 § 1 mom. första punkten som innehåller att tillbehör till fastighet ej får tas i mät annat än genom utmätning av fastigheten. En särskild fråga gäller eventuell utmätning av växande gröda m. m. som skall tillkomma nyttjanderättshavare. Innebörden av den nuvarande bestämmelsen härom synes vara, att skörd på rot o. d. som tillkommer arrendator eller annan nyttjanderättshavare inte får utmätas för sig utan endast i samband med utmätning av rättigheten, i den mån denna överhuvud är utmätningssbar.⁴ Växande gröda och skog liksom frukt som växer på träd o. l. utgör tillbehör till fastigheten, även om nyttjanderättshavare har rätt att tillgodo-

¹ Jfr U III s. 231 och prop. 1967: 16 s. 142.

² Trygger II s. 282, Hassler s. 152 f och Olivecrona, Utsökning s. 80 f.

³ Se U IV s. 49 f. Jfr prop. 1967: 16 s. 108 f.

⁴ Se Herslow s. 73 och Hassler s. 145. Jfr dock Olivecrona, Utsökning s. 77.

göra sig nyttigheten (se 2 § i 1966 års lag om vad som är fast egendom). Nyttigheten inkluderas alltså i utmätning av själva fastigheten, ehuru dennas försäljning ofta ej påverkar nyttjanderättshavarens möjligheter att tillgodogöra sig vad som i nämnda hänseenden omfattas av nyttjanderätten. Han får ju i regel utöva sin nyttjanderätt så länge denna består. Nyttigheten kan enligt sakens natur inte som lös egendom utmätas för nyttjanderättshavarens gäld så länge den utgör tillbehör till fastigheten. Den rätt att tillgodogöra sig nyttigheten som ingår i nyttjanderätten bör ej heller få utbrytas ur denna och utmätas för sig. Detta kan måhända sägas vara självklart. Nyttjanderätten kan ej gärna delas upp i en rad speciella rättigheter som skulle kunna angripas var för sig. Om nyttjanderätten är överlåtbar, kan det hela tas i mät. Vad nu sagts skulle enligt beredningens mening gälla utan särskild bestämmelse. I tydlighetens intresse har beredningen emellertid som andra punkt i 63 § 1 mom. upptagit en uttrycklig bestämmelse därom. Den får inte läsas motsättningsvis så att det t. ex. hos den som arrenderar grustag skulle kunna utmätas rätt att ta grus utan att hela nyttjanderätten tas i mät.

71 §.

I 2 mom. av denna paragraf behandlas det fallet att inteckning i fast egendom eller i luftfartyg eller reservdelar till sådant fartyg pantsatts av ägaren till den intecknade egendomen. Själva inteckningen får enligt gällande lag inte utmätas för dennes skuld. I stället får ägarhypoteket utmätas.

Som beredningen förut framhållit påkallar JBFörslaget, att nya regler meddelas om utmätning av ägarhypotek i fast egendom. Dessa regler har i beredningens förslag upptagits under 78 §. De nuvarande bestämmelserna därom i förevarande paragraf bör därför utgå. Nuvarande regler om utmätning av ägarhypotek i luftfartyg och reservdelar bör däremot kvarstå i paragrafen.

I ett nytt 3 mom. hänvisas till bestämmelserna i 78 §.

74 §.¹

I 1 och 3 mom. ges f. n. regler om borgenärs skyldighet att lämna förskott för kostnader avseende vård m. m. av utmätt gods och anskaffande av särskild inteckningshandling på den del av inteckning som svarar mot utmätt ägarhypotek. Eftersom beredningen under 198 § upptagit generella bestämmelser om skyldighet att lämna förskott bör nämnda bestämmelser utgå.

De nya reglerna om utmätning av ägarhypotek i fast egendom föranleder vidare, att 3 mom. ej skall gälla dylikt ägarhypotek. I kvarstående delar har lagrummet redaktionellt jämkats.

75 §.

I 2 mom. har uteslutits vad som nu i lagrummet sägs om förskott till delgivningskostnader. Se härom 198 § i förslaget.

77 §.¹

I 77 § UL anges, att när utmätning av lös egendom är verkställd så som i 73 § samt 74, 75 eller 76 § sägs, njuter borgenären förmånsrätt i det utmätta efter vad som stadgas i 17 kap. 8 § HB. Enligt beredningens förslag till ny förmånsrättsordning skall förmånsrätt åtnjutas enligt 10 § FRO. Hänvisningen i 77 § UL till 17 kap. 8 § HB skall sålunda utgå. I stället torde här liksom i 83 § i beredningens förslag böra göras en allmän hänvisning till FRO.

77 § UL gör uttryckligt undantag för det fallet att utmätningen enligt vad som sägs i UL eller på annat håll går åter eller undanröjs. Beredningen har ansett att denna begränsning är självklar och föreslår att den får utgå (jfr 83 § i förslaget).

Beredningen vill nämna, att det under beredningens fortsatta arbete bör undersökas huruvida inte förmånsrätt bör inträda redan genom beslutet om utmätning och utan avvaktan på fullbordandet av åtföljande särskilda åtgärder.

¹ Denna paragraf berörs även av U III och den därpå grundade prop. 1968:130.

¹ Även denna paragraf berörs av U III och den därpå grundade prop. 1968:130.

De nuvarande bestämmelserna i 78 § har sin motsvarighet i 63 § i förslaget. De bestämmelser som i förslaget upptagits såsom 78 § är nya.

I den allmänna motiveringen har redogjorts för den nya ordning som beredningen föreslår beträffande utmätning av ägarhypotek. Som därvid nämnts innebär ägarhypotek enligt 6 kap. 9 § JBFörslaget, att om ett pantbrev inte har utnyttjats för upplåtelse av panträtt eller om sådan upplåtelse är utan verkan mot fastighetsägaren, får fastighetsägaren efter försäljning av fastigheten betalning med pantbrevets belopp i mån av tillgång och efter det företräde mellan rättsägare som inteckningen medför enligt lag. Om pantbrevet är pantsatt men dess hela belopp inte går åt för att betala fordringen, får fastighetsägaren betalning för återstoden av beloppet.

Enligt gällande lag kan inteckning som fastighetsägaren innehar tas i mät och säljas. Om han har del i belånad inteckning, kan hans del tas i mät, utbrytas och säljas. Dessa möjligheter är som beredningen framhållit i den allmänna motiveringen ej förenliga med JBFörslaget. Nya regler måste därför ges.

Beredningens förslag utgår från att utmätning av sådant ägarhypotek som avses i JBFörslaget är en åtgärd som till sin natur står mellan utmätning av lös egendom och utmätning av fast egendom. Utmätningen riktas ej direkt mot fastigheten men avser i sak en på visst sätt begränsad, fastighetsägaren själv tillkommande del av fastighetens värde. Bestämmelser om utmätning av ägarhypotek har därför i beredningens förslag upptagits efter reglerna om utmätning av vanlig lös egendom. Reglerna om utmätning av lös egendom skall emellertid tillämpas och utmätningen skall medföra förmånsrätt enligt vad som gäller om lös egendom.

Det nu sagda har till en början betydelse för frågan var utmätning av ägarhypotek får sökas. Som allmän regel gäller enligt 56 § 1 mom. UL, att utmätning alltid får sökas hos utmätningssmannen där gäl-

denären är bosatt. Härjämte medges i 2 mom., att utmätning av egendom som finns på annan ort än gäldenärens hemvist får sökas där egendomen är. Utmätning av fordran i pengar får jämväl sökas där den förpliktade är, även om fordringen skall anses finnas på annan ort. F. n. torde vara klart att enligt 56 § 2 mom. UL utmätning av inteckning som fastighetsägaren innehar får sökas där inteckningen finns. Motsvarande synes kunna antagas beträffande utmätning av fastighetsägare tillkommande del i belånad inteckning. Utmätning torde också enligt grunderna för 56 § 2 mom. få sökas hos utmätningssmannen där fastigheten ligger, eftersom inteckningen grundar betalningsanspråk mot fastigheten.¹ Beredningen utgår från att pantbrev enligt JBFörslaget skall anses i så måtto jämförliga med inteckningshandlingar enligt gällande lag att ägarhypoteket kan tas i mät av utmätningssmannen i den ort där pantbrevet finns. Dessutom bör ägarhypoteket kunna tas i mät av utmätningssmannen där fastigheten ligger, eftersom ägarhypoteket ger en rätt till betalning som är riktad mot fastigheten. Det senare alternativet kan ha särskild betydelse, när man önskar samtidigt ta i mät fastigheten och ägarhypotek i denna. Själva beslutet om utmätning torde kunna meddelas på tjänsterummet, i den mån det är möjligt att då i övrigt uppfylla de krav som gäller för utmätningssrättningen.²

För att ägarhypotek skall kunna tas i mät måste det givetvis föreligga visst stöd för antagande att fastighetsägaren har en sådan rätt beträffande viss inteckning. Finns pantbrevet i gäldenärens besittning, är innehavet som regel tillfyllest som bevis. Är pantbrevet belånat och uppger gäldenären att han gjort avbetalningar till borgenären eller att pantbrevet från början inte belånats till sitt fulla belopp,³ får utmätningssmannen fråga panthavaren hur det förhåller

¹ Jfr ang. äldre rätt Alexanderson s. 90, Hassler s. 227 och Lundberg s. 90 f.

² Jfr betr. utmätning på tjänsterummet JO 1964 s. 222, Lundvik i SvJT 1966 s. 649 och Olivecrona, Utsökning s. 111 f.

³ Jfr 25 § tredje st. IF.

sig. Möjligheten att pantbrevet skall gälla till säkerhet för fordran som tillkommer annan än den som har pantbrevet i sin besittning måste givetvis observeras. Understundom kan det behövas mer omfattande utredningar, t. ex. om gäldenärens panträttsupplåtelse påstås vara utan verkan.⁴ I 3 och 4 mom. av förevarande paragraf följer vissa särskilda bestämmelser för det fallet att tvist råder om rätt till ägarhypotek. Som tidigare nämnts kan utmätningsmannen säkerställa blivande utmätning genom omedelbar åtgärd enligt 60 a § i förslaget, om utredningen kan dra ut på tiden och det finns risk för att gäldenären under tiden pantsätter ägarhypoteket till skada för utmätningssökanden.

Utmätningen av ägarhypotek synes alltid böra avse hela den rätt som tillkommer gäldenären på grund av pantbrevet. Den omständigheten att utmätningssökandens fordran understiger det belopp som kan beräknas tillfalla gäldenären på grund av ägarhypotek bör sålunda inte leda till något försök att i samband med utmätningen dela upp ägarhypoteket mellan utmätningsborgenären och fastighetsägaren.⁵ Blir fastigheten sedermera såld i exekutiv ordning, får fastighetsägaren vid köpeskillingsfördelningen lyfta vad som blir över sedan inteckningsborgenären och utmätningssökanden fått sitt.

Beredningen har i 2 kap. berört den särskilda svårighet som föreligger om fastighet tillhör makar gemensamt och det finns obelånat pantbrev i fastigheten. Även om pantbrevet finns i ena makens besittning, tillkommer ägarhypoteket åtminstone som regel makarna gemensamt. För ena makens gäld kan endast hans andel i ägarhypoteket utmätas. Om båda makarna ansvarar för utmätningssökandens fordran, torde deras andelar i ägarhypoteket kunna utmätas samtidigt.

Beträffande förfarandet i övrigt vid utmätning av ägarhypotek sägs i 1 mom. av förevarande 78 §, att pantbrevet skall tas i förvar eller, om annan än fastighetens ägare innehar detsamma, förbud meddelas

innehavaren att utlämna det utan tillstånd av utmätningsmannen. Utmätningen innebär i och för sig ett förbud för fastighetsägaren att till skada för utmätningssökanden förfoga över ägarhypoteket genom att belåna pantbrevet, om det är obelånat, eller höja belåningen, om det redan är belånat. Däremot inverkar utmätningen ej på redan skedd pantförskrivning för kapital, ränta m. m. Pantbrevets omhändertagande resp. förbudet till den som innehar pantbrevet avser att hindra missbruk från fastighetsägarens sida.

Utmätningen är fullbordad först när pantbrevet omhändertagits eller förbud delgivits den som innehar pantbrevet att utlämna det. När detta skett, skall 77 § ha motsvarande tillämpning.⁶ Beredningens förslag överensstämmer med vad som enligt gällande lag krävs för att utmätning av ägarhypotek skall anses fullbordad.⁷ Förslaget innehåller inte någon särskild föreskrift som anger i vilken ordning förbud att utlämna pantbrevet skall delges dess innehavare. Frågan kan regleras i administrativ ordning.⁸

Av förbudet följer att panthavaren inte får utlämna pantbrevet till fastighetsägaren, om denne betalar sin återstående skuld till panthavaren. Förbudet innebär å andra sidan inte, att panthavaren betages möjlighet att låta annan omhändertaga pantbrevet för panthavarens räkning. Vill han t. ex. inge pantbrevet till inskrivningsmyndigheten för åtgärd som inte inverkar på utmätningssökandens rätt, kan han göra det utan att begära tillstånd av utmätningsmannen. Däremot får han inte utan sådant tillstånd medverka till dödning av inteckningen, relaxa-

⁴ Jfr LRremissen s. 319 och Holmbäck, Ägarhypoteket i fast egendom enligt svensk rätt s. 41 ff.

⁵ Jfr Almén, PM s. 51.

⁶ Enligt 74 § 3 mom. skall f. n. förbudet även tecknas på själva inteckningshandlingen, om denna inte har överlämnats till utmätningsmannen. Utmätningen anses emellertid fullbordad redan genom att förbudet meddelas inteckningshavaren, se SvJT 1958 rf s. 24 samt Trygger II s. 277 och Hassler s. 227 f.

⁷ Se Trygger II s. 276. Jfr Almén, PM s. 47.

⁸ Jfr 12 § 2 mom. UL och 30 § andra st. handläggningskungörelsen.

tion eller nedsättning. För sådana åtgärder krävs i vanliga fall fastighetsägarens samtycke. Efter utmätningen får emellertid fastighetsägaren inte förfoga över ägarhypoteket på dylikt sätt. Självfallet får då panthavaren inte heller medverka till åtgärden. På motsvarande sätt gäller som förut nämnts, att fastighetsägaren inte får till skada för utmätningssökanden använda pantbrevet som säkerhet för utökad belåning hos panthavaren.⁹

Om pantbrevets innehavare åsidosätter förbudet, blir han skyldig att ersätta utmätningssökanden den skada som därigenom åsamkas denne.¹⁰ Har pantbrevet obehörigen återställts till fastighetsägaren, kan skada undvikas, om utmätningssmannen hinna ta pantbrevet i förvar innan fastighetsägaren gjort bruk av handlingen. Obehörigt utlämnande av pantbrevet torde enligt 17 kap. 13 § BrB kunna straffas som överträdelse av myndighets bud.¹¹

Utmätningssmannen skall lämna gäldenären bevis om verkställd utmätning, om denne är närvarande vid förrättningen. I annat fall skall beviset snarast översändas till honom. Här om finns nu bestämmelser i 84 § UL. Beredningen föreslår, att de ersätts med administrativa föreskrifter. Reglerna bör i samband därmed kompletteras med bestämmelse om att utmätningssökanden skall genast få underrättelse om utmätning av ägarhypotek, oavsett om han begärt det eller inte.¹² Härigenom får han tid på sig att utöva den valrätt, som enligt 2 mom. i förevarande 78 § föreslås skola tillkomma honom.

Som beredningen framhållit är försäljning av ägarhypotek ej förenlig med JBFörslaget. För att klargöra detta har beredningen upptagit ett uttryckligt förbud däremot som första punkt i 2 mom. av förevarande paragraf. I detta mom. anges därefter de åtgärder som skall stå till buds, nämligen att den fasta egendom vari ägarhypoteket gäller tas i anspråk eller att ägarhypoteket pantförskrivs.

Enligt förslaget har sökanden möjlighet att välja mellan nämnda alternativ. Önskar

han att fastigheten tas i anspråk, skall han enligt andra punkten i 2 mom. framställa yrkande därom hos utmätningssmannen. Yrkandet, som kan göras formlöst, skall framställas inom en månad från att beslut om utmätning av ägarhypoteket meddelades. Denna begränsning avser att hindra, att förfarandet drar ut för långt på tiden. Fristen kan ej förlängas enligt förslaget. Sökanden kan emellertid redan i samband med utmätningsansökan begära att fastigheten tas i anspråk och sedan återkalla yrkandet. Han synes därför väl tillgodosedd. Om sökanden i behörig tid yrkat att fastigheten tas i anspråk, skall utmätningssmannen meddela beslut härom. Utmätningssmannen bör meddela sitt beslut snarast, om det inte råder tvist huruvida gäldenären har rätt till ägarhypotek (jfr 3 mom.). Parterna och vederbörande inskrivningsmyndighet bör underrättas om beslutet. Bestämmelser härom, liksom om skyldighet att sända underrättelser när yrkandet återkallas, bör utfärdas i administrativ ordning.

Underlåter sökanden att i tid framställa yrkande om fastighetens ianspråktagande, går han miste om möjligheten att i det redan inledda förfarandet få betalt för exekutionsfordringen. Utmätningssmannen skall då pantförskriva ägarhypoteket till honom. Detsamma gäller, om sökanden återkallar yrkande att fastigheten tas i anspråk. Återkallelsen kan enligt förslaget ske med angiven verkan så länge fastigheten ej är såld.

Enligt tredje punkten i 2 mom. skall den fasta egendomen anses utmätt, när utmätningssmannen meddelat beslut om att den skall tas i anspråk. Detta innebär bl. a., att bestämmelserna i FfL om exekutiv fastighetsförsäljning blir tillämpliga i fortsättningen. Beslut att fastigheten skall tas i anspråk kan meddelas även under konkurs, om utmätning av ägarhypoteket skett före konkursen och skall stå sig (jfr 24 § KLförslaget). Försäljningen av fastigheten kommer

⁹ Jfr Almén, PM s. 49 f.

¹⁰ Jfr Almén, PM s. 49 och Hassler s. 380.

¹¹ Jfr Beckman m. fl., Kommentar till brottsbalken II s. 263 f.

¹² Jfr 84 § 3 mom. UL.

att ske till gäldande av den fordran för vilken ägarhypoteket utmätts och fordringen har därvid den förmånsrätt i fastigheten som följer med ägarhypoteket så långt det räcker. Betydelsen härav visar sig bl. a., när skyddsbelopp skall fastställas enligt 32 § FfL. Beträffande fastighetens försäljning bör i övrigt några särskilda spörsmål uppmärksammas här.

Det händer emellanåt, att såväl själva fastigheten som däri gällande ägarhypotek tas i mät för samma fordran, om objekten inte kan beräknas vart för sig ge utmätningssökanden full betalning. Förfarandet kan komma att tillämpas även i framtiden. Sökanden får i sådant fall förmånsrätt i fastigheten *dels* indirekt med den prioritet som ägarhypoteket medför – så långt detta förslår – *dels* med den prioritet som följer med utmätningen. Skyddsbeloppet bör i detta fall enligt 32 § FfL bestämmas med utgångspunkt från ägarhypoteket, så att fordringar med bättre förmånsrätt än ägarhypoteket och kostnaden för förfarandet blir täckta. Borgenären måste emellertid hos ÖE visa, att han har förmånsrätt på grund av det utmätta ägarhypoteket så att ÖE kan kungöra att försäljning sker för sålunda prioriterad fordran.¹³

I detta sammanhang bör även uppmärksammas, hur det går om inlett försäljningsförfarande avbryts. Enligt 41 § sista stycket FfL skall då utmätningen av fastigheten gå åter (jfr 57 § FfL). Detta innebär *ej*, att även utmätningen av ägarhypoteket *skall* gå åter. Den skall bestå. Man har m. a. o. kommit i samma läge som om utmätningssökanden aldrig begärt att fastigheten skulle tas i anspråk. Det ankommer på utmätningssökanden att pantförskriva ägarhypoteket till säkerhet för utmätningssördringen, om inte utmätningssökanden anser ägarhypoteket värdelöst och avstår därifrån.

Även ideell andel av ägarhypotek kan som beredningen nämnt utmätas enligt beredningens förslag, nämligen hos den som endast har ideell andel av fastigheten. Borgenär för vars fordran sådan andel blivit utmätt kan därefter enligt förslaget begära, att fastighetsandelen skall tas i anspråk en-

ligt förevarande paragraf. (Se vidare 63 och följande §§ i FfL.) Däremot får andelen i ägarhypoteket enligt 79 § sista punkten inte pantförskrivas för sig.¹⁴

I fråga om förfarandet vid pantförskrivning av ägarhypotek meddelas bestämmelser under 79 § i beredningens förslag. Om utmätningssökanden inte avstår från att fastigheten tas i anspråk, bör pantförskrivning inte ske förrän en månad förflutit från dagen för utmättningsbeslutet. Det kan förutsättas, att utmätningssökanden samråder med sökanden för bedömning om utmätt ägarhypotek kan vara något värt så att sökanden får tillfälle avstå därifrån när pantförskrivning är mer eller mindre meningslös.

Man kan även tänka sig utmätning av villkorlig rätt till ägarhypotek, t. ex. om fastighet är såld men köparens rätt är beroende av villkor. Utmätningen kan leda till att fastigheten tas i anspråk enligt reglerna om utmätning av villkorlig rätt till fast egendom (se 82 § i ULförslaget samt 59 och följande §§ i FfL) eller att gäldenärens villkorliga rätt till ägarhypoteket pantförskrivas.

Som nämnts har beredningen i 3 och 4 mom. av förevarande paragraf beaktat det fallet att tvist råder huruvida gäldenären har rätt till ägarhypotek. Gäldenär och inteckningsborgenär har t. ex. olika uppfattning om den aktuella skuldens storlek. Utmätningssökandens utredning om ägarhypotek kan då vara tillfyllest för att beslut om utmätning skall kunna meddelas, men det är inte lämpligt, att fastigheten säljs utan att det är klart att något ägarhypotek finns. Inte heller är det särskilt lämpligt att ägarhypotek pantförskrivas till utmätningssökanden, om frågan är oviss. Enligt 3 mom. i förslaget kan därför utmätningssökanden förelägga utmätningssökanden att väcka talan mot fastighetens ägare och den som bestrider dennes rätt till ägarhypotek.

¹³ Jfr ang. äldre lag Almén, PM s. 119 och Olivecrona, Förfarandet s. 48.

¹⁴ Ang. utmätning hos samägare som svarar för en och samma skuld jfr s. 95 och 217.

Den som innehar pantbrevet kan ej rimligen åläggas att ta initiativ till process. Hans besittning bör föranleda, att initiativet får komma från utmätningssökanden. Det kan böra nämnas, att om denne förlorar i första instans och vill fullfölja talan till högre instans, måste hans ändringssökande riktas mot båda motparterna.

Utmätningssmannens föreläggande bör lämpligen meddelas i samband med beslut om utmätning. Enligt förslaget skall talan väckas inom en månad efter att föreläggandet delgivits borgenären. Talan skall väckas hos den rätt som i 10 kap. 10 § RB anges för där avsedda fall, dvs. i allmänhet hos rätten i den ort där fastigheten ligger. Föreläggandet skall innehålla föreskrift härom. Förslaget medger, att utmätningssmannen kan ge föreläggande så länge han ej meddelat beslut om att fastigheten skall tas i anspråk. Beredningen har inte ansett, att ÖE bör få en motsvarande befogenhet, sedan fastigheten tagits i anspråk och skall anses utmätt (jfr 69 § UL). Det skulle medföra, att frågan om utmätningens verkan förblev svävande alltför länge.

Att utmätning av ägarhypotek skett medför ej enligt förslaget, att det sedermera vid upprättande av sakägarförteckning eller vid köpeskillingsfördelning skall anses bestämt att det finns något ägarhypotek på grund av belånat pantbrev eller hur stort ägarhypoteket är. Den frågan skall alltså prövas senare. Här kan f. ö. erinras om att ett förmodat ägarhypotek kan krympa t. ex. därför att inteckningsborgenären får rätt till skadestånd eller att räntor kumuleras.

När föreläggande getts, måste enligt förslaget som regel lagakraftvunnen dom avvaktas innan utmätningssmannen får meddela beslut om att fastigheten tas i anspråk. För att inte ett klart oberättigat bestridande av gäldenären eller tredje man skall stoppa förfarandet kan emellertid rätten förordna, att tvisten inte skall hindra beslut om att fastigheten tas i anspråk. Ett dylikt förordnande skall givetvis inte meddelas utan att utmätningssökanden framställt yrkande därom. Självklart är, att även reglerna om ersättning för rättegångskostnader i sin mån

tjänar som korrektiv mot obehöriga bestridanden av gäldenärens rätt till ägarhypotek.

Twist utgör enligt förslaget inte något direkt hinder mot att utmätt ägarhypotek pantförskrivas. Det kan emellertid vara olämpligt, att pantförskrivning sker i det läget. Utmätningssmannen får enligt förslaget förfara efter vad omständigheterna påkallar.

Om utmätningssmannen med stöd av nu behandlade bestämmelser i 3 mom. hänvisat utmätningssökanden att inleda rättegång och denne inte väckt talan inom föreskriven tid och vid behörig domstol, skall utmätningen enligt 4 mom. gå åter. Denna påföljd är ovillkorlig och inträder t. ex. om sökanden väckt talan mot endast endera av gäldenären eller tredje mannen, när talan skall väckas mot bägge. Det hjälper inte, att den som ej instämts begär att få som intervenient delta i rättegången, om tiden för talans väckande mot honom gått ut.¹⁵ Om rättegång redan pågår mellan de berörda parterna, kan det ej anses behövt att ny talan väcks. Det bör emellertid framhållas, att talan som väckts av annan än utmätningssökanden kan återkallas innan den senare ingått i svaromål och att denne därmed riskerar att utmätningen går åter (jfr 13 kap. 5 § RB).

Uppenbarligen skall utmätningen gå åter, om utmätningssökanden visserligen väckt talan i enlighet med givet föreläggande men hans talan ogillas genom dom som vinner laga kraft eller om målet avvisas eller avskrivs eller hans talan förfaller och det inte längre står honom öppet att fullfölja eller ånyo väcka talan. Har rättegång ej inletts inom föreskriven tid eller har den avslutats utan att kändens talan bifallits, bör detta styrkas genom bevis som företes hos utmätningssmannen. Denne kan då konstatera, att utmätningen gått åter. Om utmätningssökanden vinner processen, får han vända sig till utmätningssmannen och med åberopande av den lagakraftvunna domen begära, att utmätningssärendet skall tas upp på nytt.

Att utmätningssmannen i samband med

¹⁵ Jfr NJA 1896 s. 326 och 1915 s. 50 samt SvJT 1918 rf s. 12.

utmätning av tvistigt ägarhypotek förelagt utmätningssökanden att väcka talan mot gäldenären och tredje man hindrar inte, att utmätningens beslutet kan överklagas i vanlig ordning. När talan väckts i enlighet med föreläggandet, kan det vara lämpligt, att rättegångsmålet vilar tills den mot utmätningen förda klagan blivit slutligt prövad.

Beredningen vill fästa uppmärksamheten på att de frågor huruvida gäldenären har ägarhypotek som behandlas i förevarande paragraf inte rör spörsmålet, huruvida gäldenären är ägare till fastigheten och på den grund har ägarhypotek eller ej. Detta spörsmål behandlas f. n. i 82 § UL, såvitt angår verkan av att gäldenären överlåtit fastigheten när fråga är om utmätning av ägarhypotek i belånad inteckning. Här om sägs i 82 § 4 mom., att om överlåtelse av fastigheten omfattat rätt till andel i inteckning som tillkom överlåtaren såsom ägare av den intecknade egendomen, åligger det nya ägaren att, om han vill freda andelen från utmätning för förra ägarens gäld, söka lagfart på överlåtelsen och göra anmälan i viss i 2 mom. föreskriven ordning.

Utmätning av ägarhypotek i *belånad* pantbrev torde, frånsett utmätning därav i samband med utmätning av fastigheten, förbli så sällsynt att det inte behövs någon särskild bestämmelse för den situationen att fastigheten överlåts. Om sådan utmätning sker, skall enligt förslaget *antingen* fastigheten tas i anspråk eller också överhypoteket pantförskrivas. I förra fallet blir reglerna i 7 § FfL tillämpliga, dvs. att ÖE kan ge föreläggande för den som påstår bättre rätt till fastigheten att väcka talan därom. I senare fallet får borgenären genom utmätningensmannens pantförskrivning samma rätt som om gäldenären själv gjort pantförskrivningen.

De bestämmelser som nu finns i 82 § UL gäller ej det fallet att gäldenären innehar *obelånad* inteckning. Detta sammanhänger troligen med att inteckningen då behandlas som ett skuldebrev. F. n. är inteckning också enligt skuldebrevslagen regelmässigt av löpande beskaffenhet, vilket medför att den

som köper utmätt inteckningshandling kan göra godtrostförvärv därtill. Enligt JBFörslaget får pantbrev inte säljas. Utmätning av ägarhypotek i fall då pantbrevet ej är belånad kan enligt beredningens förslag liksom utmätning av överhypotek på belånad pantbrev leda antingen till att fastigheten tas i anspråk eller till att pantbrevet pantförskrivas. I förra fallet blir som nyss nämnts 7 § FfL tillämplig. I senare fallet finns ingen särskild skyddsbestämmelse för borgenären. Beredningen har inte heller här ansett lämpligt att föreslå någon skyddsbestämmelse, vilken skulle ge borgenären bättre rätt än om gäldenären själv gör pantförskrivning av pantbrev.

När utmätning av ägarhypotek sker i samband med utmätning av fastigheten och tvist råder om äganderätten till fastigheten, blir också 7 § FfL tillämplig.

79 §.

Nuvarande bestämmelser i 79 § har delvis sin motsvarighet i 5 och 6 §§ FfL. Återstoden av bestämmelserna torde böra överföras till administrativ författning. Bestämmelserna i 79 § i förslaget är nya.

Enligt 6 kap. 1 § i JBFörslaget kan panträtt i fastighet till säkerhet för fordran upplåtas genom att fastighetsägaren *överlämnar* pantbrev som pant för fordringen. Beredningens förslag innebär, att utmätningensmannen kan på fastighetsägarens vägnar upplåta panträtt i ägarhypotek.¹ I fråga om förfarandet sägs *här om* i förevarande 79 §, att pantförskrivning av ägarhypoteket sker genom att utmätningensmannen till utmätningensborgenären utfärdar bevis att pantbrevet utgör pant för dennes fordran och överlämnar pantbrevet till honom. Om annan än fastighetsägaren innehar pantbrevet, underrättas i stället innehavaren om pantförskrivningen. Närmare bestämmelser om hur underrättelsen skall ske torde få meddelas

¹ På motsvarande sätt kan konkursförvaltare upplåta panträtt i pantbrev, i den mån det är tillåtet för honom att på konkursboets vägnar upptaga lån. Enligt 22 kap. 3 § JBFörslaget kan em. nytt pantbrev inte uttagas i fastighet som ingår i konkursbo.

i administrativ ordning. Förfarandet ersätter bl. a. de åtgärder som f. n. enligt 27 § IF vidtages i samband med utbrytning av fastighetsägare tillkommande rätt till andel i in-teckning, när andelen utmäts eller fastig-hetsägaren försatts i konkurs.²

När underrättelse om pantförskrivning enligt vad nyss sagts skall tillställas den som innehar pantbrevet, skall utmätningsmannen samtidigt ange, att innehavaren inte får ut-lämna pantbrevet till skada för borgenären (utmätningssökanden). Beträffande innebör-den härav kan hänvisas till vad som under 78 § uttalas om förbud att utlämna pant-brev utan tillstånd av utmätningsmannen.

Sista punkten i paragrafen innehåller det under 78 § berörda förbudet mot att, när ägarhypotek tillkommer ägare av andel i fastighet, efter utmätning pantförskriva den-es ägarhypotek för sig.

80 §.

Enligt gällande lydelse av denna paragraf skall fast egendom som blivit utmätt utbju-das till försäljning i den ordning 5 kap. stad-gar, om inte borgenären begär tvångsför-valtning på sätt som sägs i 7 kap. Om ULs regler i 7 kap. om tvångsförvaltning upp-hävs, skall även nämnda bestämmelse om tvångsförvaltning i 80 § utgå. Till para-grafen har i förslaget överförts de särskilda regler om realisation av utmäta penning-fordringar och andra rättigheter som nu finns i 88 b §. Därvid har skett vissa mind-re, rent redaktionella jämkningar.

81 §.

De nuvarande bestämmelserna i 81 § UL om förordnande av syssloman m. m. har överförts till 10–12 §§ FfL. Förevarande 81 § upptager i stället en motsvarighet till de regler som f. n. finns i 82 § UL.

Med utgångspunkt i den allmänna grund-satsen att egendom som tillhör annan än gäldenären inte får utmätas för dennes skuld anges i 1 mom., att den som har lagfart på fast egendom antages vara ägare, om det inte styrks att den tillhör annan. Har gälde-nären lagfart, kan alltså fastigheten utmätas, om det inte visas att någon annan är ägare.

Omvänt utgör den omständigheten att gälle-nären saknar lagfart inte något hinder mot utmätning, om det kan visas att fastighe-ten tillhör honom. Härvid krävs regelmässgt, att gäldenären har en formellt riktig fångeshandling som leder tillbaka till senaste lagfart.¹ Även andra situationer kan tänkas, t. ex. att gäldenär överlåtitt fastigheten till någon som fått lagfart men vars fång visas vara ogiltigt.

Som redan framhållits i den allmänna motiveringen innebär förslaget den nyhe-ten att lagfartens betydelse för utmätning redu-cerats, ehuru den som har lagfart alltså enligt förslaget presumeras vara rätt ägre. Har gäldenären sålt fastigheten, medför enbart underlåtenhet av förvärvaren att söka lagfart inte enligt förslaget att han förlorar sin rätt mot utmätningsökanden. Förvärva-ren får möjlighet att avvärja utmätning för fordran mot överlåtaren genom att styka sitt fång. Om överlåtelser avslöjas som en skentransaktion, utgör den givetvis ej hin-der mot utmätning.² En annan nyhet i förslaget är, att 81 § blir tillämplig inte blott när tredje man åberopar överlåtelse från gäldenären utan även när han gör gällande äganderätt till fastigheten på grund av fång från annan än gäldenären. Detta fall är f. n. inte reglerat i UL.³

Om gäldenären har lagfart på viss fastig-het eller visas ha fångeshandling därtill, bör tvist om äganderätten inte hindra utmätning. Bestämmelse härom upptages i 2 mom. av förevarande paragraf i förslaget. Det är emellertid angeläget, att frågan om ägande-rätten blir utredd. Den som påstår bättre rätt till fastigheten kan därför enligt 7 § FfL föreläggas att väcka talan inom viss tid. Ta-lan skall väckas vid domstol som anges i

² Jfr Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 97 f.

¹ Se Olivecrona, Utsökning s. 92 och den i det föregående lämnade motiveringen till 2 § FfL. Jfr även JO 1965 s. 170 och Lundvik i SvJT 1966 s. 651.

² Jfr NJA 1894 s. 236 och Hassler s. 199.

³ Jfr Alexanderson s. 77 f, Hassler s. 197 f och Olivecrona, Utsökning s. 92. Har gäldenären besittning av fastigheten på grund av for-mellt laga fång, anses utmätning kunna ske för hans gäld.

10 kap. 10 § RB, dvs. fastighetsforum. De föreslagna reglerna ansluter i princip till vad som gäller om lös egendom (jfr 69 §).

82 §.

I denna paragraf har beredningen till en början upptagit vissa regler om utmätning av fastighet som gäldenären bevisligen har överlåtitt till annan. Reglerna saknar motsvarighet i gällande UL.

När fastighet skall tas i anspråk för fordran som har förmånsrätt på grund av inteckning, går borgenären f. n. i allmänhet till lagsökning, varigenom fordringen fastställs till betalning ur fastigheten. Enligt 77 a § UL anses fastigheten då vara utmätt. Som beredningen anför i den allmänna motiveringingen bör denna ordning inte behållas. Borgenären måste enligt förslaget begära utmätning hos utmätningsmannen. För att inte en gäldenär, vars fastighet svarar för skulden, skall kunna försvåra exekution i fastigheten genom att snabbt överlåta den till annan har i 1 mom. av förevarande 82 § upptagits en särskild regel till skydd däremot.

Bakgrunden till bestämmelsen är, att enligt beredningens förslag till ändring av LL rätten skall kunna genom lagsökning pröva, om förfallen fordran skall utgå med förmånsrätt på grund av inteckning i fast egendom. Sådan talan kan enligt 18 kap. 9 och 10 §§ i JBFörslaget riktas mot den för vilken lagfart senast är beviljad eller sökt, även om denne före talans väckande överlåtitt fastigheten. Motsvarande gäller enligt 13 kap. 7 § i fråga om tomträtt. Har rätten fastställt att fordran på grund av särskild förmånsrätt skall utgå ur fastigheten, skall enligt förevarande 82 § överlåtelsen av fastigheten inte hindra utmätning såvida ansökan därom görs inom viss tid. Beslut att fordran skall utgå med särskild förmånsrätt ur viss egendom kan också meddelas i vanlig rättegång. Denna väg måste användas så snart skriftligt fordringsbevis inte finns att tillgå, t. ex. när pantbrev pantsatts för muntlig fordran eller fråga är om vissa fordringar som är förenade med förmånsrätt enligt 8 § 1) resp. 9 § 1) eller 2) FRO.¹ Det kan böra framhållas, att den för-

mån som föreslås tillkomma borgenären inte står till buds, om han i lagsöknings- eller rättegångsmålet inskränkt sig till att yrka betalningsfastställelse mot gäldenären personligen.

Nämnda förmån bör inte stå öppen för borgenären alltför länge. Tiden inom vilken utmätning måste begäras har i förslaget bestämts till tre månader från den dag då rätten meddelade sitt beslut. Tiden räknas alltså från beslutets dag och inte från den tidpunkt då det vunnit laga kraft.

I förevarande paragraf har beredningen härjämte upptagit regler om utmätning av fast egendom som överlåtits medan fånget ännu är beroende av villkor. 2 mom. avser det fallet att utmätning sker hos den som överlåtitt fastigheten och 3 mom. det fallet att utmätning äger rum hos förvärvaren. Beredningen kan i dessa delar hänvisa till vad som anförts i 2 kap.²

Kompletterande bestämmelser för dessa fall ges i 83 § 2 mom. i förslaget.

83 §.

Denna paragraf innehåller f. n. endast en hänvisning till 17 kap. 9 § HB. I beredningens förslag meddelas under paragrafen bestämmelser, som anger när utmätning av fast egendom skall anses fullbordad och förmånsrätt enligt FRO (dvs. 10 §) åtnjutas samt vilka åtgärder som i vissa fall skall vidtagas i samband med sådan utmätning.

I 1 mom. sägs, att utmätning av fast egendom skall anses fullbordad och förmånsrätt äga rum, när beslut om utmätning meddelats. Att redan utmätningsbeslutet ger förmånsrätt överensstämmer med vad som nu gäller. Det krävs inte, att några följdåtgärder har vidtagits. Ovidkommande är sålunda t. ex. huruvida beskrivning av fastigheten skett eller inte. Utmätningen skall protokollföras med individualisering av fastigheten.¹ Om utmätningen undanröjs, förfaller givetvis också förmånsrätten. Beslut om utmätning av villkorligt överlåten fast egen-

¹ Jfr. em. övergångsbestämmelserna till LfL.

² Se s. 87 ff.

³ Se Hassler s. 235 och Olivecrona, Utsökning s. 151 f och 155.

dom skall i fall som avses i 82 § 2 mom. även omfatta överlåtarens rätt mot den som förvärvat egendomen. I fall som avses i 82 § 3 mom. kommer utmätningen, om gäldenärens förvärv går åter, att därefter omfatta endast den rätt som förvärvaren i sådant fall har mot den som överlät egendomen. I 2 mom. av förevarande 83 § föreskrivs, att utmätningssmannen i dessa fall skall underrätta den andra avtalsparten och meddela honom förbud att betala eller återbetala köpeskillning eller utge annat som omfattas av utmätningen till annan än utmätningssmannen eller ÖE, om målet är anhängigt där. I fråga om denna sekundära verkan av utmätningen skall reglerna om utmätning av lös egendom tillämpas. För utmätningens fullbordan i den delen krävs därför, att beslutet delgivits andra parten. Därefter inträder förmånsrätt enligt vad som sägs i 77 §. Om den fasta egendomen sedermera säljs på grund av utmätningen, blir emellertid nu ifrågakarande förmånsrätt inte aktuell.

84 §.

De bestämmelser om expediering av utmätningsbevis och tillhandahållande av protokoll över utmätning som nu meddelas i 84 § bör enligt beredningens mening överföras till administrativ författning. En del föreskrifter som gäller översändande av utmätningsbevis har redan utfärdats i administrativ ordning.¹ Förevarande paragraf i förslaget behandlar i stället de tidsfrister inom vilka utmätt lös egendom skall säljas. I fråga om luftfartyg och utmäta in-tecknade reservdelar till sådant fartyg föreslår dock beredningen, att bestämmelser därom införs i 3 § lagen om exekutiv försäljning av sådan egendom (LfL). Tidsfristerna beträffande fast egendom skall enligt beredningens förslag regleras i 13 § FfL.

Bestämmelser om tid för försäljning av utmätt egendom finns f. n. i 88 c § 2–5 mom. UL.² Beträffande vanlig lös egendom gäller, att den som regel skall säljas inom två månader från utmätningen, medan motsvarande tid för vissa specialobjekt, bl. a. fartyg som avses i 94 § UL, är fyra måna-

der. Dessa tider har behållits i beredningens förslag. Enligt detta bör alltså lös egendom säljas inom två månader från utmätningen, om inte hinder möter eller anstånd beviljas. Beträffande sådana fartyg som nyss nämnts skall liksom f. n. gälla en tid av fyra månader.

Att bevilja anstånd med försäljning av vanlig lös egendom bör ankomma på utmätningssmannen. I mom. i förevarande paragraf har avfattats i enlighet härmed. Med hänsyn till att ÖE sköter försäljningen av fartyg som avses i 94 § bör det vara ÖE som då ger anstånd.

I 2 mom. sägs, att om gäldenären begär anstånd, skall borgenären få tillfälle att yttra sig. Anstånd får beviljas, om denne medger det eller särskilda skäl föreligger. Enligt samma mom. får dock anstånd inte utan synnerliga skäl beviljas utöver sex månader eller, beträffande fartyg som avses i 94 §, ett år från utmätningen.

I 3 mom. har beredningen upptagit en erinran om att särskilda bestämmelser finns om tiden för försäljning av luftfartyg och in-tecknade reservdelar därtill och för försäljning av fast egendom.

Enligt 88 c § 5 mom. gäller f. n., att utmätning går åter om borgenären lämnar anstånd med försäljningen och anståndet över-skrider viss tid. Denna bestämmelse har utgått i förslaget. Beträffande motiven härtil kan hänvisas till vad som anförts under 13 § FfL. Även i övrigt vill beredningen beträffande förfarandet i fråga om anstånd åbe-ropa vad som anförs till motivering av an-ståndsreglerna i sistnämnda paragraf.

85 §.

Under denna paragraf meddelas f. n. ett flertal föreskrifter om skyldighet för utmätningssman resp. ÖE och domstol att sända meddelanden åt olika håll. Behövliga föreskrifter i ämnet torde i stället böra meddelas i administrativ ordning. Vissa ändringar av de nuvarande reglerna påkallas, om beredningens förslag till ändring av LL

¹ Se 32 och 33 §§ handläggningskungörelsen.

² Betr. 1 mom. jfr 57 § UL i beredningens förslag.

och upphävande av 77 a § UL genomförs.

Beredningen har under förevarande paragraf infört de bestämmelser om försäljning av dödsbos egendom som nu finns i 88 a § UL. De har därvid jämkats redaktionellt.

86 §.

De nuvarande bestämmelserna i denna paragraf har samband med reglerna i 77 a § och skall utgå, om beredningens förslag att upphäva nämnda lagrum genomförs. Enligt förslaget skall 86 § i stället innehålla vissa bestämmelser som reglerar verkan av att betalning inflyter från gäldenären.

Om gäldenären betalar sin skuld innan utmätning skett, förfaller frågan om utmätning. Pengar som betalas till utmätningsmannen kan dock i allmänhet tas i mät, varigenom utmätningssökanden får förmånsrätt enligt 10 § FRO. I 1 mom. i förevarande paragraf i förslaget regleras det fallet att betalning inflyter sedan viss egendom redan tagits i mät.

Det är f. n. ej alldeles klart, hur sent gäldenären kan betala utmätningssökandens fordran med verkan att fråga om försäljning av den utmäta egendomen förfaller.¹ Säkert är, att gäldenären så sent som vid auktion kan förekomma försäljning genom att betala. Inom doktrinen har gjorts gällande, att betalningen måste äga rum innan utrop skett eller åtminstone innan utropet medfört något bud.² Enligt beredningens mening är det rimligt, att gäldenären kan hindra försäljning genom att betala så länge egendomen ej är såld. Denna lösning är också den lagtekniskt enklaste, och man behöver knappast befara några besvärande fall då gäldenären först i sista sekunden lägger pengar på bordet. Möjligen kan det inträffa, att gäldenären betalar skulden direkt till borgenären utan att auktionsförrättaren då blir underrättad därom. Sådana komplikationer kan emellertid ej helt undvikas ens genom föreskrift att endast betalning viss tid före auktionen föranleder auktionens inställande. Så länge borgenären anses skyldig att mottaga kontant betalning bör sådan också föranleda, att försäljningsförfarandet avbryts.³ I 1 mom. föreslås i enlighet med det sagda,

att frågan om egendomens försäljning förfaller, om sökandens fordran och den kostnad för vilken denne svarar betalas innan den utmäta egendomen sålts. Bestämmelsen gäller såväl fast som lös egendom. Vid auktion bör egendomen inte anses såld förrän auktionsförrättaren godtagit skett inrop. Därmed har auktionen även formellt avslutats och inroparens rättigheter och skyldigheter blivit fixerade.⁴ Om köpet inte fullföljs och den utmäta egendomen därför skall utropas på nytt, får gäldenären ånyo tillfälle att genom betalning hindra försäljning. När egendom säljs under hand, blir i fråga om lös egendom den tidpunkt avgörande då avgivet anbud antages av exekutor och beträffande fast egendom den tidpunkt då köpekontrakt underskrivs. Enligt 54 § FfL och 4 kap. 1 § JBFörslaget fordras härvid både ÖEs och köparens underskrift.

Bestämmelsen i 1 mom. omfattar såväl betalning till utmätningsmannen resp. ÖE som betalning direkt hos borgenären. Även när betalning sker direkt hos borgenären måste kostnaden för förfarandet ersättas för att frågan om försäljning skall förfalla. Givetvis bör auktionsförrättaren omedelbart underrättas, om betalning ej sker hos honom, och bevis inges om betalningen, såvida inte utmätningssökanden återkallar den ansökan om verkställighet som ligger till grund för verkställigheten.

När betalning skett och frågan om egendomens försäljning därför enligt 1 mom. är förfallen, återfår gäldenären sin egendom. Enligt 2 mom. skall emellertid generellt gälla, att medel som gäldenären betalt till utmätningsman skall anses utmäta i målet, om inte betalningen skett med villkor som strider häremot. Det fordras inte något uttryckligt utmätningsbeslut men betalningen skall naturligtvis protokollföras omedelbart. Genom att medlen inkommit till utmät-

¹ Se Olivecrona, Förfarandet s. 30.

² Jfr Almén, Om auktion II s. 204 f, Trygger I s. 295, Hassler s. 247 samt Olivecrona, Utsökning s. 87 och Förfarandet s. 30.

³ Jfr ang. utlösningsrätt i fr. om fast egendom och luftfartyg m. m. 14 § FfL och 4 § LfL.

⁴ Se Almén, Om auktion II s. 276 f.

ningsmannen har gäldenären mist sin rådgiv-
het över dem.⁵

Beredningen har i sitt betänkande Utsök-
ningsrätt III föreslagit, att en bestämmelse
med nämnda innebörd skall införas i nu-
varande 74 §.⁶ I motiven till detta förslag
uttalade beredningen, att det inte finns an-
ledning att skilja mellan sådana fall då be-
talning sker inför hotet om utmätning och
fall då utmätning sker men egendomen inte
säljs eller själva utmätningen eljest inte leder
till likvid utan gäldenären skaffar fram
pengar på annat sätt. Överhuvud ansåg be-
redningen det ändamålsenligt att – sedan
ansökan om utmätning gjorts – allt vad
gäldenären med anledning därav betalar till
utmättningsmannen räknas som utmätt egen-
dom. Den sålunda i Utsökningsrätt III för-
ordade och i prop. 1968:130 upptagna be-
stämelsen ersätts av 2 mom. i förevaran-
de 86 §.

I Utsökningsrätt III uttalade beredningen
vidare, att nämnda regel syntes kunna i
fråga om fast egendom, fartyg och annat
specialobjekt tillämpas analogiskt på inbe-
talning som gäldenären gjort till ÖE efter
att utmätningssaken för egendomens för-
säljning överlämnats till denne. Beredningen
har nu gått ett steg längre och föreslår en
uttrycklig bestämmelse i 3 mom. om saken.
Samtidigt föreskrivs i detta mom., hur ut-
mättningsmannen skall förfara med medel
som gäldenären frivilligt betalar till honom,
när målet är anhängigt hos ÖE. Medlen
skall tillställas ÖE. I fråga om fördelning av
influtna medel skall 143 § 3 mom. i bered-
ningens förslag tillämpas, när fast egendom
var utmätt. Enligt 22 § LfL skall motsvaran-
de gälla, när luftfartyg eller in-tecknade re-
servdelar var utmätta. I båda fallen skall
iakttagas, att medlen ej får användas på ett
sätt som strider mot villkor som uppställts
vid betalningen.

89 §.

Bestämmelsen i 1 mom. om utmätt egen-
doms försäljning skall enligt beredningens
förslag endast gälla lös egendom. Beträf-
fande fast egendom föreslår beredningen en
motsvarande bestämmelse i 13 § fjärde

stycket FfL. Enligt 3 § tredje stycket i
LfL skall utmätt luftfartyg och in-tecknade
reservdelar alltid säljas på offentlig auk-
tion (jfr 2 mom. i förevarande 89 §).

91 §.

Som beredningen anført i den allmänna
motiveringen skall utmätt ägarhypotek i fast
egendom inte vidare kunna utbrytas. Be-
stämmelserna i 2 mom. har därför ändrats
så att de ej längre gäller ägarhypotek i
fast egendom. De skall däremot fortfarande
gälla ägarhypotek i luftfartyg och in-
tecknade reservdelar därtill.

95 §.

I 3 mom. av denna paragraf har den
ändringen skett att sista punkten som hand-
lar om försäljning av pant och utsökande
av borgensförbindelse fått utgå. Regler här-
om har i stället intagits i 144 §.

97 §.

Denna paragraf samt alla därefter föl-
jande paragrafer i 5 kap. UL avser för-
säljning av utmätt fast egendom. Som fram-
går av det föregående skall bestämmelser
härom meddelas i FfL. Förevarande 97 §
föreslås skola innehålla en hänvisning till
den nya lagen.

139 §.

I denna paragraf har hänvisning till 17
kap. 4 § HB ändrats till att gälla 12 och
13 §§ FRO.

142 §.

Paragrafen reglerar f. n. i 1 mom., när
fördelningssammanträde skall hållas sedan
fast egendom blivit såld utmättningsvis. En-
ligt FfL skall tidpunkten för fördelnings-
sammanträde bestämmas av ÖE från fall
till fall och auktionskungörelsen innehålla
uppgift därom (22 § första st.). Några
bestämmelser om tidpunkten för samman-
trädet skall inte längre finnas i UL.

⁵ Ang. återvinning av betalningen se U III
s. 284.

⁶ Se härom och om det följande U III s.
25 f och 281 ff.

Beträffande bestämmelsen i 2 mom. om förfarandet när högre myndighet förordnat om inställande av vidare åtgärd i målet får beredningen hänvisa till vad som sägs beträffande 143 § 5 mom. i förevarande förslag.

Beredningens förslag under 142 § ersätter utan saklig ändring det nuvarande stadgandet i 143 § 1 mom. andra punkten UL, såvitt rör fördelning av ersättningsbelopp som försumlig inopare av fartyg är skyldig att utge. Bestämmelser om sådant ersättningsbelopp finns i 95 § UL. Enligt denna skall inopare, när fartyg som avses i 94 § UL – s. k. sjögående fartyg – sålts, genast antingen betala en sjättedel av köpeskillingen kontant eller ställa säkerhet i form av pant eller proprieborgen för en femtedel. Denna säkerhet skall användas, om inoparen brister åt likviden och på grund av resultatet av ny auktion blir ersättningsskyldig. Eftersom köpeskillingsfördelningen enligt 140 § 1 mom. UL sker redan på fjortonde dagen efter försäljningen kan det givetvis förekomma, att ersättningsbeloppet inte indrivits före fördelningen. Lagrummet innehåller inte någon bestämmelse som ger auktionsförrättaren dvs. numera ÖE befogenhet att fördela ersättningsbelopp som ännu inte är tillgängligt i kontanter.¹ Om det kan antagas att ersättningsbelopp skall inflyta inom en eller annan vecka, bör det emellertid enligt beredningens mening vara tillåtet att reservationsvis fördela beloppet.² Härigenom undgår man att hålla nytt sammanträde. I annat fall får ÖE utsätta särskilt sammanträde, när ersättningsbeloppet influtit. Härvid bör reglerna om nytt sammanträde i 140 § 2 mom. kunna tillämpas analogt.³

143 §.

Denna paragraf i förslaget innehåller bestämmelser om köpeskillingsfördelning för olika fall då fast egendom varit utmätt.

I 1 mom. behandlas det fallet att fastigheten sålts på auktion. Liksom i gällande lag föreskrivs i förslaget, att behållen avkastning skall fördelas tillsammans med

köpeskillingen. Med avkastning avses i förslaget medel som influtit enligt bestämmelserna i 10 eller 11 § FfL och är tillgängliga för överexekutor.¹ Enligt gällande lag skall också samtidigt med köpeskillingen fördelas jämväl tillgängligt ersättningsbelopp och medel som influtit efter särskild försäljning av tillbehör. Förutom nu nämnda tillgångar kan finnas ytterligare medel som enligt lag skall fördelas samtidigt med köpeskillingen, t. ex. belopp som rättighets-havare erlagt enligt 38 § 3 första stycket FfL eller som tillskjutits enligt 51 § 2 andra stycket FfL. Såsom angivits under föregående paragraf torde ÖE, när det finnes ändamålsenligt, kunna i viss utsträckning reservationsvis fördela medel som kan beräknas inflyta. Beträffande förfarandet när brandstod och expropriationsersättning inflyter kan uppkomma olika svårösta problem, vilka beredningen ej kan gå närmare in på.

Till grund för fördelningen skall ligga den sakägarförteckning som upprättats vid bevakningssammanträdet, om ej annat följer av 145 § 2 mom. i förslaget.² Förteckningen är inte i alla hänseenden ensam avgörande för fördelningen. Den grundläggande regeln att fördelningen skall ske i enlighet med förteckningen har upptagits som första punkt i 143 § 1 mom., med tillägg att förteckningen inte gäller, om det framgår att fordringen understiger vad som upptagits i förteckningen.³ Högre belopp får ej utgå annat än ur överskott. Detta överensstämmer med gällande rätt. Vidare bör nämnas, att fordran som vid bevakningssammanträdet inte föranlett någon diskussion kan bli tvistig vid fördelningen och att det vid fördelningen kan visa sig att ägaren har ägarhypotek som ÖE ej tidigare kände till.

¹ Jfr 122 § före 1912 års ändringar. Se vidare Trygger I s. 392 f.

² Av annan mening Almén, PM s. 244, Olivecrona, Förfarandet s. 163 och Hassler s. 310 och i SvJT 1934 s. 605.

³ Se Almén, PM s. 245.

¹ Se Trygger I s. 393.

² Se härom Hassler s. 311 och Olivecrona, Förfarandet s. 163 f.

³ Jfr Almén, PM s. 245.

Det bör erinras om att medel som influtit genom särskild försäljning av tillbehör skall fördelas med iakttagande av 18 § FfL. Fordran som helt eller delvis skall betalas med sådana tillbehörsmedel skall, som förut nämnts, tas upp i sakägarförteckningen men med anteckning om sagda förhållande.

Enligt 148 § UL skall fordran, som bort tas upp i borgenärsförteckningen om den anmälts i rätt tid, betalas efter de fordringar som upptagits i förteckningen. En motsvarande regel har upptagits som andra punkt i 1 mom. av förevarande 143 § i förslaget. Den gäller även kostnad som inte anmälts i tid. I båda fallen förutsätts anmälan innan fördelning skett. Gällande lag innehåller ej någon särskild bestämmelse om prioritet inbördes mellan dem som anmält anspråk efter bevakningssammanträdet. Vem som först gjort sådan anmälan saknar betydelse. Fordringsägarnas inbördes rätt bestäms i stället av den allmänna förmånsrättsordningen.⁴ Det förtjänar anmärkas, att förmånsrättsordningen gäller även om gäldenären tillkommande överskott blivit utmätt redan innan fordran med bättre rätt anmäls.

I 2 mom. behandlas härefter köpeskillingsfördelning sedan utmätt fast egendom sålts under hand. Bestämmelsen är ny. Vid försäljning under hand kan köpehandlingen sägas på sitt sätt fungera som sakägarförteckning, ehuru rättsverkningarna inte är desamma. Se 54 § FfL. Där anges bl. a. också vad som skall betalas kontant. Det kan emellertid uppkomma en del tillämpningsfrågor. Man kan också tänka sig en kombination av separat försäljning av tillbehör och underhandsförsäljning av själva fastigheten. Vidare kan ägaren tillkommande överskott vara utmätt. I den mån köpevillkoren ej ger ledning i dessa hänseenden skall tillämpas de grunder som gäller för upprättande av sakägarförteckning. Tidpunkten för köpeskillingsfördelning efter underhandsförsäljning anges i 4 mom.

I 3 mom. behandlas fördelning av till-

gängliga medel, när förtärandet har avbrutits innan fastigheten sålts. Avbrottet kan ha skett antingen före eller efter försäljningsförsök. Bestämmelserna ersätter nuvarande 2 mom. i paragrafen.⁵

I gällande lag ges skilda regler beträffande olika slags medel. Behållen avkastning skall fördelas enligt de grunder som i 7 kap. föreskrivs för fördelning av medel som influtit under tvångsförvaltning. Detta innebär enligt 172 § UL, att medlen, sedan nödig kostnad betalats, skall användas för betalning av utmätningssökandens fordran och fordringar med bättre rätt i den ordning som anges i förmånsrättsordningen. Inteckningsborgenär, som inte själv är exekutionssökande, får emellertid endast ta del i likviden för räntor och andra årligen upplöpande belopp. Det har i doktrinen hävdats, att uttrycket »andra årligen upplöpande belopp» skulle innefatta även amorteringar.⁶ Detta torde också ha godtagits i tillämpningen, ehuru förarbetena inte ger något säkert stöd för antagandet.⁷

Ersättningsbelopp skall, sedan kostnaderna för förfarandet betalats, i första hand användas till betalning av utmätningssökandens fordran. Denna regel har motiverats med billighetsskäl.⁸ Eventuellt överskott skall fördelas på samma sätt som avkastning.

De nuvarande reglerna är som synes invecklade. Vad först angår den speciella regeln om fördelning av ersättningsbelopp synes det inte föreligga något starkare skäl att upprätthålla den.⁹ I övrigt vill beredningen erinra om att reglerna om tvångsförvaltning i 7 kap. UL skall upphävas enligt beredningens förslag. Beredningen föreslår på grund av det anförda, att i förevarande mom. tas upp en generell be-

⁴ Se Almén, PM s. 247, Hassler s. 310 f och Olivecrona, Förfarandet s. 163.

⁵ Jfr U IV s. 133 f.

⁶ Se Almén, PM s. 273, Hassler s. 312 och Olivecrona, Förfarandet s. 165.

⁷ Se NJA II 1912 s. 164 f och 178 f.

⁸ NJA II 1912 s. 164 f och Hassler, Utsökning s. 313.

⁹ Den kritiserades på sin tid av Almén, PM s. 255.

stämmelse som direkt reglerar frågan i huvudsaklig överensstämmelse med vad som nu gäller beträffande avkastning. Till skillnad från gällande lag, sådan den tillämpas, skall emellertid inteckningsborgenär, som inte själv är utmätningssökande, inte få betalt för förfallna amorteringar. Det är enligt beredningens mening ej motiverat, att vad som råkar vara förfallet av borgenärens kapitalfordran skall i förevarande sammanhang betalas ur tillgänglig avkastning. Den som har panträtt på grund av inteckning skall enligt förslaget även få betalt för kostnader som omfattas av pantförskrivningen.¹⁰ 6 kap. 3 § i JBFörslaget skall iakttagas i detta sammanhang.¹¹

Det sagda skall inte tillämpas, när borgenärs panträtt på grund av inteckning skall upphöra på grund av försäljning av tillbehör. Då gäller 18 § FfL.

Har förfarandet avbrutits först sedan bevakningssammanträde hållits, skall den vid sammanträdet upprättade sakägarförteckningen läggas till grund för fördelningen. Denna äger då rum på den dag som kungjorts i samband med utlysandet av auktionen. I andra fall skall sammanträde utsättas och fördelningen ske med beaktande av de regler som nyss nämnts och de grunder som gäller för upprättande av sakägarförteckning.

Härefter ges i 4 mom. först regler om tiden för och kallelser till fördelningssammanträde, som skall äga rum när fastigheten sålts under hand. Sådant sammanträde skall enligt förslaget äga rum så snart som möjligt. Vid försäljning under hand måste köparen ha fullgjort sin betalningsskyldighet före sammanträdet. Här om gäller enligt 54 § 3 andra stycket FfL, att betalningen skall vara fullgjord senast fyra veckor efter att köpehandlingen upprättades. Sammanträdet bör till undvikande av ränteförluster hållas omedelbart efter betalningsdagen. Det skall enligt förslaget kungöras på lämpligt sätt minst två veckor i förväg. Närmare föreskrifter om kungörandet förutsätts skola meddelas i administrativ väg. Särskilda kallelser bör sändas

till gäldenären, köparen och alla kända sakägare, medan kungörelse i tidning i regel inte synes behövlig. Sakägarna skall, när skäl föreligger därtill, uppmanas att senast vid sammanträdet anmäla sina anspråk. Som regel torde sakägarnas krav vara fullt klarlagda redan i samband med försäljningen.

De nu angivna bestämmelserna skall gälla även när förfarandet avbrutits utan att fastigheten sålts. Om bevakningssammanträde hållits och fördelningssammanträde äger rum på förut kungjord tid, behöver inte något nytt kungörande ske. Har däremot bevakningssammanträde inte hållits eller kan fördelningssammanträde ej hållas på kungjord tid, måste sammanträde utsättas och kungöras enligt vad som sägs i förevarande 4 mom., se andra punkten.

I 142 § 2 mom. UL ges f. n. en föreskrift för det fallet att fördelningssammanträde inte kan hållas därför att högre myndighet förordnat om inställande av vidare åtgärd i målet. Inställandet av sammanträdet skall kungöras. Upphör hindret, skall ny tid för sammanträdet utsättas och kungöras.

Enligt beredningens förslag skall fördelningssammanträde inte inställas därför att fortsatt verkställighet inhiberas. Senast vid sammanträdet skall inoparen trots inhibition fullgöra sin betalningsskyldighet. Däremot kan inte köpeskillingen och andra medel fördelas, när inhibitionsbeslut i den delen meddelats. Även andra hinder kan göra det nödvändigt att uppskjuta fördelning helt eller delvis, t. ex. om medel behöver indrivas. För dessa situationer föreskrivs i 5 mom. av förevarande 143 § i förslaget, att nytt sammanträde skall hållas så snart som möjligt. Kan dagen inte genast bestämmas, skall kungörelse utfärdas. Kungörelsetiden har ökats från minst tio dagar i gällande lag till minst två veckor i förslaget. Närmare regler om kungörandet får utfärdas i administrativ ordning.

I detta sammanhang bör erinras om att

¹⁰ Jfr Olivecrona, Förfarandet s. 44.

¹¹ Jfr LRremissen s. 307 f.

överklagande av auktion enligt gällande lag inte i och för sig befriar köparen från skyldigheten att betala köpeskillingen på utsatt dag.¹² Om högre myndighet meddelat förordnande om inhibition, anses emellertid köparen inte skyldig att betala på den bestämda dagen.¹³ Enligt FfL är köparen i båda fallen skyldig att betala på bestämd dag.

Av 46 § FfL framgår, att köparen efter viss tid från beslut om inhibition kan vara berättigad att frånträda köpet.

144 §.

Paragrafen behandlar realisation av säkerhet för handpenning, då köpeskillingen inte betalas på bestämd dag. Den som inropat fast egendom, sjögående fartyg, luftfartyg eller utmäta reservdelar till luftfartyg har under vissa förutsättningar rätt att, i stället för kontant handpenning, lämna säkerhet. Även vid försäljning av annan egendom kommer handpenning i fråga men den kan inte ersättas med säkerhet utan skall alltid betalas kontant; se 96 § 1 mom. UL.¹

I gällande lag finns regler hur auktionsförrättaren skall göra bruk av ställd säkerhet, nämligen beträffande försäljning av fast egendom i 130 § 1 mom. UL, av fartyg i 95 § 3 mom. samma lag samt av luftfartyg i 12 § första stycket i 1955 års lag med särskilda bestämmelser om försäljning av utmätt luftfartyg m. m. Om köparen av fastighet, luftfartyg eller intecknade reservdelar till sådant fartyg ej fullgör likviden, skall säkerheten genast realiseras. Man får alltså inte avvakta det nya försäljningsförsök som skall göras, oaktat det kan visa sig att säkerheten inte behöver tas i anspråk. Pant skall säljas i den ordning som gäller för utmäta lösören och borgensförbindelse skall utsökas hos löftesmannen. Lagstiftaren har med detta system velat underlätta ny försäljning.² Detta sker genom att lägsta budet minskas med det ersättningsbelopp som står till förfogande för att användas vid behov; se 135 § 2 mom. UL och 12 § andra stycket tredje punkten i 1955 års lag med särskilda be-

stämmelser om försäljning av utmätt luftfartyg m. m. Beträffande handpenning som lämnats när sjögående fartyg sålts gäller en annan ordning. Enligt 95 § 3 mom. sista punkten UL skall säkerheten då realiseras först om det visar sig behövligen för uttagande av vad den försumliga inroparen skall betala. I detta fall avvaktas alltså nytt försäljningsförsök och resultatet därav avgör, huruvida säkerheten skall realiseras. Vid försäljning av fartyg gäller ej rågot lägsta bud och det saknas alltså motsvarighet till det skäl som nyss nämnts beträffande fast egendom m. m.

Även enligt beredningens förslag får inropare ställa säkerhet, se 34 § 4 första stycket och 54 § 3 första stycket FfL samt 15 § 2 första stycket LfL. Detsamma gäller enligt 38 § 5 FfL den som vill göra tillskott för att rädda en rättighet och sakägare i subsidiäransvarig fastighet som vill göra tillskott enligt 51 § 2 andra stycket FfL.

Reglerna om omedelbar realisation av säkerhet för handpenning vid inrop av fastighet har kritiserats.³ Detta har framför allt gällt det fallet att inteckning i den fastighet som är föremål för exekution lämnats som säkerhet. Det är stor risk, att inteckningen säljs till underpris. Även i andra fall kan onödig förlust uppstå. Det lär också förekomma, att ÖE i strid mot lagen väntar med realisation tills det visar sig om säkerheten verkligen behöver tas i anspråk. Enligt beredningens mening bör kritiken beaktas. Beredningen föreslår därför i 1 mom. första punkten av förevarande 144 §, att om säkerhet för handpenning ställts hos ÖE och ogulden del av köpeskillingen ej betalas senast på bestämd dag,

¹² Trygger I s. 355 och Olivecrona, Förfarandet s. 137.

¹³ Trygger I s. 391, Hassler s. 297 och Olivecrona, Förfarandet s. 137.

Det är em. tvivelaktigt, om högre myndighet kan förordna om inhibition med anledning av klagan över auktion som ÖE hållit, se 218 § jfrd med 211 och 213 §§ UL.

¹ Prop. 1967: 16 s. 133.

² Almén, PM s. 221 f.

³ Almén, PM s. 211 och 221 och Olivecrona, Förfarandet s. 148 f.

ÖE skall göra bruk av säkerheten, om det behövs för betalning av vad den förra köparen skall utge. Behovet av att ta säkerheten i anspråk skall sålunda vara klarlagt genom det fortsatta förfarandet. Regeln skall gälla även vid fartygsförsäljning och innebär inte i den delen någon ändring av gällande rätt.

Säkerheten skall vara prövad av ÖE och bedömd såsom fullt betryggande; jfr 48 § i UL-förslaget. Som nämnts under sistnämnda paragraf förutsätter beredningen, att i administrativ ordning meddelas restriktiva bestämmelser om vilken säkerhet som i hithörande fall får godtagas. Man behöver därför ej räkna med att säkerheten ej skall ge valuta. Det belopp för vilket säkerheten gäller kan därför vid bestämmande av vad som måste bjudas vid ny auktion räknas som tillgängligt, även om ÖE inte gjort bruk av säkerheten (jfr 32 § första st. FfL och 13 § första st. LfL). Om det i något undantagsfall är tveksamt huruvida säkerheten förslår, får bestämmandet av vad som måste bjudas rättas därefter.

När säkerheten behöver tas i anspråk, skall detta ske på sätt som finnes ändamålsenligt. I första hand skall inoparen få tillfälle att betala frivilligt. Om detta misslyckas, får enligt förslaget pant säljas i den ordning som gäller för utmätt lös egendom och borgen utsökas. Vid utsökande av borgensförbindelse kan lagsökningsförfarandet användas.⁴ I praxis har förekommit, att ÖE ålagt löftesmannen betalningsskyldighet.⁵ Det synes också rationellt, att så sker. Att gå omvägen över ett domstolsförfarande synes onödigt och tidskrävande. Beredningen föreslår i sista punkten av 1 mom. i förevarande 144 §, att ÖEs beslut får omedelbart verkställas. Av 218 § följer att hovrätten kan förordna om inhibition (jfr 53 §).

Enligt 2 mom. i paragrafen skall 1 mom. ha motsvarande tillämpning, när sakägare har lämnat säkerhet för belopp som skall fördelas samtidigt med ogulden köpeskilling (se 38 § 5 och 51 § 2 andra st. FfL). Även sådan säkerhet måste vara fullt be-

tryggande. Annars riskeras, att förfarandet inte går i lås.

145 §.

Enligt 1 mom. i förevarande paragraf i förslaget skall förrättningsmannen vid fördelningssammanträde redogöra för vad som skall fördelas och de fordringar som anmälts eller ändå skall beaktas. Stadgandet, som har sin motsvarighet i 144 § UL, är tillämpligt såväl när fördelningssammanträde hålls efter exekutiv försäljning av fastighet som när sådant sammanträde hålls sedan lös egendom sålts exekutivt.

Vilka fordringar som skall beaktas utan särskild anmälan framgår av föregående bestämmelser i UL och av FfL resp. LfL. Beträffande uttagande av kostnader ur influtna medel skall även 198 § 1 mom. i förevarande förslag beaktas.

Enligt 144 § sista punkten UL skall, efter förrättningsmannens redogörelse, borgenärerna och gäldenären få andraga vad de aktar nödigt till bevakande av sin rätt. Att närvarande sakägare skall få tillfälle att yttra sig över förrättningsmannens redogörelse och vad i övrigt förekommer vid sammanträdet har synts så självfallet att det inte särskilt nämnts i förslaget.

Enligt 144 § UL skall borgenärsförteckningen lända till efterrättelse, när fråga är om fördelning av köpeskilling för fast egendom. Denna bestämmelse har sin motsvarighet i 143 § 1 mom. i beredningens förslag.

Vad som sägs i 2 mom. i förslaget överensstämmer i sak med nuvarande 145 § och innehåller, att om alla sakägare är ense om fördelningen, fördelningslängd skall upprättas i enlighet därmed och utdelning genast verkställas. Det förutsätts, att alla sakägare som berörs är ense, och det är sålunda inte tillfyllest att närvarande sakägare ingår överenskommelse. Bestämmelsen är tillämplig vare sig exekutionen rört fast eller lös egendom. Om viss fråga rör

⁴ Hassler s. 300 och Olivecrona, Förfarandet s. 149.

⁵ Hassler a.st.

t. ex. endast två sakägare, kan de reglera den genom överenskommelse även om fördelningen i sin helhet också gäller andra frågor.¹ Regeln om att utdelningen i hit-hörande fall skall verkställas genast kan ej upprätthållas, om hinder möter enligt 156 eller 157 § i förslaget, dvs. då försäljning av fast egendom överklagats eller utmätning skett hos dödsbo.

150 §.

Paragrafen innehåller bestämmelser om beräkning av vissa fordringar som skall utgå ur köpeskillingen för lös egendom. F. n. innehåller 150 § 1 mom. UL en hänvisning till 110 § UL. Den innebär, att fordran, som inte är förfallen och på vilken ränta inte skall betalas före förfallodagen, skall beräknas till det belopp som efter en räntefot av fem för hundra om året utgör fordringens värde på fördelningsdagen. Ränta eller annan dylik fordran som inte är bestämd till kapitalet uppskattas efter samma räntefot till sitt kapitalvärde på fördelningsdagen. Beträffande livränta skall uppskattningen ske med ledning av 3 § lagen den 9 juni 1967 om tryggnad av pensionsutfästelse m. m.

I beredningens förslag upptager 150 § 1 mom. först en regel om beräkning av fordran som ej är förfallen och inte löper med ränta före förfallodagen. Därvid skall användas samma diskonteringsregel som föreslås i 30 § FfL. Liksom i sistnämnda paragraf ges också en diskonteringsregel för det fallet att utfäst ränta är lägre än fem procent. Beträffande den matematiska metoden för kapitaliseringen får beredningen hänvisa till vad som sägs i motiveringen till 30 § FfL.

Någon regel om kapitalisering av ränterätt o. l. har beredningen inte ansett behövlig i förevarande paragraf. Ränterätt skall enligt JBFörslaget inte vidare kunna intecknas i fast egendom. I FfL har därför ingen kapitaliseringsregel för sådan fordran upptagits. Inte heller när det gäller lös egendom torde det föreligga något praktiskt behov av en bestämmelse. Om kapitalisering av ränterätt mot all förmodan

undantagsvis skulle behöva ske, bör diskonteringsregeln i förevarande paragraf analogivis tillämpas såtillvida att kapitaliseringen sker efter fem procent. Om man bestämt procentsatsen, kan kapitalvärdet beräknas enligt försäkringstekniska grunder. Härvid kan som hjälpmedel användas de grunder som skall finnas fastställda enligt 3 § lagen om tryggnad av pensionsutfästelse. Beredningen vill erinra om att 110 § UL upphävs genom förslaget (jfr em. punkt 6 i övergångsbestämmelserna till FfL).

151 §.

I förevarande paragraf föreslås inte annan ändring än att 1 mom. redaktionellt jämkas med hänsyn till JBFörslaget.

154 §.

Förevarande paragraf behandlar verkan av klander mot utmätningssmannas fördelningsförslag och mot ÖEs beslut i fördelningsfråga. Enligt 154 § i dess nuvarande lydelse gäller klandret inte för annan än den som väckt klandret. Innebörden härav är emellertid inte otvetydig. Antag att 50 000 kr finns att fördela och att fördelningslängden upptar först borgenären A för en fordran på 50 000 kr, sedan B för 25 000 kr och sist C för 50 000 kr. Om C yrkar att A skall förklaras sakna rätt till utdelning och vinner bifall, är två alternativ tänkbara. Antingen får C de 50 000 kr som felaktigt tilldelats A eller också får C endast 25 000 kr, dvs. vad han skolat få om fördelningslängden från början varit riktig. I praxis har det förra alternativet godkänts och C blir alltså bättre ställd än om fördelningen från början varit riktig.¹

Före KLs tillkomst gällde samma regel på konkursrättens område. Enligt 131 § KL skall däremot bifall till borgenärs klander mot utdelningsförslag gälla till förmån också för dem som inte deltagit i klandret.²

¹ Trygger I s. 395.

² NJA 1926 s. 532; ang. doktrinen se Hassler s. 426 f, Olivecrona, Förfarandet s. 189 f och Trygger I s. 412.

³ Se härom 1919 års konkurssakkunniga s. 235 f, NJA II 1921 s. 566 ff och Welamson I s. 598.

Enligt beredningens mening är det uppenbart, att principen i KL ger rimligare resultat. Beredningen föreslår, att bifall till klandertalan mot utmätningsmans utdelningsförslag eller ÖEs beslut i fördelningsfråga skall gälla till förmån också för dem som inte själva väckt klandertalan. I det anförda exemplet betyder det, att B får 25 000 kr och C 25 000 kr, dvs. vad som skolat tillkomma envar av dem om fördelningen från början varit riktig. Det innebär, att talan ehuru berättigad kan bli meningslös för den som tagit initiativ därtill men hjälpa andra.

156 §.

Paragrafen innehåller i första punkten förbud mot att annat än efter köparens medgivande eller mot pant eller borgen lyfta köpeskillingen för såld fast egendom, innan försäljningen vunnit laga kraft. Stadgandet har tillkommit för att skydda köparen. Av detta syfte följer att förbudet endast avser köpeskillingen för fastigheten och inte andra tillgängliga medel. Regeln har emellertid i andra punkten motsvarande tillämpning, när tillbehör till fastighet sålts för sig.

Paragrafen har i beredningens förslag redigerats med beaktande av att utmätt fastighet enligt FfL kan få säljas inte blott på auktion utan även under hand.

Det kan här erinras om att 46 § FfL öppnat viss möjlighet för köpare att frånträda köp, om exekutiv försäljning överklagas och inhibitionsbeslut meddelas.

157 §.

Paragrafhänvisningen har ändrats med hänsyn till att nuvarande 88 a § ersätts av 85 § i beredningens förslag. Stadgandet har samtidigt jämkats redaktionellt.

158 §.

Förevarande paragraf i förslaget rör behandling av medel som enligt 151 § 1 mom. blivit avsatta därför att frågan om fordrans eller intecknings giltighet inte blivit slutligt avgjord eller därför att inteckning är sökt men ej beviljad. Är fordran eljest tvistig,

skall borgenär enligt 151 § 2 mom. hänvisas att väcka talan och för fordringen beräknad utdelning avsättas. När fordran är beroende av villkor, skall enligt 151 § 3 mom. avsättning äga rum intill dess villkoret uppfyllts eller förfallit.

F. n. gäller enligt 158 §, att avsatt belopp skall ofördröjligen nedsättas i riksbanken. Vidare ges i paragrafen föreskrift om lyftning av belopp. Har borgenärs anspråk blivit godkänt genom dom eller utslag som inte vunnit laga kraft, får han lyfta mot pant eller borgen. I annat fall bestämmer ÖE, huruvida den borgenär för vars fordran avsättning skett eller den som förklarats vara i andra hand berättigad till beloppet skall, likaledes mot säkerhet, få lyfta.

Förevarande paragraf i beredningens förslag innehåller inte någon föreskrift om nedsättning av medel i riksbanken. Ifrågasvarande medel skall nämligen göras räntebärande på grund av en generell föreskrift om insättning i bank som beredningen föreslår under 160 §.

I överensstämmelse med gällande rätt får enligt beredningens förslag avsatt belopp lyftas mot pant eller borgen, om borgenärens anspråk godkänts av domstol men avgörandet ännu inte vunnit laga kraft.

Även före rättens avgörande med anledning av tvist bör liksom enligt gällande lag finnas möjlighet att lyfta avsatta medel mot säkerhet. Detsamma gäller sådana fall då inteckning söks men inte beviljats och andra fall då belopp avsatts enligt 151 §. I dessa situationer bör det ankomma på ÖE att bestämma, huruvida lyftning får ske mot pant eller borgen. I första hand bör tillstånd lämnas åt den borgenär för vars räkning medlen avsatts. Beredningen föreslår därför – med jämkning av vad som nu gäller – att den som i andra hand är berättigad till medlen får tillåtas lyfta medlen endast om den borgenär, för vars räkning avsättning skett, inte vill lyfta.

159 §.

I 1 mom. av förevarande paragraf ges f. n. föreskrift om nedsättning i riksbanken

av medel som tillagts borgenär men inte lyfts av honom. Bestämmelsen har utgått i beredningens förslag, som i 160 § innehåller en generell regel om att influtna medel skall göras räntebärande.

Den nuvarande regeln i 2 mom. står utan ändring i sak kvar i beredningens förslag.

160 §.

Såsom förut nämnts skall enligt 151 § UL medel avsättas i flera olika fall. Dessa belopp skall f. n. enligt 158 § UL nedsättas i riksbanken. Enligt 159 § UL gäller vidare, att medel som vid fördelning av köpeskilling tillagts borgenär men som inte lyfts av honom skall nedsättas i riksbanken. I 160 § UL ges möjlighet att göra medel, som skall nedsättas, räntebärande. Paragrafen föreskriver sålunda, att medlen på begäran av rättsägare får insättas i bankinrättning som godkänns av ÖE för att där inestå mot ränta under tid som ÖE bestämmer. Räntan skall komma den borgenär till godo som finnes berättigad till medlen.

Enligt beredningens mening bör utmätta medel göras räntebärande så snart omständigheterna tillåter det. Detta ligger självfallet i sakägarnas intresse. En sådan ordning behöver inte bli betungande för de exekutiva myndigheterna. I beredningens förslag föreskrivs därför, att medel som influtit i utsokningsmål skall utan dröjsmål insättas i bank mot ränta. Influtna medel behöver enligt förslaget inte insättas i bank, om de skall utbetalas inom en helt kort tid, t. ex. en eller två veckor. I administrativ ordning kan närmare anges vad som i olika situationer bör förstås med att nedsättning i bank skall ske utan dröjsmål. I sådan ordning bör också ges andra bestämmelser om förfarandet. Insättning i bank är enligt förslaget inte beroende av yrkande från sakägare utan skall ske ex officio. Paragrafen har betydelse främst när det gäller försäljning av fast egendom men är generellt utformad och blir alltså tillämplig i alla utsokningsmål.¹

Beträffande ränta föreskrivs i andra

punkten, att den skall tillkomma borgenär för vars räkning beloppet inestår. Vem denne är vet man inte alltid på förhand. Har t. ex. nedsättning skett av belopp som avser tvistig fordran, skall räntan tillkomma den borgenär som slutligen visar sig ha rätt till beloppet.

161 §.

Förevarande paragraf i beredningen förslag reglerar borgenärs skyldighet att för lyftning av medel eller avräkning förete fordringsbevis och säkerhet. Bestämmelserna saknar motsvarighet i UL. F. n. finns endast stadganden om anteckning på inteckningshandling i 131 § 2 mom. och 161 § UL. Enligt förstnämnda lagrum skall auktionsförrättaren, om köparen fått avräkna fordran för vilken den sålda egendomen på grund av inteckning svarar, göra anteckning därom på inteckningshandlingen, när den är tillgänglig för honom. Det är inte direkt föreskrivet, att inteckningen skall företes, och innebörden av lagrummet är oklar. Avräkningen medför, att den som personligen svarade för fordringen blir fri från detta ansvar. Anteckning om avräkning är därför av vikt ur rättssäkerhetssynpunkt. Enligt 161 § UL skall, om betalning utfallit på fordran för vilken egendomen häftar på grund av inteckning, anteckning göras på inteckningshandlingen, när den företes för lyftning av belopp som tillkommer inteckningshavaren. Även här är anteckning av vikt för att hindra missbruk av handlingen.¹

Skuldebrev eller annat skriftligt fordringsbevis som enligt 54 § UL lämnats för utmätning skall överlämnas till gäldenären, om fordringen betalats till fullo. Vid avbetalning bör anteckning därom göras på fordringsbeviset. Även i andra fall kan det vara lämpligt att göra anteckningar. Enligt beredningens mening bör det i administrativ ordning regleras, vilka anteckningar som

¹ Jfr 67 § handläggningskungörelsen.

² ¹ Ang. anteckningar på inteckningshandling se NJA II 1912 s. 219 f, Hassler s. 321 f samt Olivecrona, Förfarandet s. 139 och Inteckningsförfordningen s. 154.

exekutiva myndigheter bör göra på inteckningar och fordringshandlingar. Förevarande förslag upptager därför ingen motsvarighet till stadgandena i 131 § 2 mom. och 161 §. I nämnda ordning bör också ges ordningsföreskrifter om återställande av handlingar och liknande åtgärder som skall vidtagas av exekutiv myndighet.

I UL bör däremot tas upp bestämmelser som ger upplysning om eller reglerar sakägares skyldigheter i samband med lyftning av medel och avräkning. Dessa bestämmelser har fått sin plats i 161 §. I 1 mom. föreslås, att när betalning skall lyftas i utsökningsmål, skall iakttagas vad som i allmänhet gäller om skyldighet för borgenär att förete eller återställa fordringsbevis eller säkerhet som lämnats för fordringen. Härmed syftas i första rummet på skuldebrevslagen. Detta innebär beträffande fordran som är grundad på löpande skuldebrev, att handlingen som regel skall företeas när borgenären vill lyfta betalning (se 21 § skuldebrevslagen). Gälldenären är ej skyldig att infria löpande skuldebrev utan att det återställs till honom. Även i andra fall förutsätts att fordringsbevis företeas resp. återställs (jfr bl. a. 39 § växellagen, 34 § checklagen och 1 § lagen den 8 april 1927 om dödande av förkommen handling). Här må erinras om bestämmelsen i 11 § tredje stycket skuldebrevslagen, att om den som utfärdat skuldebrev till viss man tecknat medgivande till inteckning på skuldebrevet, blir skuldebrevet löpande, om det inte försetts med s. k. rektaklausul. Löpande skuldebrev och andra hithörande handlingar kan, om de förkommit, dödas enligt 1927 års lag.

Beträffande enkla skuldebrev utgör – med undantag av bevis om tillgodohavanden hos banker samt masspapper av enkelt skuldebrevs natur – handlingens företeende inte något villkor för betalning. Emellertid bör helst även enkelt skuldebrev företeas för anteckning om betalning och återställas, när skulden blivit betald. Exekutiv myndighet bör därför tillse, att så sker. Detta kan dock inte ovillkorligen upprätthållas, om borgenären uppger att skuldebrevet förkommit

och det ej finns anledning att betvivla uppgiften. Om dom eller lagsökningsutslag föreligger, bör givetvis iakttagas vad som där sägs. Det kan tänkas vara oklart, huruvida ett åberopat skuldebrev som uppges vara förkommet var löpande eller ej. I så fall måste myndigheten utgå från att handlingen är löpande.²

I 1 mom. föreslås vidare, att vad som i allmänhet gäller beträffande företeende eller återställande av säkerhet skall gälla vid lyftning av betalning. Pant skall t. ex. återställas, när skulden infriats³ och panträtten därmed upphör.⁴ Det åligger exekutiv myndighet att tillse, att pant återlämnas när det skall ske.⁵ Som pant räknas även pantbrev eller intecknat skuldebrev som ligger såsom säkerhet för omslagsrevers. Vad nu sagts gäller också borgensförbindelse, när huvudförbindelsen infrias.

I 2 mom. ges härfter kompletterande föreskrifter beträffande pantbrev i fast egendom och skuldebrev intecknat i annan egendom. När pantbrev utgör säkerhet för fordran varå betalning utfallit i utsökningsmål, bör pantbrevet företeas även om borgenären ännu ej är skyldig att återställa panten. Pantbrev är enligt JBFörslaget ej ett skuldebrev, än mindre löpande, och det är därför ovisst i vad mån borgenär är skyldig att förete pantbrevet för att han skall få lyfta betalning. ÖE bör emellertid lämpligen kontrollera, att fordringen och säkerheten alltjämt ligger på samma händer. Bestämmelsen är tillämplig även när fordringen grundar sig på muntlig utfästelse. Enligt förslaget kan emellertid ÖE medge undantag från skyldigheten att förete pantbrev, om det finnes alltför betungande. Pantbrevet behöver ej förses med anteckning om uppvisandet. Vad som i förslaget sägs om pantbrev i fast egendom gäller enligt andra

² Betr. dessa frågor se Marks von Würtemberg och Sterzel, Lagen om skuldebrev 3 uppl. s. 125 ff.

³ Undén I s. 211 f.

⁴ Ekeberg-Benckert, Obligationsrättens speciella del s. 207.

⁵ Jfr NJA 1918 s. 433.

punkten i 2 mom. även skuldebrev som är intecknat i annan egendom och inte redan på grund av bestämmelsen i 1 mom. skall företes eller återställas. Denna bestämmelse får självständig betydelse, när det intecknade skuldebrevet inte är löpande eller skuldebrev är lämnat som säkerhet för en fordran som endast delvis blir infriad. I dessa fall kan anteckning om betalning böra göras på skuldebrevet.

De två första momenten i paragrafen anger borgenärs skyldigheter när han skall lyfta betalning. I 3 mom. stadgas, att nämnda båda moment skall ha motsvarande tillämpning när den som förvärvat fast egendom åberopar överenskommelse med borgenär om avräkning på köpeskillingen. När ÖE prövar sådan överenskommelse, skall sålunda som regel både fordringsbevis och pant företes. Detta är här lika motiverat som när borgenären lyfter betalning. I stället för anteckning om betalning bör fordringsbeviset förses med påskrift, att det personliga ansvaret för tidigare ägare upphört genom avräkningen. Beredningens förslag innebär måhända i denna del en viss skärpning i förhållande till gällande rätt.⁶ I 131 § 2 mom. UL sägs endast, att auktionsförrättaren skall göra anteckning om avräkning, när inteckningshandlingen är tillgänglig för honom.

166 §.

Denna paragraf innehåller f. n. i 1 mom. en regel om att medel, som av utmätningsmannen fördelas utan särskilt köpeskillingsmantråde, skall hållas borgenären till handa under två veckor från den dag borgenären har rätt att utfå medlen. Sker inte lyftning under denna tid, skall medlen ofördröjligen nedsättas i riksbanken. Utmätningssmannen får i så fall redovisa till borgenären med beviset om nedsättning. Sista punkten i 1 mom. ger i sak motsvarande föreskrift beträffande fordringsbevis som lämnats för utmätning och efter målets handläggning bör återlämnas till borgenären.

Enligt 160 § i beredningens förslag skall influtna medel utan dröjsmål insätta i bank mot ränta. Nedsättning i riksbanken skall sålunda inte längre förekomma. Övriga bestämmelser i 1 mom. i 166 § UL föreslås skola överföras till administrativ författning.

I 2 mom. sägs f. n., att borgenär som försummar att ta betalning ur utmätt egendom, inte har rätt till ränta från den tid som det berott av honom att njuta betalning. Undantag härifrån görs för medel som enligt 160 § UL insatts i bank. Om beredningens förslag till 160 § genomförs, behövs inte någon motsvarighet till nämnda 2 mom.

I 3 mom. föreskrivs f. n. skyldighet att betala ränta, när någon skall återbära köpeskillingsmedel som fått lyftas innan frågan om bättre rätt till medlen blivit slutligt avgjord. Ränta räknas från den dag då medlen lyfts och räntesatsen är sex procent. Bestämmelsen är tillämplig på all förtida lyftning (se 155, 156, 158 och 159 §§ UL). I 159 § regleras den rätt till lyftning som tillkommer borgenär, när utdelning beräknats för annan borgenär utan att fordringsbeviset företetts och denne borgenär inte anmält sig inom ett år från den dag fördelningen vunnit laga kraft. I denna situation kan det vara en tung belastning för den som fått lyfta medlen att behöva betala ränta, om han blir återbetalningsskyldig. Lång tid kan förflyta innan den i första hand berättigade borgenären hör av sig. Beredningen föreslår därför, att i detta fall skyldigheten att betala ränta skall räknas först från den dag då utmätningsmannen eller ÖE krävt återbäring av beloppet. I enlighet härmed har 166 § i förslaget, som motsvarar 166 § 3 mom. UL, uppdelats i två moment, av vilka det första avser lyftning i annat fall än som avses i 159 § samt det andra avser lyftning enligt 159 § och innehåller nämnda begränsning beträffande räntetiden. Bestämmelsen har samtidigt jämkats redaktionellt.

⁶ Jfr Almén, PM s. 227.

181 och 184 §§.

De nuvarande bestämmelserna i 81 § UL om förordnande av syssloman m. m., till vilka 181 och 184 §§ hänvisar, har flyttats till FfL. Hänvisningarna skall därför utgå och lagrummen har jämkats därefter.

198 §.

I 198 och 199 §§ meddelas föreskrifter om verkställighetskostnader, numera bestämda som avgifter till statsverket enligt kungörelsen den 9 juni 1967 (nr 441) om vissa avgifter i utökningsmål m. m. Parternas kostnader för talans utförande i verkställighetsärenden (utökningsmål) avses däremot inte (jfr 197 §). Bestämmelserna i 198 och 199 §§ har delvis omdisponerats i beredningens förslag så att 198 § uteslutande behandlar verkställighetskostnaderna i utmätningfallen och 199 § gäller verkställighetskostnaderna för all annan verkställighet än den som sker genom utmätning. Dessutom har bestämmelserna ändrats något i sakligt hänseende.

All nödig kostnad för utmätning samt utmätt egendoms vård och försäljning liksom för köpeskillingens fördelning skall enligt 1 mom. i 198 § betalas ur köpeskillingen för den utmätta egendomen. Om utmätningssmannen drivit in en utmätt penningfordran, skall verkställighetskostnaden betalas ur det indrivna beloppet (jfr 88 b § UL). Även avkastning och försumlig inropares ersättningsbelopp kan disponeras för ändamålet (jfr 143 och 172 §§ UL).¹ Kostnad vilken inte kan betalas ur medel som influtit till följd av utmätningen skall betalas av sökanden. Om förskott inte lämnats och kostnaden inte heller betalas vid anfordran, får beloppet utmätas hos sökanden.

I beredningens förslag sägs till en början, att kostnaden för utmätning och det fortsatta förfarandet skall utgå ur köpeskillingen för den utmätta egendomen, behållen avkastning eller andra tillgängliga medel. Med kostnad avses den ersättning (avgift) som skall utgå till det allmänna för verkställigheten.² Liksom f. n. är med köpeskillning att jämställa belopp som influtit vid indrivning

av utmätt fordran (jfr 80 § ULförslaget). Med tillgängliga medel avses främst handpenning eller sådan del därav som kan tagas i anspråk enligt 42 § FfL (jfr vad som anförts under 143 §). I överensstämmelse med vad som nu gäller föreskrivs vidare, att om kostnaden inte kan uttagas på nämnda sätt, den skall betalas av utmätningssökanden. Förslaget innehåller här det tillägget, att kostnad för åtgärd som annan begärd skall betalas av denne. Därvid syftas närmast på de fall som behandlas i 9 och 11 §§ FfL, dvs. förordnande om vård av fastighetstillbehör och det s. k. större syssломannaförordnandet. Sådana förordnanden kan enligt FfL meddelas på begäran av utmätningssökanden eller av annan borgenär. I fråga om det s. k. mindre syssломannaskapet i 10 § FfL, vilket också kan meddelas efter framställning av annan borgenär än utmätningssökanden, torde kostnaden regelmässigt kunna uttagas ur intäkterna så att blott nettoavkastningen redovisas. Regeln att utmätningssökanden – eller i särskilda fall annan borgenär – i sista hand själv skall svara för exekutionskostnaden är inte undantagslös. Bl. a. gäller, att part som haft fri rättegång också får fri verkställighet, dock inte för mer än ett verkställighetsförsök (se 12 § lagen om fri rättegång).

Kostnad som skall betalas av utmätningssökanden får enligt förslaget liksom f. n. omedelbart utmätas. Detsamma skall gälla, när kostnaden skall betalas av annan.

Förslaget innehåller vidare en särbestämelse för det fallet att gemensamt in-tecknad fastighet skall säljas och annan fastighet indragits i förfarandet. Bestämmelsen torde i sak överensstämma med gällande lag.

I gällande lag finns också regler om skyldighet för utmätningssökanden att i vissa fall förskottera verkställighetskostnad. Förskott kan krävas, när fråga är om utmätning

¹ Jfr Almén, PM s. 253, Hassler s. 312 f och Olivecrona, Förfarandet s. 164 f.

² Enligt förslaget torde, med det nu gällande avgiftssystemet, inte vara möjligt att i ärendet uttaga kostnad som uppkommit i tidigare ärende. Jfr betr. gällande rätt NJA 1960 s. 158, SvJT 1960 rf s. 40 och SvJT 1966 s. 659 f.

på grund av dom eller utslag som ej vunnit laga kraft. Vidare får förskott krävas, när det begärs utmätning av fastighet, luftfartyg eller intecknade reservdelar till sådant fartyg eller om verkställighet begärs av dom eller utslag, varigenom intecknad fordran fastställts till betalning ur fastighet. Även när konkursförvaltare begär försäljning enligt 70 eller 71 § KL i den ordning som gäller för utmätt egendom kan förskott för kostnaden krävas. Dessa fall behandlas f. n. i 3 mom. i 198 § UL. Därjämte finns speciella förskottsregler i 60 a, 74 och 75 §§ UL.

Avsaknaden av en allmän regel om skyldighet att utge förskott torde ha ansetts hindra Kungl. Maj:t från att i administrativ ordning ålägga utmätningssökande att förskotta utsökningsavgift. I syfte att vinna en enklare och mera ändamålsenlig ordning föreslås i 198 § 3 mom. en generell föreskrift, att den som begär utmätning är skyldig att förskjuta kostnaden för själva utmätningen. Kostnad för annan åtgärd skall enligt förslaget förskjutas, om utmätningssmannen eller ÖE begär det. Kravet bör då riktas mot den som yrkat åtgärden, dvs. i regel utmätningssökanden. Även annan borgenär, t. ex. den som påkallat syssломannaförordnande, bör enligt vad som sagts i det föregående kunna krävas på förskott. Den föreslagna bestämmelsen medför, att de särskilda förskottsreglerna i 60 a, 74 och 75 §§ kan utgå.

Beredningens förslag i fråga om förskott förutsätter, att ändrade bestämmelser meddelas beträffande ersättning till statsverket för dess kostnader i utsökningsmål. Enligt beredningens mening bör avgiftsbestämmelserna framdeles avfattas så, att sökanden redan i samband med utmätningssökningen får betala en mindre avgift som beräknas avse alla åtgärder t. o. m. utmätning. Förskott för kostnader som avser senare åtgärder i målet, t. ex. värdering eller försäljning, får vid behov och efter utmätningssmannens eller ÖEs prövning infordras senare.

I 4 mom. i 198 § ges f. n. regler om kostnaden för försäljning av lös egendom som

belagts med kvarstad eller ställts under skingringsförbud. Dessa regler har i förslaget fått sin motsvarighet i 199 §. Som 4 mom. i 198 § har i stället intagits vissa kompletterande regler som saknar direkt motsvarighet i gällande lag.

I några av de fall då kostnad skall förskjutas föreskrivs nu, att förskott skall lämnas på anfordran e. l.,³ medan sådant stadgande saknas i andra fall.⁴ Huruvida exekutor i de senare fallen är skyldig att begära förskott eller kan invänta att sökanden självant skall erbjuda sådant, har varit föremål för delade meningar i doktrinen.⁵ Beredningens förslag förutsätter, att den som skall lämna förskott kan föreläggas viss tid inom vilken han skall betala.

UL föreskriver f. n. inte någon påföljd för underlåtenhet av sökanden att efter anmaning förskotta verkställighetskostnad. Allmänt har dock ansetts, att exekutor då kan vägra verkställighet.⁶ I förslaget har i detta hänseende stadgats, att verkställigheten får inställas om förskott inte betalas inom förelagd tid. Härmed avses den åtgärd för vilken kostnadsförskott begärts. Det kan vara fråga om en mycket begränsad åtgärd. Om en nödvändig begränsad åtgärd ej kommer till stånd, kan följa att hela förfarandet måste nedläggas. Avser förskottet att täcka kostnad för viss åtgärd i ärendet som i och för sig skulle kunna underlåtas, t. ex. ett syssломannaförordnande, kan det inte komma i fråga att inställa hela verkställighetsförfarandet. Huruvida befogenheten i det särskilda fallet bör utnyttjas, får i övrigt bli beroende av omständigheterna. Om försäljning av utmätt egendom inställs på grund av utebliven förskottsbetalning, äger utmätningssmannen eller ÖE enligt förslaget besluta, att utmätningen skall gå åter.

³ Se 60 a § 3 mom., 74 § 3 mom., 75 § 2 mom. samt 198 § 3 mom. andra och tredje punkterna UL. Jfr 198 § 4 mom. UL.

⁴ Se 74 § 1 mom., 81 § 2 mom. samt 198 § 3 mom. första punkten UL.

⁵ Se Trygger I s. 480 och Hassler s. 454 not 67.

⁶ Se NJA II 1912 s. 113, Almén, PM s. 285, Trygger II s. 312 f, Hassler s. 456 och Olivecrona, Förfarandet s. 170.

Som förut nämnts innehåller denna paragraf i förslaget bestämmelser om kostnader för annan verkställighet än utmätning.

I 1 mom. upptages som första punkt ett stadgande som ersätter nuvarande 2 mom. Om beslut som skall verkställas på annat sätt än genom utmätning innehåller föreskrift att verkställigheten skall ske på den tappande partens bekostnad, skall utmätningssmannen enligt förslaget utmäta kostnaden hos honom. I samma moment har som andra punkt intagits en bestämmelse – motsvarande nuvarande 4 mom. i 198 § – enligt vilken kostnad för försäljning av lös egendom som tagits i kvarstad eller ställts under skingringsförbud skall utgå ur behållningen. Försäljning av ifrågavarande egendom kan enligt 183 § 3 mom. och 185 § 2 mom. UL äga rum, när egendomen är underkastad förskämning o. l.

Kostnad som inte kunnat uttagas enligt 1 mom. skall enligt 2 mom. i förslaget betalas av sökanden och får omedelbart utmätas hos honom. Någon motsvarighet till denna bestämmelse finns inte i gällande lag. I praxis har dock antagits, att stadgandet i 198 § 1 mom. andra punkten UL får tillämpas analogiskt och utmätning hos sökanden företagas utan särskild dom, om sökanden inte lämnat förskott.¹

Enligt 3 mom. i förslaget skall, i överensstämmelse med vad som nu gäller enligt 1 mom., sökanden på begäran av utmätningssmannen förskottera kostnad som avses i paragrafen. I förslaget stadgas i anslutning därtill, att verkställigheten får inställas, om förskott inte betalas inom förelagd tid (jfr 198 § 4 mom. i förslaget). Förslagets regel om skyldighet för sökanden att på anmodan betala förskott skall gälla även om verkställigheten förklarats skola ske på den andra partens bekostnad. Kan kostnaden utmätas hos den tappande, återfår sökanden vad han förskotterat.

201 §.¹

Klagan över utmätningssmans förfarande skall enligt 200 § ske skriftligen hos ÖE. Någon bestämd klagotid gäller i allmänhet

inte. I vissa praktiska fall som anges i 201 § 1 och 2 mom. är dock klagotiden begränsad. I 1 mom. stadgas, att om gäldenär eller borgenär vill klaga över utmätning, han skall inkomma till ÖE med sin klagoskrift inom tre veckor från den dag då han fick del av protokoll eller bevis om utmätningen. Försitter han tiden och visas inte laga förfall, skall enligt 204 § klagan, såvitt den åsyftar att vinna ändring i utmätningssmannens åtgärd, inte tas upp till prövning. Beredningen föreslår ett tillägg till sagda moment som synts påkallat av hänsyn till de nya reglerna i förslaget om utmätning av ägarhypotek. För talan mot utmätningssmans beslut att ta fastighet i anspråk enligt 78 § skall enligt vad som föreskrivs i tillägget gälla samma regler som gäller för talan mot utmätning. Vill gäldenären eller borgenären överklaga beslut om fastighetens ianspråktagande, måste det alltså ske inom tre veckor från att han fick del av underrättelse om utmätningssmannens beslut i frågan. I samband med tillägget har också första punkten i 1 mom. jämkats redaktionellt.

Annan sakägare än gäldenär och borgenär kan enligt gällande rätt föra talan mot utmätning under obegränsad tid, under förutsättning att talan inte gått förlorad enligt 69 §. I tydlighetens intresse föreslås ett stadgande härom i ett nytt 3 mom. Däri sägs, att om annan än gäldenär eller borgenär vill klaga över beslut som avses i 1 mom., gäller inte särskild tid för talan mot beslutet. Av bestämmelsen får inte motsättningsvis slutas, att särskild klagotid skulle gälla i andra fall som inte är uttryckligt behandlade i lagen.

Att besvärstiden för tredje man sålunda inte är begränsad är av mindre betydelse såvitt angår lös egendom som kan bli föremål för godtrosvförvärv. Den som köpt sådan egendom i god tro är nämligen skyddad mot rätta ägaren även om denne alltiämt har

¹ Se SvJT 1917 s. 400 samt Trygger I s. 482 not 4, Hassler s. 458 och Olivecrona, Utsökning s. 205. Annan mening se Alexanderson s. 167 f.

¹ Denna paragraf berörs även av U III och den därpå grundade prop. 1968:130.

möjlighet att överklaga utmätningen. Ett sådant överklagande leder ej till annat än att han eventuellt får ett ersättningsanspråk mot den gäldenär hos vilken utmätning skett.

I andra fall ligger det inte lika väl till ur köparens synpunkt. Vad särskilt angår fast egendom är den som inropat sådan egendom på exekutiv auktion inte skyddad mot den som då hade bättre rätt än gäldenären till den sålda egendomen. I anslutning till 81 § i förslaget föreslår beredningen i avvaktan på en mera generell reglering över hela fältet, att i förevarande 201 § införs en bestämmelse som avser att skydda köparen av exekutivt såld fast egendom mot den som före utmätningen förvärvat fastigheten av gäldenären. Med hänsyn till att utmätning beslutas av kronofogdemyndighet och försäljning av fast egendom ombesörjs av ÖE har beredningen därvid ansett sig böra skilja mellan tiden före och tiden efter fastighetens eventuella försäljning. Enligt förslaget skall förvärvaren kunna hos ÖE klaga över utmätningen intill dess egendomen sålts. Han skall emellertid enligt förslaget därefter kunna klaga över utmätningen jämväl i samband med klagan över försäljningen i den ordning som anges i 213 §. Om utmätningen överklagats hos ÖE, skall i fråga om ÖEs möjligheter att sälja fastigheten tillämpas vad som i allmänhet gäller, när klagan förts över utmätning av fast egendom (se 210 § UL och 7 § FfL).

Avsikten med förslaget är, att den som ej fört talan mot utmätningen i angiven ordning inte sedermera skall kunna angripa försäljning som sker med anledning av utmätningen.

Beredningen vill i detta sammanhang erinra om att varje led i det exekutiva förfarandet i fråga om fullföljden skall anses som i huvudsak självständigt och sålunda måste överklagas för sig.² Denna något formella ståndpunkt som främst grundas på bestämmelserna i 210 § UL är – såvitt avser kravet att, sedan utmätningen överklagats, talan också måste föras mot auktionen – betingad bl. a. av att klagan över utmät-

ningen f. n. inte hindrar att den utmätta egendomen säljs (210 § UL), att köpebrev utfärdas för inroparen (132 § UL) eller att köpeskillingen efter fördelningen får lyftas utan säkerhet (156 § UL). På grund av de nuvarande bestämmelserna i 82 § UL saknar emellertid föreskriften om försäljning utan hinder av klagan över utmätningen aktualitet i det fall att utmätning av fast egendom överklagats av tredje man som förvärvat egendomen av gäldenären. De nya reglerna i 81 § UL förslaget och 7 § FfL medför, att situationen vid fastighetsutmätning blir en annan. Om någon annan än gäldenären – vid utmätningen eller i samband med klagan över denna eller eljest i utmätningssärendet – påstår sig vara ägare till fastigheten, skall ÖE, när skäl föreligger därtill, förelägga honom att inom viss tid instämma utmätningssökanden och gäldenären med påstående om bättre rätt till fastigheten. Väcks ej talan inom förelagd tid, är hans talan förlorad mot sökanden. Om tvisten är av väsentlig betydelse, får fastigheten inte säljas innan tvisten blivit slutligt avgjord eller tiden för väckande av talan gått ut. Dessa bestämmelser i 7 § FfL torde medföra, att om förvärvaren överklagat utmätningen före den exekutiva försäljningen, någon försäljning knappast kan komma till stånd innan äganderättsfrågan blivit löst.

Om klagan över utmätningen i enlighet med den föreslagna bestämmelsen förs i samband med klagan över försäljningen, kan det uppkomma vissa tolkningsspörsmål hur anförda besvär skall uppfattas. Dessa bör uppfattas i överensstämmelse med sin sakliga innebörd även om klaganden uttryckt sig oklart. Vare sig han på den aktuella grunden (bättre rätt till fastigheten) angriper enbart utmätningen eller enbart försäljningen måste besvären anses innebära, att både utmätningen och försäljningen skall undanröjas. Saken skall i båda hänseendena prövas av hovrätten. En sådan tillämpning

² Se härtil och till det följande NJA 1893 s. 505 och 1918 s. 565, Trygger I s. 359, 491 och 501, Hassler s. 424, Olivecrona, Förfarandet s. 184 samt Karlgren i SvJT 1956 s. 255.

stämmer väl överens med den praxis som, enligt vad det uppgivits, redan tillämpas av de exekutiva myndigheterna åtminstone i fråga om lös egendom. Klagan över exekutiv auktion lär sålunda bruka välvilligt tolkas som avseende också klagan över utmätningen.³

Beredningen vill framhålla, att här ifrågasättande tillägg till 201 § kan framdeles ersättas av en enklare reglering, om kronofogdemyndighet i enlighet med beredningens avsikter kommer att handha jämväl försäljning av fast egendom.

209 §.

ÖEs slutliga utslag i mål som avses i 201 och 203 §§, dvs. mål rörande klagan över utmätning och över utmätningssmannas fördelningsförslag, skall f. n. enligt förevarande 209 § ges på dag som kungjorts genom anslag sist dagen förut. Underrättelse om tiden då utslaget kommer att meddelas skall införas i en för allmänheten tillgänglig bok.¹ Underrättelse om tiden för meddelandet skall sändas till parterna senast samma dag. Föreskriften därom, som intagits i 2 § kungörelsen den 12 maj 1967 (nr 148) med vissa bestämmelser om ÖEs verksamhet, föranleddes närmast av en framställning den 3 februari 1967 från Sveriges advokatsamfundets styrelse, vari styrelsen bl. a. kritiserade det sätt att underrätta parterna som anges i 209 §. Framställningen har senare överlämnats till beredningen för att tas i beaktande vid dess utredningsarbete. Vidare har en arbetsgrupp inom statskontoret (landskansliutredningen) uttalat önskemålet, att anslagsförfarandet enligt förevarande paragraf slopas och att avskrift av utslaget sänds till parterna.

Besvärstiden skall enligt 213 § 1 mom. räknas från den dag då utslaget meddelades. Brister i systemet för parternas underrättande kan därför leda till rättsförlust. Anslagsförfarandet är inte någon tidsenlig delgivningsmetod.² Den i administrativ ordning utfärdade bestämmelsen om meddelanden till parterna får ses som ett försök att t. v. undanröja de olägenheter som anslagsförfarandet för med sig. Den nuva-

rande ordningen med såväl anslag som särskilda meddelanden till parterna är emellertid, som landskansliutredningen påpekat, mindre lämplig ur bl. a. arbetsekonomisk synpunkt.

Beredningen föreslår, att ÖE åläggs att i mål som avses i 201 eller 203 § genast sända sitt utslag till part som ej var närvarande vid utslagets meddelande. Därmed kan 2 § i förenämnda kungörelse med vissa bestämmelser om ÖEs verksamhet upphävas.

210 §.

Beredningens förslag att reglerna om tvångsförvaltning i 7 kap. UL skall upphävas har föranlett ändring i 1 mom. av denna paragraf, som i samband därmed jämkats även i redaktionellt hänseende.

211 §.

De nya reglerna i FfL om försäljning av fast egendom under hand påkallar en motsvarande jämkning i förevarande paragraf.

213 §.

I fråga om dag från vilken tiden för besvär över ÖEs avgöranden skall börja löpa finns huvudregeln f. n. i 214 §. I förevarande 213 § redovisas undantagen. Dessa torde emellertid vara de i praktiskt hänseende viktigaste.¹ Besvärstiden räknas i dem från den dag då ÖEs utslag meddelades eller, i fråga om besvär över försäljning som ÖE verkställt, från försäljningsdagen. Detta gäller oavsett om klaganden varit närvarande eller ej vid beslutets meddelande resp. försäljningen. Någon ändring häri föreslås inte. Med hänsyn bl. a. till förslagen om underhandsförsäljning av fast egendom och om upphävande av reglerna om tvångsförvaltning är dock vissa jämkningar

³ Jfr Karlgren i SvJT 1956 s. 255 not 28.

¹ Bestämmelsen har – liksom 213 § 1 mom. – ansetts tillämplig även när tredje man klagat över utmätningen, se NJA 1949 s. 294. Jfr även Trygger I s. 511 och Hassler s. 437 not 88. Förslaget avser att inbegripa jämväl mål då tredje man klagat.

² Jfr prop. 1954: 200 s. 70.

¹ Jfr Trygger I s. 509 och Hassler s. 437.

i 213 § påkallade.

Paragrafen innehåller i beredningens förslag tre moment. I 1 mom. behandlas fullföljden av talan mot vissa utslag i anledning av klagan över utmätningensmans förfarande, i 2 mom. överklagande av försäljning som verkställt av ÖE och i 3 mom. besvär över ÖEs fördelningsutslag. I jämförelse med gällande lag innebär detta, att 1 mom. i paragrafens gällande lydelse har i förslaget blivit uppdelat på 1 och 3 mom.

Enligt 1 mom. skall talan mot ÖEs utslag i mål som avses i 201 eller 203 § fullföljas inom tre veckor från den dag då utslaget meddelades. Bestämmelsen blir tillämplig i mål om utmätning, ianspråktagande av fastighet enligt 78 §, rättelse av utmätning enligt 77 § 2 mom. och fördelningsförslag som upprättats av utmätningensman. Det kan anmärkas, att alla mål som rör klagan över utmätning faller under bestämmelsen, således också mål som rör klagan av tredje man (se 201 § 3 mom.).²

2 mom. gäller besvär över auktion som ÖE hållit eller försäljning som han verkställt i annan ordning. Besvärstiden är tre veckor från försäljningsdagen.

I 2 mom. behandlas f. n. också frågan om besvär över borgenärsförteckningen. Härom stadgas f. n., att besvären skall anföras i den ordning som är föreskriven för klagan över ÖEs utslag i fråga om köpeskillings fördelning. När de avser bestämmande av lägsta budet eller andra villkor för försäljningen, skall dock talan föras genom klagan över auktionen. Denna bestämmelse var föremål för delade meningar redan i samband med sin tillkomst³ och har senare kritiserats i doktrinen.⁴ Bl. a. har framhållits, att regeln kan föranleda det missförståndet, att fel i fråga om bestämmande av lägsta budet eller annat villkor för försäljningen alltid måste göras gällande genom klagan över auktionen. En sådan tolkning är inte rimlig och har också avvisats i praxis.⁵ I förslaget har bestämmelsen i stället givits det innehållet, att besvär över sakägarförteckning som inte avser

upphävande av auktionen inte får anföras annat än i samband med klagan över fördelning av influtna medel. Bestämmelsen blir tillämplig, vare sig auktionen lett till försäljning eller inte. Har skyddsbeloppet satts för högt och auktionen på grund därav avslutats med förklaringen att försäljning inte kan äga rum, är således den borgenär som har inlett förfarandet berättigad att överklaga auktionen och yrka upphävande av beslutet.

Den i 3 mom. av förevarande 213 § upptagna regeln om klagan över ÖEs utslag i fråga om fördelning av köpeskillning o. l. medför i sakligt hänseende endast den förändringen i förhållande till gällande rätt, att därunder inbegrips klagan över köpeskillingsfördelning efter fartygsauktion, som hållits av ÖE. F. n. hör sistnämnda fall under 214 §, vilket torde bero på förbi-seende.

215 §.

I paragrafen har som ett förtydligande intagits en hänvisning till 214 §.

218 §.

Enligt 1 mom. i denna paragraf kan hovrätten förordna om inhibition av överexekutors utslag sedan besvär däröver inkommit till hovrätten. Som anmärkts i det föregående kan det med hänsyn till ordalagen i bestämmelsen sättas i fråga, om hovrätten också när en exekutiv försäljning överklagats kan inhibera verkställigheten och därmed också fördelningssammanträdet.¹ Medan det i förevarande paragraf blott talas om utslag, skils i andra lagrum i samma kap. mellan slutligt utslag och auktion (jfr 211 och 213 §§). Enligt beredningens mening är det önskvärt, att lagtexten på denna punkt görs klarare. Som ett 3 mom. i paragrafen har därför i förslaget stadgats, att

² Jfr not 1 under 209 § ovan.

³ Jfr NJA II 1912 s. 188 f och 191 samt Almén, PM s. 286 ff.

⁴ Olivecrona, Förfarandet s. 184 ff och Utsökning s. 215 samt Hassler s. 424 f.

⁵ NJA 1929 s. 209.

¹ Jfr ovan s. 168 och s. 230 not 13.

om besvär anförts över försäljning som ÖE verkställt, äger hovrätten i den mån det finnes påkallat förordna att fortsatt verkställighet t. v. inte får äga rum innan slutligt utslag meddelas. Innebörden av ett sådant inhibitionsbeslut – som kan meddelas oberoende av yrkande – är bl. a., att köparen inte får tillträda fastigheten (jfr 46 § FfL). Däremot medför beslutet inte, att fördelningssammanträdet skall inställas eller att köparen befrias från sin skyldighet att vid sammanträdet fullgöra sin betalnings-skyldighet. Försummar köparen att betala, anses han inte ha fullföljt köpet, med de konsekvenser en sådan underlåtenhet har enligt 41 och 42 §§ FfL. Emellertid ger 46 § FfL honom en möjlighet att frånträda köpet och återfå vad han betalt med ränta, om hindret för tillträdet inte hävts inom viss tid. – Särskild talan mot hovrättens beslut får ej föras (jfr 219 § UL).

Övergångsbestämmelser

Förslaget till lag om ändring i UL påkallar vissa övergångsbestämmelser utöver vad beredningen föreslagit i anslutning till FfL. Beträffande de särskilda paragraferna i UL-förslaget vill beredningen anföra följande.

Ändringarna av 39 och 40 §§ gäller i sak endast tvångsförvaltning. De omfattas av *punkt 10* i övergångsbestämmelserna.

Ändringen av 48 § 1 mom. blir tillämplig, om ~~där~~ nämnda säkerheter ej redan godkänts före nya lagens ikraftträdande. Paragrafen skall även omfatta säkerhet som ställs enligt FfL och LfL. Det delvis nya 2 mom. blir tillämpligt även i redan inkomna ärenden.

Ändringarna i 49 och 51 §§ blir ej tillämpliga, när försäljning ägt rum före nya lagens ikraftträdande. Beträffande tillämpning av 51 §, när tvångsförvaltning begärts, gäller *punkt 10* i övergångsbestämmelserna.

I 56 a § UL ges vissa bestämmelser om vad utmätningsman skall göra efter utmätning av fast egendom. När utmätning skett före nya lagens ikraftträdande och

ärendet vid ikraftträdandet alltså är anhängigt hos utmätningsmannen, skall det enligt *punkt 6* i övergångsbestämmelserna överlämnas till ÖE, sedan utmätningsmannen fullgjort vad som åligger honom enligt äldre lag.

De övergångsfrågor som föranleds av ändringarna i 56 a och 57 §§ torde i övrigt böra regleras i administrativ författning.

Bestämmelsen i sista momentet av 60 a § UL omfattas av 198 § i förslaget.

Ändringen av 62 § blir enligt sakens natur ej tillämplig, när utmätning skett före nya lagens ikraftträdande. Detsamma torde gälla ändringen av 63 §.

Med tanke på 71, 74, 78, 79 och 91 §§ i förslaget torde böra föreskrivas, att nya lagen skall gälla när utmätning av ägarhypotek beslutats men försäljning ej ägt rum före ikraftträdandet. Tid som anges i 78 § 2 mom. bör då räknas från lagens ikraftträdande. Stadgande härom har tagits upp som *punkt 2* i övergångsbestämmelserna. Ett visst undantag följer av *punkt 4* i övergångsbestämmelserna.

Beträffande ändringen i 74 § gäller vidare, att kostnadsbestämmelserna i 1 mom. sista punkten och 3 mom. sista punkten omfattas av 198 § i förslaget. Detsamma gäller kostnadsregeln i 75 § 2 mom. sista punkten.

Som *punkt 3* har upptagits stadgande, att när utmätningsman enligt 79 § i nya lagen pantförskriver skuldebrev som in-tecknats enligt äldre lag, skall den som är personligen betalningsansvarig enligt skuldebrevet befrias från sådant ansvar.

Vad i 80 § UL sägs om tvångsförvaltning blir enligt *punkt 10* i övergångsbestämmelserna tillämpligt, om tvångsförvaltning begärs före nya lagens ikraftträdande.

Bestämmelserna om utmätning av fast egendom i 82 § UL bör gälla, om egendomen tagits i mät före nya lagens ikraftträdande. En föreskrift härom har upptagits under *punkt 4* i övergångsbestämmelserna. I 82 § 4 mom. UL ges vissa bestämmelser om ägarhypotek. De bör gälla, om andel i in-teckning utmätts före nya lagens ikraftträdande. Även detta framgår av *punkt 4* i övergångsbestämmelserna.

Upphävandet av 82 § 5 mom. överensstämmer med prop. 1968:131.

De nya bestämmelserna om försäljningstider i 84 § i förslaget, 13 § FfL och 3 § LfL blir utan vidare tillämpliga, när försäljning ej skett före nya lagens ikraftträdande. Uppskov som tidigare beslutats enligt 88 c § UL torde, i den mån det sträcker sig utöver nya lagens ikraftträdande, alltså gälla utan att särskild föreskrift meddelas därom. Den påföljd som i 88 c § 5 mom. UL stadgas för den händelse borgenär ger längre anstånd än sex månader bör tillämpas, om tiden gått ut före nya lagens ikraftträdande men däremot ej om tiden går ut först senare.

I 86 § UL stadgas, att om borgenär inte begärt försäljning eller tvångsförvaltning inom viss tid från att intecknad fordran fastställts till betalning ur fast egendom, förfaller den utmättningsverkan som beslutet medfört enligt 77 a § UL. Denna bestämmelse bör alltså gälla, när beslutet meddelats före lagens ikraftträdande. Tvångsförvaltning bör dock ej få begäras efter nya lagens ikraftträdande. Bestämmelser i enlighet härmed har upptagits under *punkt 5* i övergångsbestämmelserna.

Den nya 86 § blir tillämplig även i ärenden som inkommit före nya lagens ikraftträdande (jfr prop. 1968:130, 74 § UL). Om medel inkommit före nya lagens ikraftträdande, bör äldre lag tillämpas även om de inestår efter ikraftträdandet. De kan emellertid tänkas bli tagna i mät, om det ej skett förut eller medlen utan särskilt beslut skall anses utmätta enligt äldre lag (jfr prop. 1968:130).

88 c § UL har berörts i det föregående.

Reglerna om pant eller borgen i 95 § UL och realisation därav bör gälla, när auktion hållits före nya lagens ikraftträdande. De omfattas av bestämmelsen under *punkt 7* i övergångsbestämmelserna.

Nuvarande bestämmelser i 6 kap. UL bör med undantag av 139 och 154 §§ gälla, när auktion hållits före nya lagens ikraftträdande, även om en eller annan be-

stämmelse i nya lagen skulle kunna göras tillämplig i sådant fall. En uppdelning kunde lätt vålla svårigheter och misstag. Under *punkt 7* i övergångsbestämmelserna anges, att om auktion på fast egendom hållits före nya lagens ikraftträdande, äldre lag skall tillämpas i fråga om inropares förpliktelser samt köpeskillningens fördelning och vad som har samband därmed. Detta är avsett att gälla även sekundära frågor som uppkommer sedan den egentliga köpeskillingsfördelningen avslutats. Om det exekutiva förfarandet avbryts utan auktion, skall nya lagen gälla beträffande fördelning av inlutna medel. I fråga om medel som influtit genom tvångsförvaltning följer dock av *punkt 10* i övergångsbestämmelserna, att äldre lags materiella regler om fördelningen skall tillämpas. Om det exekutiva förfarandet avbryts efter auktion men utan att fastigheten sålts, skall eventuellt ersättningsbelopp som inroparen skall vidkännas fördelas enligt äldre lag på grund av *punkt 7* i övergångsbestämmelserna. Det torde utan särskild föreskrift vara tydligt, att fördelningssammanträde som före lagens ikraftträdande utsatts att hållas efter ikraftträdandet skall utlysas »på lämpligt sätt» enligt 143 § 4 mom. i förslaget, när det inte enligt den äldre ordningen skall hållas på dag som är bestämd i lagen.

I fråga om 139 § torde böra föreskrivas, att äldre lydelse skall gälla, när konkursansökan gjorts före nya lagens ikraftträdande. Bestämmelse härom har upptagits som *punkt 8* i övergångsbestämmelserna.

Beträffande 154 § torde böra föreskrivas, att äldre lydelse skall gälla, om fördelningsförslag framlagts av utmättningsman eller beslut meddelats av ÖE före nya lagens ikraftträdande. En sådan föreskrift har upptagits som *punkt 9* i övergångsbestämmelserna.

Beredningen har föreslagit, att bestämmelserna i 7 kap. UL om tvångsförvaltning av fast egendom skall upphävas. För den händelse tvångsförvaltning begärts före nya lagens ikraftträdande bör den emellertid fortgå. Bestämmelse härom har upptagits

under *punkt 10* i övergångsbestämmelserna. Som redan antytts är det avsett, att regeln skall gälla även ULs bestämmelser om fördelningen av medel som influtit genom tvångsförvaltning. Även 210 § UL omfattas av bestämmelsen. Förut har nämnts, att den omfattar jämväl 39, 40, 51 och 80 §§ UL. Även vad som i 81 § UL sägs om tvångsförvaltning ingår under bestämmelsen.

Reglerna i 184 § UL har i förslaget jämkats med hänsyn till att ränta av fast egendom ej vidare skall kunna utfästas. Vad i gällande lag sägs om kvarstad bör emellertid få gälla, när ränta utgår på grund av äldre utfästelse. En bestämmelse härom har upptagits under *punkt 11* i övergångsbestämmelserna.

De nya kostnadsreglerna i 198 och 199 §§ i förslaget bör kunna tillämpas även i ärenden som inkommit före nya lagens ikraftträdande.

I fråga om de ändrade fullföljdsreglerna i 201 § 3 mom. i förslaget anser beredningen, att äldre fullföljdsregler bör bli tillämpliga när utmätning av fast egendom skett före nya lagens ikraftträdande. Sådan föreskrift har upptagits som första stycke under *punkt 12* i övergångsbestämmelserna.

Vad angår övriga fullföljdsregler bör den ändrade lydelsen av 209 § tillämpas, när utslag meddelas efter nya lagens ikraftträdande. Särskild bestämmelse härom är strängt taget ej behövlig. 211 § torde ej vålla några övergångsproblem. I fråga om 213 § bör äldre lag tillämpas, när ÖE meddelat utslag eller verkställt försäljning före nya lagens ikraftträdande. En bestämmelse härom torde behövas. Beträffande 218 § är tveksamt, om någon övergångsbestämmelse behövs. Beredningen föreslår emellertid i enkelhetens intresse beträffande samtliga nämnda paragrafer, att som andra stycke under *punkt 12* införs en föreskrift, att äldre lydelse skall gälla när ÖE meddelat utslag eller verkställt försäljning före nya lagens ikraftträdande.

Av 13 kap. 26 § JBFörslaget och blivande JBP torde komma att framgå, att vad i UL sägs om fast egendom alltså även skall gälla tomträtt och vattenfallsrätt.

Bestämmelserna om utrop i upp- och avslag i 12 § i utsökningslagens promulgationsförordning skall upphävas enligt *punkt 1* i övergångsbestämmelserna till nu förevarande lagförslag.

Som *punkt 13* i övergångsbestämmelserna har intagits föreskrift, att i fall då lag eller författning hänvisar till bestämmelse i UL som blivit ersatt av bestämmelse i nya lagen skall det i stället gälla nya lagen.

Till sist bör erinras om att 74, 77 och 201 §§ i förslaget berörs av prop. 1968: 130 samt 79 och 82 §§ av prop. 1968: 131.

Förslaget till ändring i lagsökningslagen

Enligt 1 § första stycket lagsökningslagen den 20 dec. 1946 får gäldenär lagsökas för fordran som grundar sig på skuldebrev eller annat skriftligt fordringsbevis och är förfallen till betalning. Härtill fogas bestämmelse i andra stycket, att borgenär som för sin fordran har inteckning också äger genom lagsökning söka betalning ur den egendom vari inteckningen gäller.

Av paragrafen framgår, att lagsökning kan avse såväl personlig fordran mot viss gäldenär som rätten till betalning ur viss egendom, om denna rätt grundas på inteckning. Inteckning kan f. n. meddelas i fast egendom, tomträtt, vattenfallsrätt, fartyg och luftfartyg jämte reservdelar samt i näringsidkares lösa egendom enligt vad som sägs om företagsinteckning.

Lagsökning kan ej användas för att konstatera, huruvida fordran som utan inteckning är förenad med förmånsrätt enligt 17 kap. 6 § HB får uttagas ur fastigheten. Hit hör bl. a. fordringar som avses i lagen den 16 dec. 1966 om förmånsrätt för fordringar enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar. I den mån det i sådana fall föreligger personligt betalningsansvar som är grundat på skriftligt fordringsbevis kan emellertid lagsökning äga rum enligt 1 § första stycket LL.

Enligt JBFörslaget skall inteckning i fast egendom ej som f. n. beviljas till säkerhet

för betalningsutfästelse i visst skuldebrev (inteckningsrevers). I stället skall på ansökan av fastighetens ägare pantbrev utfärdas av inskrivningsmyndigheten. Pantbrevet skall ej innehålla någon betalningsutfästelse och förutsätts skola användas som lös pant till säkerhet för omslagsrevers e. 1. Av detta system följer, att lagsökning inte längre kan äga rum enbart på grund av inteckningshandling. Som beredningen anfört i 2 kap. föranleder detta vissa ändringar i LL.

Beredningen utgår från att det liksom f. n. skall fordras skriftligt fordringsbevis för att vanlig lagsökning skall kunna användas. (Jfr dock övergångsbestämmelserna till förevarande förslag.) Detta innebär, att borgenären till stöd för sitt krav måste kunna åberopa en betalningsutfästelse som klätts i skriftlig form. Borgenär som till säkerhet för fordran har pantbrev i fast egendom måste sålunda för att kunna gå till lagsökning kunna åberopa en skriftlig omslagsrevers. Beredningen finner det antagligt, att borgenären efter JBFörslagets genomförande kommer att regelmässigt begära lagsökning hos gäldenären personligen på grund av omslagsreversen för att i den ordningen få konstaterat att han har förfallen fordran enligt reversen. En sådan lagsökning faller utan vidare in under första stycket i 1 § LL.

Sannolikt vill borgenären i lagsökningsmålet även få fastställt, att han har panträtt i fastigheten. Vanligen är den som personli-

gen svarar för omslagsreversen även ägare till fastigheten. Talan om fastställande av det personliga betalningsansvaret och talan om förklaring att fastigheten svarar för fordringen kan då riktas mot och delges en och samma person (ang. forum se 10 kap. 11 § punkt 2 RB). Ägaren av den intecknade fastigheten är emellertid inte alltid personligen betalningsansvarig för omslagsreversen. Detta kan bero på att han aldrig varit personligen betalningsskyldig utan pantförskrivit pantbrevet till säkerhet för annans skuld eller övertagit fastigheten utan att ikläda sig personligt betalningsansvar för intecknade fordringar eller på att det personliga betalningsansvaret preskriberats eller bortfallit av annan anledning. Det kan då inte mot honom riktas annan talan än sådan som avser att fastigheten skall förklaras svara för fordringen. Liksom hittills bör det finnas möjlighet att genom lagsökning väcka talan därom även utan samband med fastställande av personligt betalningsansvar.

Även yrkande som avser fastställande av fastighetens ansvar måste styrkas med skriftliga bevis för att ej falla utanför lagsökningslagens ram, vare sig yrkandet är förenat med lagsökning enligt 1 § första stycket eller framställs självständigt. Det är då inte tillfyllest att förete pantbrev. Om t. ex. det personliga betalningsansvaret preskriberats, skall ändå med fordringsbeviset styrkas att det i allt fall finns en preskriberad fordran. Vidare måste kunna åberopas skriftlig pantförskrivning av pantbrevet, varigenom styrks att fordringen är förenad med panträtt i fastigheten. Vanligen framgår pantförskrivningen av omslagsrevers. Här liksom vid annan lagsökning måste också förutsättas, att fordringen är förfallen till betalning, t. ex. att den blivit uppsagd.

I gällande lag betecknas svaranden som gäldenär även när det är fråga om talan som endast gäller fastställande av fordran till betalning ur fastigheten. Detsamma gäller andra fall av betalningsfastställelse som avses i 1 § andra stycket. Terminologin kan vara försvårad, när det, såsom enligt gäl-

lande lag, alltid förutsätts att inteckning beviljas till säkerhet för visst skuldebrev. Gällande lag kan sägas innebära, att rätten såvitt nu är i fråga ålägger svaranden att betala den aktuella skulden i egenskap av ägare till den intecknade egendomen. Med JBFörslagets system kan det knappast godtagas att utan vidare beteckna fastighetens ägare som gäldenär enbart därför att viss fordran är förenad med panträtt i fastigheten, lika litet som ägaren av vanlig lös pant kan betecknas som gäldenär därför att hans egendom ligger som säkerhet för annans skuld. Beredningen anser, att man måste redaktionellt ta konsekvensen av vad som nu sagts i terminologiskt hänseende.

JBFörslagets system synes även kräva, att man, vid bifall till sökandens talan, undviker det nuvarande uttryckssättet, enligt vilket intecknad fordran fastställs till betalning ur den intecknade egendomen, vilket ger sken av att det är fråga om en självständig fordran som får uttagas ur fastigheten. I detta sammanhang bör vidare framhållas, att det ofta inte blir möjligt att i lagsökningsutslaget fixera något slutligt belopp som får uttagas med förmånsrätt i fastigheten (jfr särskilt 6 kap. 3 § JBFörslaget). Däremot kan fastställas, i vad mån det föreligger pantförskrivning som kan leda till att fordran får uttagas med de begränsningar som kan följa enligt lag. Bifall till yrkande som avser att få konstaterat att viss fastighet svarar för förfallen fordran bör framdeles gå ut på en förklaring, att fordringen skall på grund av inteckning utgå med förmånsrätt i fastigheten i den omfattning som gäller enligt lag, dvs. enligt 6 kap. JBFörslaget och det regelsystem som kommer att anknyta därtill. Det är av betydelse, att det på detta sätt framhävs att fastighetens ansvar är avhängigt av att det finns en fordran som i första hand måste prövas. I ordinära fall, då även personligt betalningsansvar görs gällande, skall rätten konstatera, att borgenären A har förfallen fordran mot gäldenären B på beloppet X jämte ränta m. m. och att pantbrev i Bs fastighet F har pantförskrivits för fordringen m. m., samt

därefter *dels* ålägga B att utge beloppet X m. m. till A *dels* förklara, att den fordran, för vilken pantförskrivning föreligger, skall på grund av närmare identifierat pantbrev utgå med förmånsrätt ur fastigheten i den mån det är förenligt med 6 kap. JBFörslaget. Beredningen föreslår, att 1 § andra stycket LL avfattas så att lydelsen passar till vad som kan antagas bli det ordinära vid lagsökning för fordran som är förenad med panträtt i fast egendom. Enligt förslaget får genom lagsökning prövas huruvida förfallen fordran skall på grund av in-teckning utgå med förmånsrätt i viss egendom, om borgenären har skriftliga bevis. Beredningen har ansett det behöfligt att i lagtexten särskilt understryka, att borgenären måste stycka sitt krav med skriftliga bevis. Den ändrade lydelsen synes även användbar för det fallet att lagsökning enbart avser fastighetsansvar. Vidare synes den godtagbar, om lagsökning grundas på in-teckning i fartyg eller luftfartyg jämte reservdelar eller företagsin-teckning.

Beredningen vill i anslutning till det sagda framhålla, att utslag, vilket innefattar bifall till yrkande som avses i 1 § andra stycket i den ändrade lydelsen, skall kunna verkställas, även om någon personlig betalningsförpliktelse inte åläggs fastighetens ägare eller någon annan. Utslaget skall sålunda uppfattas som en speciell form av fullgörelse-dom som leder till exekution i fastigheten, om inte det aktuella fordringsbeloppet betalas frivilligt.

I 2 kap. har beredningen uttalat sig om den rättskraft som skall tillkomma rättens prövning av frågan, huruvida fordringen skall på grund av in-teckning utgå med förmånsrätt i fastigheten. I förhållande till svaranden i lagsökningsprocessen (fastighetsägaren) får utslaget vanlig rättskraftsverkan. Det får däremot inte någon rättskraft mot andra intressenter i fastigheten. Det står dem t. ex. fritt att i efterföljande ärende om exekutiv försäljning av fastigheten visa, att denna av någon anledning inte svarar för in-teckningen. I så fall inverkar utslaget inte på deras rätt, men fas-

tigheten kan ändå säljas exekutivt, ehuru med iakttagande av att borgenärens förmånsrätt måste placeras *efter* de fordringar och rättigheter som, om in-teckningen gällt i fastigheten, skolat placeras före eller lika med borgenärens förmånsrätt.

Vad angår rättskraften mot fastighetsägaren kan böra påpekas, att om det i lagsökningsutslaget konstateras att det föreligger viss förfallen fordran, är detta visserligen en utgångspunkt till vilken man får hålla sig i mellanhavandet mellan borgenären och fastighetsägaren. Förhållandena kan emellertid ändras på olika sätt, t. ex. genom att fastighetsägaren betalar en del av den förfallna fordringen. Om annan än fastighetsägaren är personligen betalningsskyldig för skulden, kan den personligen ansvarige ha gjort sådan betalning osv. Om betalning, eller annan förändring som skett efter lagsökningsutslagets meddelande styrks, skall det beaktas. Verkställighet får alltså inte helt mekaniskt äga rum på grund av vad som konstaterats i lagsökningsutslaget.

Som förut nämnts är 1 § andra stycket i gällande lag tillämpligt endast när borgenären kan åberopa förmånsrätt på grund av in-teckning. Beredningen har övervägt, huruvida det vore lämpligt att vidga möjligheten till lagsökning enligt lagrummet till alla fall *då borgenär med skriftliga bevis kan styrka att han har fordran med särskild förmånsrätt i fast eller lös egendom*. En sådan utvidgning skulle emellertid komma att omfatta en rad mycket heterogena anspråk. Det lagstiftningsärende som nu föreligger föranleder inte i och för sig en sådan utvidgning av tillämpningsområdet som nyss nämnts och beredningen anser därför, att frågan bör uppskjutas till dess beredningen får tillfälle att avsluta arbetet på ny utsökningsbalk. I den mån det föreligger personligt betalningsansvar grundat på skriftligt fordringsbevis kan t. v. lagsökning i allt fall äga rum enligt 1 § första stycket. Därefter kan i det exekutiva ärendet prövas, huruvida förmånsrätt äger rum.

I överensstämmelse med vad nyss sagts

om terminologin i LL har beredningen till 1 § fogat ett tredje stycke som anger att vad i lagen sägs om gäldenären skall i fall som avses i andra stycket gälla ägaren av den in-tecknade egendomen.

Beträffande 3 § har beredningen ansett behövt, att lydelsen jämkas så att den bättre passar till den ändrade lydelsen av 1 § andra stycket. Vidare bör 13 § jämkas av samma skäl.

Genom lagändring år 1949 infördes i 17 § LL ett nytt andra stycke avseende del-givning av lagsökningsutslag varigenom borgenärens talan bifallits. Samtidigt ändrades 33 kap. 4 § RB. Tredskodomar och lag-sökningsutslag varigenom in-tecknad fordran fastställts till betalning ur bl. a. fast egen-dom, vilken enligt 77 a § UL då är att anse som utmätt, skall numera delges enligt reg-lerna för delgivning i rättegång i allmänhet, dvs. regelmässigt genom rättens försorg. Om part begär att få ombesörja delgivningen själv, kan det anföras honom, om det kan ske utan olägenhet. Enligt 32 kap. 2 § RB skall parten i så fall föreläggas viss tid, inom vilken delgivning sist skall ha skett och bevis därom skall ha inkommit till rätten. Inkommer sådant bevis inte i tid, skall rätten förordna om ny delgivning.

Delgivningens särskilda betydelse i dessa fall är betingad av att talan mot tredsko-dom och lagsökningsutslag förs genom åter-vinning och att återvinningstiden räknas från delgivning av domen eller utslaget. Med 1949 års ändringar avsågs att skapa en grundval för beräkningen av den tid-punkt då enligt 86 § UL avgörandets ut-mättningsverkan förfallit. Exekutivanteck-ningen i fastighetsboken kan annars kom-ma att till skada för fastighetsägaren stå kvar för all framtid. Med delgivning genom rättens försorg hindras vidare, att borgenä-ren håller frågan om egendomens försälj-ning svävande under lång tid och, om för-säljning till slut kommer till stånd, beting-ar sig förmånsrätt för ränta under lång tid, varigenom sämre liggande in-teckningar kan bli nödlidande.¹

Ett upphävande i enlighet med bered-

ningens förslag av 77 a och 86 §§ UL med-för, att reglerna om delgivning av lagsök-ningsutslag och tredskodomar varigenom in-tecknad fordran fastställts till betalning ur bl. a. fastighet inte längre behövs. Bered-ningen föreslår följaktligen, att 17 § andra stycket LL skall upphävas och att 33 kap. 4 § RB återfår sin lydelse före 1949 års lagändring.

I detta sammanhang vill beredningen erinra om reglerna i 49 § 1 mom. och 51 § 1 mom. UL-förslaget. Av dessa lagrum fram-går, att tredskodom och lagsökningsutslag får verkställas utan hinder av att återvinning sökts, om inte rätten förordnar annat. Fas-tighet som utmätts med stöd av dessa be-stämmelser får dock inte säljas innan do-men eller utslaget vunnit laga kraft, såvida inte ägaren lämnat sitt samtycke. Med hänsyn härtill bör ÖE, när han mottagit ett ärende om försäljning av fast egendom som utmätts på grund av tredskodom eller lag-sökningsutslag, undersöka huruvida avgö-randet vunnit laga kraft eller åtminstone delgivits gäldenären (jfr 4 § FfL). Om del-givning ej skett, bör ÖE vid behov tillse att det sker. Bestämmelser härom torde kunna utfärdas i administrativ ordning.

Ändringarna i LL bör träda i kraft sam-tidigt med JBFörslaget. Uppenbarligen skall i lagsökningsmål iakttagas de materiella regler som följer av övergångsbestämme-lerna till JBFörslaget. Den nya lydelsen måste anses rymma även fall då äldre in-teckning återopas och rättsverkningarna av den äldre in-teckningen skiljer sig från rätts-verkningarna av pantbrev.

Det kan förekomma, att äldre in-teck-ningshandling ligger som pant för muntlig fordran. Enligt gällande lag kan i sådant fall lagsökning äga rum på grund av in-teckningshandlingen, om ansökningen riktas mot fastigheten. Beredningens förslag till ändring av LL utgår däremot från att lag-sökning ej kan äga rum utan att själva fordringen liksom pantförskrivningen grun-

¹ Jfr NJA II 1949 s. 613 ff och SvJT 1949 s. 541 ff.

das på skriftligt fordringsbevis. Efter samråd med justitiedepartementet föreslår beredningen, att det upptages en övergångsbestämmelse, enligt vilken i nämnda fall lagsökning enligt 1 § andra stycket nya lagen får göras med åberopande av inteckningshandlingen. Härvid förutsätts, att sökanden uppger beloppet av sin muntliga fordran. Om det görs invändning som rör fordringen eller pantförskrivningen och invändningen ej kan lämnas utan avseende, är borgenärens rätt att anse som stridig och målet skall hänskjutas till rättegång (jfr 12 § LL). (Ang. verkställighet av beslut enligt 1 § andra st. se ovan s. 248.) Om borgenär åter har fordran som grundas på själva inteckningshandlingen, är det utan vidare klart, att lagsökning även framdeles kan grundas på handlingen. Detta gäller även om inteckningshandlingen ej är förenad med personlig fordran utan endast ger en rätt till betalning ur fastigheten. Inteckningshandlingen utgör ju då skriftligt bevis om fordringsförhållandet. Det är endast för det fallet att fordringen grundas på muntlig utfästelse och inteckningshandlingen är ren pant som en övergångsbestämmelse är behövlig.

Även mål som inkommit före nya lagens ikraftträdande bör i övrigt prövas enligt nya lagen. Detta innebär ej annan ändring än att en försiktigare formulering än f. n. bör iakttagas vid bifall till ansökan enligt 1 § andra stycket. I fråga om lagsökningsutslag som meddelats enligt äldre lag följer av övergångsbestämmelserna till UL-förslaget, att de behåller sin utmättningsverkan enligt 77 a § UL.

Förslaget till ändring i rättegångsbalken

Förslaget avser ändring i 33 kap. 4 § RB. Det har redan motiverats i samband med den redogörelse för ändring i LL som lämnats i det föregående.

Förslaget till ändring i nyttjanderättslagen

Den ändring beredningen föreslår i 2 kap. 32 § och 3 kap. 30 § NJL är betingad av

förslagen till ändring i LL och upphävande av 77 a § UL. Bestämmelserna förutsätts komma att inflyta i den nya JB.

Förslaget till ändring i konkurslagen

Beredningens förslag om ändring i utsökningslagen samt om exekutiv försäljning av fast egendom och exekutiv försäljning av luftfartyg m. m. påkallar vissa ändringar i konkurslagen. Nu förevarande förslag innehåller även de ändringar i konkurslagen som föranleds av FRO.

Vid utarbetandet av förslaget till ändring av konkurslagen har beredningen även beaktat två framställningar som Kungl. Maj:t den 12 maj 1961 överlämnat till beredningen. Här avses dels framställning den 30 december 1939 från justieombudsmannen till Kungl. Maj:t angående skyldighet för konkursförvaltare eller eventuellt rättens ombudsman att vid försäljning av fast egendom, som ingår i konkursbo, lämna ÖE uppgift på borgenärer som har fordran med förmånsrätt enligt 17 kap. 4 § HB,¹ dels en likartad framställning den 25 juli 1940 från Samverkande byggnadsfackförbunden.²

(4 §.)

I 4 § KL finns speciella konkursgrunder som har samband med reglerna om förmånsrätt i 17 kap. 5 och 6 §§ HB. Dessa konkursgrunder är: 1) att lös egendom, vari förmånsrätt tillkommer borgenär enligt 17 kap. 6 § första stycket HB, har tagits i mät och 2) att sådan egendom eller egendom, vari borgenär har förmånsrätt enligt 17 kap. 5 § första stycket HB, har sålts genom skriftlig avhandling med villkor att säljaren äger behålla egendomen i sin vård, s. k. lös-öreköp. Galdenären skall i dessa fall på borgenärens yrkande försättas i konkurs, om han inte visar att den övriga egendom

¹ JO 1940 s. 214 ff.

² Den förra framställningen överlämnades på sin tid till byggnadsborgenärsutredningen för att tagas under övervägande. Jämväl den senare framställningen var föremål för utredningens uppmärksamhet. SOU 1946: 62 s. 126 ff.

vari borgenären har förmånsrätt är tillräcklig till betalning av hans fordran.

I nyttjanderättslagen finns bestämmelser om retentionsrätt för jordägare och hyresvärd. Enligt 2 kap. 42 § första stycket har sålunda jordägaren retentionsrätt när arrendatorn skall flytta från fastigheten, om denne står i skuld för arrende eller för ersättning som bestämts vid avträdessyn eller genom skriftlig överenskommelse eller för utskuld eller avgift för vilken arrendatorn skolat svara. Jordägaren får av arrendatorn tillhöriga utmätningsbara lösören och byggnader hålla kvar så mycket som svarar mot hans fordran tills arrendatorn gör rätt för sig eller ställer säkerhet. Enligt andra stycket i paragrafen har jordägaren motsvarande rätt, om han enligt skriftlig handling lämnat arrendatorn kreatur, redskap eller annat till fastighetens bruk och den avtalade legan är obetald eller arrendatorn inte kan avlämna vad som tillkommer jordägaren. Enligt 3 kap. 66 § nyttjanderättslagen, i den lydelse som 3 kap. skall ha fr. o. m. den 1 januari 1969, har vidare hyresvärd retentionsrätt för hyra som är förfallen till betalning eller skall betalas inom de närmaste sex månaderna. Retentionsrätten avser hyresgästens utmätningsbara lösören inom fastigheten och gäller intill dess hyresgästen gör rätt för sig eller ställer säkerhet.

Avsikten med 4 § KL har varit att ge jordägare och hyresvärd ett skydd mot att deras nyssnämnda säkerhet i arrendatorns eller hyresgästens egendom urholkas genom att denna tages i anspråk för andra borgenärsfordringar. Som framgått av det föregående kan jordägares retentionsrätt utövas endast i samband med arrendatorns avflyttning. Om jordägaren inte har exekutionstitel för sin fordran, skulle han ej utan konkurs kunna hindra att egendom, vari han har förmånsrätt, under arrendets bestånd undandrogs honom. Utan att ha retentionsrätt får han nämligen inte del av köpeskillingen för exekutivt såld egendom, om ej utmätning äger rum också för hans fordran. Till förekommande av denna olägenhet har jordägaren genom 4 § KL beretts

möjlighet att få arrendatorn försatt i konkurs. I konkursen kan han på vanligt sätt bevaka sin fordran med förmånsrätt. — Eftersom hyresvärdens retentionsrätt kan utövas under hyrestidens gång och borgenär med retentionsrätt då kan få sin företrädesrätt beaktad vid utmätning för annans fordran har ett motsvarande skydd inte ansetts behövt för hyresvärd.³

Om arrendator eller hyresgäst säljer egendom enligt bestämmelserna i 1845 års lösöreköpsförordning, kan jordägares och hyresvärdens retentions- och förmånsrätt äventyras. En sådan försäljning blir nämligen enligt huvudregeln i 3 § i förordningen gällande mot säljarens borgenärer, sedan köpeavtalet företetts hos rätten och 30 dagar därefter förflutit utan att utmätning skett eller konkursansökan gjorts. Det kan vara svårt för jordägare eller hyresvärd att utverka utmätning eller konkurs på vanliga grunder inom denna tid och därigenom hindra verkningarna av lösöreköpet. För utmätning krävs i regel, att fordringen blivit domfäst, och för konkurs fordras normalt utredning om gäldenärens insolvens. Vad nu sagts är bakgrunden till det skydd som i 4 § KL tillerkänts jordägare och hyresvärd med anledning av försäljning genom lösöreköp.⁴

De förmånsrätter i lös egendom som nu finns i 17 kap. 5 § första stycket eller 6 § första stycket HB⁵ ersätts i viss omfattning av förmånsrätt enligt 7 § 1) FRO. Sådan förmånsrätt skall gälla även vid utmätning. Enligt vad beredningen ämnar föreslå kommer hyresvärdens och jordägares retentionsrätt att upphävas. I stället föreslås rätt till omedelbar utmätning för hyresvärd eller jordägare som har klar och förfallen ford-

³ I fråga om skadeståndskrav som ger upphov till förmånsrätt men ej till retentionsrätt kan hyresvärdens ställning dock bli prekär vid utmätning för annans fordran; jfr Benckert-Hessler s. 27 ff.

⁴ Ang. brister i jordägares skydd mot arrendatorn se Benckert-Hessler s. 35 f.

⁵ Genom hänvisningen till 17 kap. 6 § första st. HB blir 4 § KL tydligen tillämplig inte bara vid arrende utan även vid upplåtelse av tomt- eller vattenfallsrätt, nyttjanderätt enligt 1 kap. 7 § NJL och nyttjanderätt för boställshavare.

ran mot hyresgäst eller arrendator. Beredningen anser, att de speciella konkursgrundarna i 4 § KL därmed kan undvaras, och föreslår, att paragrafen upphävs. Denna ändring överensstämmer med de principer om vilka man preliminärt enats vid det nordiska samarbetet på konkursrättens område.

24 §.

Gällande rätt

I 23 § KL regleras möjligheten för borgenär att erhålla utmätning när gäldenären är i konkurs. Enligt huvudregeln i första stycket får, sedan konkurs beslutats, utmätning för gäldenärens skuld ej ske i egendom som hör till konkursboet. Skulle utmätning äga rum i strid mot regeln, saknar utmätningen verkan. Avgörande för frågan om utmätning får ske eller ej är tidpunkten för konkursbeslutet.

Från regeln att utmätning inte får ske görs i andra stycket av paragrafen undantag för fordran med panträtt i fast eller lös egendom.¹ Borgenär med sådan fordran kan utan hinder av att gäldenären råkat i konkurs få utmätning av egendom som utgör säkerhet för fordringen. Även utslag som medför utmätningsskydd enligt 77 a § UL får meddelas.² Med panträtt likställs enligt 195 § KL annan retentionsrätt än sådan som tillkommer hyresvärd eller jordägare.

Det kan inskjutas, att borgenär, som ej kan vinna utmätning under konkurs, i princip inte heller torde kunna under konkursen utverka kvarstad eller skingringsförbud till säkerhet för sin fordran. Är fordringen förknippad med sjö- eller luftpanträtt, torde dock sådan säkerhetsåtgärd kunna komma i fråga. Huruvida även annat slag av panträtt eller jämställd retentionsrätt kan möjliggöra säkerhetsåtgärd som nu sagts under konkurs, synes mera ovisst.³

Enligt rättspraxis kan ett konkursbo inte sättas i konkurs. Som en konsekvens därav har ansetts följa, att inte heller utmätning för massafordran får företagas i boets egendom.⁴

Har utmätning lett till försäljning av egendomen och fördelning av köpeskillingen, rubbas detta principiellt inte av att gäldenären därefter sätts i konkurs. Borgenären kan dock bli återbetalningsskyldig på grund av KLs regler om återvinning, varjämte han kan gå miste om den förmånsrätt som utmätning eljest medför enligt bestämmelserna i 17 kap. HB.

Det kan hända, att utmätningsförfarande alltför långt pågår när gäldenären råkar i konkurs. Denna situation regleras av 24 § KL. Stadgandet är inte tillämpligt på utmätning som med stöd av 23 § äger rum först efter konkursbeslutet.

Enligt första stycket i 24 § gäller, att om egendom före beslut om konkurs blivit utmätt för fordran, för vilken borgenären hade panträtt i egendomen, verkställigheten skall fortgå utan hinder av konkursen.⁵ Enligt 195 § likställs retentionsrätt i princip med panträtt. Andra och tredje styckena i 24 § avser fall, då utmätningssökandens fordran inte är säkrad genom panträtt eller därmed likställd retentionsrätt.

I andra stycket regleras förfarandet, när utmätning skett av fast egendom, fartyg, luftfartyg, gods i fartyg eller luftfartyg eller in-tecknade reservdelar till luftfartyg. Med fast egendom likställs tomträtt och vatten-

¹ Bestämmelsen i 23 § andra st. KL är inte tillämplig beträffande järnväg som avträtts till konkurs. Se 20 § första st. KF 15/10 1880 (nr 36) innefattande särskilda föreskrifter ang. lagfart av järnväg m. m. Senaste lydelse av paragrafen i nämnda förordning, se SFS 1921: 232; jfr NJA II 1921 s. 712 f (även prop. 1880: 26 och LU 1880: 44).

² Jfr t. ex. Lawski s. 63 och Olivecrona, Ut-sökning s. 86.

³ Se Lawski s. 62 f och Welamson I s. 334 ff.

⁴ Se NJA 1945 s. 177 och 1951 s. 238.

Jfr även Welamson I s. 25, 324 och 652 f (och i SvJT 1952 s. 401 ff) samt Olivecrona, Ut-sökning s. 86 f. Ang. möjligheten att utverka kvarstad eller skingringsförbud i konkursboets egendom till skydd för massafordran, se Welamson I s. 337, Walin i SvJT 1962 s. 719 f och Welamson II s. 148 not 2.

⁵ Undantag härifrån föreskrivs i 20 § första st. av 1880 års förordning ang. lagfart av järnväg m. m. Är järnväg när konkursbeslut meddelas utmätt men ej såld, skall ÖEs befattning därmed alltid upphöra.

fallsrätt. Verkställigheten skall fortgå, om inte konkursförvaltaren enligt 68 § KL före egendomens försäljning gör framställning om att verkställigheten skall inställas. Genom nämnda 68 § har förvaltaren fått rätt att med samtycke av rättens ombudsman begära inställande i nu angivna fall, om det finnes fördelaktigt för boet. Om utmätningssökan- den får fortskrida till försäljning, skall i princip samma regler tillämpas som för det fallet att utmätning för panthavares fordran ägt rum efter konkursbeslutet.⁶

Beträffande utmätning av annan lös egendom än som avses i 24 § andra stycket stadgas i tredje stycket, att utmätningssmannens befattning med egendomen skall upphöra, om den inte blivit såld före konkursbeslutets meddelande. I stället får förvaltaren realisera den osålda egendomen i enlighet med föreskrifterna i KL. För att få betalt ur egendomen är utmätningssborgenären hänvisad till reglerna om bevakning och utdelning i konkurs. Som konkursborgenär kan han göra gällande den förmånsrätt som följer med utmätning, om förmånsrätten inte förfallit enligt vad som stadgas därom i 17 kap. 8 § HB.

Om utmätning och försäljning av den utmätta egendomen skett före konkursbeslutet men redovisning eller fördelning av influtna medel återstår, skall verkställigheten i utmätningssökan- den alltid fortgå i fall som avses i 24 § första och andra styckena. Dessamma torde gälla i fall som avses i paragrafens tredje stycke, ehuru detta inte är uttryckligen sagt.⁷ Den allmänt omfattade meningen är, att redovisning eller fördelning då skall ske enligt de vanliga föreskrifterna i UL, med iakttagande av följande. Om utmätningssborgenären inte har pant- eller därmed jämställd retentionsrätt i egendomen, skall han få uppbära betalning endast under förutsättning att utmätningen ägt rum mer än en månad eller, om utmätning ägt rum för makes fordran, ett år före konkursansökningen. Om ackordsförhandling föregått eller gäldenären avlidit, gäller speciella frister (jfr 17 kap. 8 § och 9 § 3 mom. HB). Om utmätning ägt rum

senare, skall vad som belöper på utmätningssökandens fordran jämte eventuellt överskott redovisas till konkursförvaltaren.⁸ Utmätningssökanden får då göra sin fordran gällande i konkursen utan anspråk på den förmånsrätt som eljest följer med utmätning.

Om utmätningssökan- den avbryts enligt bestämmelserna i 24 § andra eller tredje stycket KL, innebär detta likväl inte, att utmätningen blir utan verkan. Den får all- jämt betydelse för sökanden i två hänseenden. Har utmätningen gjorts tidigare än nyss sagts, kan han i konkursen göra gällande den förmånsrätt som följer med utmätning. Vidare anses – ehuru uttrycklig bestämmelse därom saknas – att utmätningssökan- den skall återupptagas, om egendomen inte blir såld under konkursen.⁹ Ett praktiskt sådant fall föreligger vid fattigkonkurs.

Beredningen

De regler som nu finns i 23 § KL skall ej ändras enligt beredningens förslag. Bestämmelserna i 24 § KL måste jämkas både av hänsyn till de nya reglerna om ägarhypo- tek och på grund av den nya förmånsrätts- ordningen.

Enligt 78 § ULförslaget skall den som fått utmätning av ägarhypotek kunna be- göra att fastigheten tas i anspråk. Denna form av verkställighet bör få fortgå under samma förutsättningar som när annan ut- mätning ägt rum. I FRO har beredningen utelämnat de bestämmelser som nu finns i 17 kap. 8 och 9 §§ HB om att förmånsrätt genom utmätning förfaller, när konkurs in- träffar inom viss tid. Detta påkallar vissa

⁶ Ang. vissa olikheter m. m., se Welamson I s. 329 f.

⁷ Jfr Lawski s. 65 och Welamson I s. 330; se även konkurslagskommittén år 1911 s. 198.

⁸ Se Lawski s. 65, 95 och 448, Welamson I s. 330 ff, Trygger I s. 376 not 2 och 382 not 2, Hassler s. 319, Benckert-Hessler s. 38 samt NJA II 1921 s. 450. Jfr även bl. a. SvJT 1961 rf s. 25 och där anmärkta rättsfall.

⁹ Se Welamson I s. 328 f jämte hänvisningarna där i not 4. Jfr även Hassler s. 247 samt Olive- cron, Utsökning s. 88.

ändringar beträffande förfarandet i utmätningssärendet. Även vissa andra ändringar i 24 § KL är önskvärda.

Beredningen föreslår, att som första stycke i 24 § upptages en allmän regel som förutsätter att, när utmätning skett före konkursen, verkställigheten skall fortgå, om det inte görs någon begäran om att den skall uppskjutas eller, i fall som anges i tredje stycket, helt avbrytas. Begäran om uppskov bör kunna göras av förvaltaren eller av borgenär vars rätt beror därav. För att uppskov skall beviljas bör krävas, att det är behövt för att borgenärs rätt skall kunna tillvaratagas eller att eljest synnerliga skäl föreligger. Särskilt när fast egendom blivit utmätt kan det vara angeläget, att auktion uppskjuts för att fordringar med förmånsrätt enligt 12 eller 13 § FRO skall kunna bevakas. Bevakningssammanträde och auktion kan före konkursens början ha utsatts att hållas strax därefter. Auktionen bör då regelmässigt inställas i avvaktan på att bevakningstiden i konkursen går ut. Det kan dock tänkas, att förvaltaren har en ungefärlig uppfattning om sammanlagda beloppet av de fordringar som kan komma att bevakas med förmånsrätt enligt 12 eller 13 § FRO. Det bör då ej vara uteslutet, att förvaltaren reservationsvis bevakar ett belopp som han anser vara säkert tillfyllt. I en sådan situation kan dock svårigen utövas anslutningsrätt enligt 15 § FfL, och det är därför sannolikt att fastigheten, åtminstone om den är avsevärt in-tecknad, ej kan säljas vid den utsatta auktionen. Det kan även tänkas fall, då förvaltaren vill att fastigheten skall säljas under hand för att man därigenom skall uppnå bättre pris. ÖE bör samråda med förvaltaren även härom. En önskan att sälja fastigheten under hand kan tänkas innefatta synnerliga skäl till uppskov. Om auktion ej redan är utsatt, förutsätter FfL, att ÖE samråder med konkursförvaltaren om lämplig tidpunkt. Det kan då vara onödigt, att någon formlig begäran om uppskov görs.

Enligt 68 § KL gäller f. n., att framställning om avbrytande av förfarandet i

fall som avses i 24 § andra stycket KL förutsätter samtycke av rättens ombudsman. Beredningen anser ej, att något sådant krav bör uppställas beträffande begäran om uppskov som avses med beredningens förslag, helst som även borgenär skall ha rätt att göra framställning därom. Det tillkommer ÖE att pröva, huruvida anledning till uppskov föreligger, och denna kontroll synes tillräcklig.

Uppskov kan föranleda, att vissa kostnader blir onyttiga. Denna utgift bör ej drabba utmätningssökanden. Beredningen föreslår därför, att om auktion blivit utsatt, onyttig kostnad skall betalas av konkursboet, vare sig uppskov sker på begäran av förvaltaren eller på framställning av borgenär.

Om försäljning av fast egendom skett före konkursens början, skall sakägarför-teckningen lända till efterrättelse. Med fast egendom likställs tomträtt. Sakägarför-teckning skall även gälla, om luftfartyg eller reservdelar till luftfartyg sålts. Därav följer dock ej, att belopp som enligt förteckningen tillkommer utmätningssökanden under alla omständigheter skall utbetalas till denne. Om utmätningssökanden ej hade pant-rätt och den förmånsrätt han vunnit genom utmätningen skall gå åter enligt 31 § KL i beredningens förslag, bör ÖE beakta detta och redovisa beloppet till konkursförvaltaren. På motsvarande sätt skall naturligtvis eventuellt överskott vid försäljningen inte redovisas till gäldenären personligen utan till konkursförvaltningen.

En likartad situation föreligger, om försäljning ännu ej ägt rum när konkursbeslutet meddelades men sker senare under konkursen. Förslaget förutsätter, att det före konkursen inledda förfarandet kan få fortgå i vanlig ordning, även om utmätningssökanden ej hade pant-rätt och den förmånsrätt han vunnit genom utmätningen skall gå åter. Beredningen vill inskjuta, att det givetvis står utmätningssökanden fritt att återkalla sin begäran om utmätning, om han anser att den blivit meningslös. Om emellertid förfarandet skall fortgå, skall enligt för-

slaget det belopp som enligt reglerna i UL skolat tillkomma borgenär, vars genom utmätningen vunna förmånsrätt går åter, inte utbetalas till honom utan redovisas till konkursförvaltaren.

Sådana situationer som här berörts kan även förekomma efter utmätning av lös egendom, t. ex. luftfartyg eller företagsinteknad egendom. I det senare fallet kan innehavare av företagsinteckning ha anmält fordran, för vilken det skall beräknas utdelning enligt UL. Det är ej sagt, att inteckningshavaren kan få behålla sådan utdelning vid den generaluppgörelse som skall ske i konkursen. Om utmätningssökandens förmånsrätt skall gå åter, bör därför även utdelning som skolat beräknas för företagsintektningshavare redovisas till konkursförvaltaren. I konkursen skall sedermera med tillämpning av förmånsrättsordningen prövas, i vad mån företagsintektningshavaren kan få betalt ur beloppet. Denne går inte miste om sin förmånsrätt genom att redovisning skett till förvaltaren.

Om utmätningssökanden ej hade panträtt och den förmånsrätt han vunnit genom utmätningen skall gå åter, kan det vara olämpligt, att utmättningsförfarandet får fortsätta. Beredningen föreslår därför i tredje stycket av förevarande 24 §, att utmätningen i sådant fall skall gå åter om förvaltaren yrkar det innan den utmätta egendomen blivit såld.

När det är fråga om lös egendom, skall enligt 195 § i förslaget retentionsrätt jämsställas med panträtt (jfr dock övergångsbestämmelserna till förslaget).

Vad beredningen föreslagit kan ej alltid efter orden tillämpas, när pengar tagits i mät. Det blir då ej fråga om försäljning av den utmätta egendomen. Beträffande redovisning av det utmätta beloppet skall där emot i förekommande fall iakttas vad som föreslagits för andra fall av utmätning. Om utmätningssökanden ej hade panträtt och den förmånsrätt han vunnit genom utmätningen skall gå åter, skall alltså nettot av utmätningen redovisas till förvaltaren.

Av redogörelsen för gällande rätt framgår, att ett avbrytande av utmättningsförfarandet enligt nuvarande 24 § andra eller tredje stycket KL inte medför att utmätningen upphävs eller eljest förlorar sin verkan. Skulle egendomen förbli osåld under konkursförfarandet, t. ex. vid fattigkonkurs, anses det att utmätningsproceduren ånyo skall upptagas. Detta kan naturligen inte bli förhållandet enligt beredningens förslag, när utmätningen i nyss angivna fall skall gå åter på framställning av förvaltaren. Utmätningen återupplivas då inte, om konkursen nedläggs. I andra fall kan utmätningen kvarstå och bli av betydelse, om återvinning ej längre kommer i fråga därför att konkursen nedlagts. Beredningens förslag förutsätter, att utmättningsförfarandet på ett eller annat sätt skall bringas till slut. Att konkursen nedlagts inverkar endast på redovisningen av influtna medel. Att dessa då inte skall redovisas till konkursboet utan till borgenären eller, i fråga om överskott, till gäldenären torde vara tydligt.

29 §.

I 29 § andra stycket KL ges särskilda bestämmelser om återvinning av säkerhet som består i inteckning. Vad där sägs om inteckning i fast egendom är oförenligt med JBFörslaget. Pantsättning av pantbrev som avses med nämnda förslag kommer att falla in under första stycket i 29 § KL. Andra stycket har jämkats så att det ej omfattar dylikt pantbrev.

31 §.

Borgenär, för vars fordran lös egendom blivit utmätt i laga ordning, åtnjuter enligt 17 kap. 8 § HB förmånsrätt till betalning ur den utmätta egendomen. Den genom utmätning vunna förmånsrätten förfaller, om konkurs följt på ansökan som gjorts inom en månad eller – när utmätningssorgenären är gäldenärens make – ett år efter utmätningen. För det fallet att utmätning skett i en avliden gäldenärs dödsbo gäller en särskild frist för ingivande av konkursansökan. Vidare gäller en särskild regel, när konkurs föregåtts av offentlig ackordsför-

handling.¹

I 17 kap. 9 § 3 mom. HB (jfr 83 § UL) ges föreskrifter om den förmånsrätt som följer med utmätning av fast egendom. Har sådan egendom utmätts för fordran, för vilken egendomen inte svarar på grund av inteckning, äger borgenären – om ej utmätningen upphävs eller går åter – förmånsrätt till betalning ur den utmäta egendomen som om inteckning för hans fordran hade beviljats samma dag utmätningen skedde. Om inteckning söks samma dag som utmätningen äger rum, har utmätningen dock företräde. Inträffar konkurs i enlighet med vad som sägs i 8 §, förfaller förmånsrätten.

Har egendom tagits i mät för borgenärs fordran inom 30 dagar innan konkursansökan gjordes eller under tiden därefter fram till konkursbeslutet och har borgenären fått betalning genom utmätningen, skall betalningen enligt 31 § KL gå åter på talan av konkursboet.² Stadgandet, som gäller både utmätning av lös och utmätning av fast egendom, kompletterar 17 kap. 8 § och 9 § 3 mom. HB. Om utmätning skett inom 30 dagar före konkursansökan och hunnit leda till både försäljning och likvid till borgenären före konkursbeslutet, har sålunda konkursboet möjlighet att återvinna likviden. Om enbart försäljning men ej likvid skett före konkursbeslutet, har det antagits, att utmätningssmannen skall redovisa köpeskillingen till konkursboet och inte till utmätningssökanden. Köpeskillingen kommer då att ingå i konkursboet, och utmätningssökanden får bevaka sin fordran i konkursen utan att kunna åberopa förmånsrätt på grund av utmätningen. Om verkställigheten skall fortgå enligt reglerna i 24 § KL, kommer saken i ett annat läge. För återvinning från make och när ackordsförhandling föregått gäller särskilda frister (se 33 och 35 §§ KL).

Under förarbetena till 31 § KL framhöll konkurslagskommittén, att ett villkor för återgång av betalning på grund av utmätning givetvis var att betalningen länt övriga borgenärer till förfång. Borgenären kunde sålunda ha haft sådan förmånsrätt i det ut-

mätta, att övriga fordringsägares ställning ej försämrats genom betalningen. Någon antydning härom ansågs inte behövlig i paragrafen.³

Bestämmelserna i 17 kap 8 och 9 §§ HB om förmånsrätt ersätts av 10 § FRO. Detta förslag innehåller emellertid inte någon bestämmelse om att förmånsrätt på grund av utmätning ej skall gälla när konkursansökan eller annan åtgärd följer inom för olika fall stadgade tider. Beredningen föreslår i stället, att 31 § KL vidgas så att den får gälla inte endast återvinning av betalning utan även återvinning av den förmånsrätt som vunnits genom utmätning.⁴ Till denna ändring ansluter även en ändring i 39 § KL.

33 §.

Liksom i 29 § har andra stycket i paragrafen jämkats så att sista punkten inte omfattar pantbrev som avses med JBFörslaget.

39 §.

Enligt gällande lag förutsätter återvinning, att talan därom väcks inom viss tid. Detta krav bör inte gälla, när utmätning ännu inte lett till att borgenären fått betalning utan egendomen eller medel som influtit efter dess försäljning eller på annat sätt finns i behåll hos utmätningssmannen eller ÖE (jfr den föreslagna ändringen av 31 §). Beredningen föreslår därför, att som fjärde stycke i 39 § införs bestämmelse om att särskild talan om återvinning inte behöver väckas, när den rätt som vunnits genom utmätning skall gå åter och borgenären ej fått betalning. Konkursförvaltaren bör underrätta utmätningssmannen eller ÖE,

¹ I betänkandet U VII s. 42 har beredningen föreslagit viss ändring i denna bestämmelse.

² Frågan huruvida betalning skett frivilligt eller genom utmätning kan i vissa fall vara av betydelse vid återvinning, se Welamson I s. 242 f. Jfr 74 § UL i prop. 1968: 130.

³ NJA II 1921 s. 449; jfr Lawski s. 93 och 96 samt Welamson I s. 209 ff.

⁴ Jfr 21 § i beredningens förslag till lag om ackordsförhandling, U VII. Nämda paragraf får jämkas vid genomförandet av här förevarande förslag.

men dessa bör också såvitt möjligt ex officio beakta saken.

(68 §.)

I enlighet med vad som anförts under 24 § bör 68 § upphävas.

70 §.

Enligt första stycket i paragrafen äger konkursförvaltaren begära, att fast egendom som ingår i boet säljs i den ordning som UL bestämmer. Men egendomen får också avyttras på annat sätt, om förvaltaren finner det fördelaktigare för boet och rättens ombudsman samtycker. Skulle den senare vägra sitt bifall, kan förvaltaren underställa frågan borgenärernas prövning. Enligt sista punkten i stycket gäller vidare, att försäljning av fast egendom inte i något fall får ske annat än på auktion, om inte gäldenären medger det.

Vid en av beredningen under år 1962 företagen omfattande enkät till myndigheter och organisationer rörande reformbehov på konkursrättens område yrkades från flera håll, att kravet i 70 § på gäldenärens godkännande av annat försäljningssätt än auktion inte borde vara ovillkorligt. Samma yrkande framställdes beträffande motsvarande krav i 78 § rörande förlikning angående osäker eller tvistig tillgång. Det hävdades, att gäldenärens ståndpunkt ej sällan bestäms av subjektiva skäl och att kravet på samtycke ofta missbrukas av honom. Inom beredningens sakkunnigkrets har dessa synpunkter understrukits och önskemål uttalats om att bestämmelserna måtte ändras redan i nu förevarande sammanhang.

Beredningen anser dessa önskemål befogade och föreslår, att kraven på gäldenärens samtycke upphävs. Gäldenären bör lämpligen överlag få tillfälle att framföra sina synpunkter på försäljningssättet, när fråga är om fast egendom. Han bör emellertid inte kunna avsevärt fördröja en försäljning, t. ex. genom att hålla sig undan så att han ej kan höras. Beredningen föreslår mot denna bakgrund att sista punkten i 70 § första stycket ändras så, att det åläggs för-

valtaren att höra gäldenären beträffande försäljning av fast egendom när det lämpligen kan ske (jfr 71 § första st. andra punkten). Med fast egendom likställs tomt-rätt (jfr 13 kap. 26 § JBförslaget). Beredningen föreslår vidare att 78 § KL jämkas i samma riktning. I övrigt har första stycket i förevarande 70 § endast jämkats redaktionellt.

Andra stycket har jämkats redaktionellt. När där i andra punkten enligt förslaget krävs samtycke av borgenärer som i konkursen bevakat fordringar vilka skall utgå med särskild förmånsrätt eller bättre rätt ur egendomen, kan det dock möjligen även innefatta någon utvidgning i förhållande till gällande lag.

Tredje stycket är jämkat så att det skall ansluta till FfL.

Fjärde stycket är nytt. Som nämnts i det föregående har till beredningen överlämnats framställningar som gjorts av justitieombudsmannen och Samverkande byggnadsfackförbunden om att konkursförvaltningen vid försäljning av fast egendom skall underätta ÖE om vilka borgenärer som har förmånsrätt enligt 17 kap. 4 § HB. Syftet med justitieombudsmannens framställning var att vinna ökade garantier för att nämnda borgenärer blir underrättade enligt 103 § UL om en förestående exekutiv auktion och därigenom får tillfälle att tillvarata sina intressen vid denna. Enligt justitieombudsmannen borde av praktiska skäl skyldighet för förvaltaren att anmäla fordringar med förmånsrätt enligt 17 kap. 4 § HB endast föreligga, när det inte är uppenbart att boets lösa egendom förslår att täcka dessa fordringar (jfr 17 kap. 13 § HB). En ovillkorlig anmälnings- och underrättelseskyldighet skulle orsaka onödigt besvär och kostnader. Byggnadsfackförbunden önskade, att bevakning i konkursen av fordran med ifrågavarande förmånsrätt skulle vara tillfyllest för rätt till utdelning ur köpeskillingen för exekutivt såld fastighet eller att förvaltaren skulle åläggas att anmäla sådana fordringar vid auktionen.

Enligt beredningens mening är det inte praktiskt lämpligt, att redan bevakning i konkursen förklaras medföra rätt till utdelning ur köpeskillingen vid exekutiv auktion. Däremot vill beredningen förorda, att förvaltaren åläggs att anmäla – förutom arvode och annan kostnad – alla i konkursen bevakade fordringar som bör beaktas vid fast egendoms försäljning under konkurs. I praxis anses han f. n. ha behörighet därtill såvitt angår fordringar som avses i 17 kap. 4 § HB,¹ men någon skyldighet åvilar honom ej i denna del enligt gällande lag. Förevarande fjärde stycke i 70 § i förslaget ålägger honom sådan skyldighet, och den är inte inskränkt till fordringar som avses i 12 och 13 §§ FRO (jfr nu 17 kap. 4 § HB) utan skall omfatta alla fordringar vilka bevakats med sådan förmånsrätt som bör beaktas vid fastighetens försäljning, dvs. bl. a. fordringar med säkerhet i pantbrev på grund av inteckning. I anledning av vad justitieombudsmannen anfört vill beredningen understryka, att i den mån den lösa egendomen uppenbart förslår för att de förmånsberättigade löneborgenärerna skall få full betalning, dessa fordringar självfallet ej kräver beaktande vid försäljningen av den fasta egendomen (jfr 15 och 16 §§ FRO). Någon anmälan från förvaltarens sida blir då ej aktuell. – Förvaltaren skall även anmäla arvode och annan konkurskostnad som bör beaktas vid egendomens försäljning.

Förslaget om att förvaltaren skall anmäla fordringar som bör beaktas vid exekutiv auktion innebär den fördelen att alla som har förmånsrätt enligt 12 eller 13 § FRO kommer att behandlas som ett kollektiv. Detta är bl. a. en förutsättning för att den reglering som beredningen föreslår i 16 § tredje stycket FRO skall kunna genomföras. Den innebär bl. a., att hithörande fordringar skall bevakas i fråga om alla fastigheter som ingår i konkursboet så att inte en viss fastighet kommer att belastas godtyckligt till skada för dem som har särskild förmånsrätt i den fastigheten. Förvaltaren torde som regel få reservationsvis bevaka hela beloppet i var fastighet. Undantagsvis kan han måhända överblicka, hur mycket

som faller på varje fastighet och begränsa sin anmälan därefter.

För att fastigheten skall bli såld och fordringar som har förmånsrätt enligt 12 eller 13 § FRO få betalt kan behövas, att anslutningsrätt utövas enligt 15 § FfL. Förevarande förslag upptager i fjärde stycket som en andra punkt föreskrift, att förvaltaren, i den mån det finnes påkallat, även skall föra talan för borgenärer som har förmånsrätt enligt 12 eller 13 § FRO. Härav följer bl. a., att han skall utöva anslutningsrätt och i mån av behov fullfölja talan till högre instans. Detta kan bl. a. behövas för att göra fördelningsreglerna i 16 § FRO effektiva.

Som en tredje punkt i fjärde stycket har beredningen upptagit en bestämmelse om att förvaltaren skall genom brev underrätta borgenär om anmälan som han gjort rörande dennes fordran eller yrkande som han framställt på dennes vägnar. Borgenären får därigenom kännedom om vad som förevarit och kan vid behov själv tillvarata sina intressen.

Med förslaget avses ej, att förvaltaren skall ensidigt söka tillvarata här ifrågevarande borgenärs intressen. Han är t. ex. inte skyldig att väcka eller fullfölja talan i strid mot egen uppfattning. Borgenärerna har ju möjlighet att själva föra sin talan. Om förvaltaren har en annan uppfattning om befogenheten av viss borgenärs anspråk, bör han underrätta denne därom. Har förvaltaren anmält fordringsanspråk mot vilket han framställt anmärkning i konkursen, skall i vanlig ordning prövas, om anmärkningen är befogad. Vid fastighets försäljning får det anmälda beloppet tas i beräkning som tvistigt.

71 §.

Med hänsyn till att exekutiv försäljning av s. k. sjögående fartyg numera ombesörjs av ÖE har fjärde stycket i denna paragraf

¹ Se härom i Welamson I s. 379 not 5 förtecknade rättsfall och litteratur.

jämkats.

Femte stycket har undergått sådana följändringar som föranleds av FRO.

I sjätte stycket har uteslutits vad som i gällande lag sägs om försäljning av gäldenären tillkommande rätt till andel i inteckning som belastar hans fasta egendom. Sådan rätt skall ju enligt JBFörslaget ej vidare få säljas.

I ett sjunde stycke har för lös egendom införts motsvarighet till vad som i 70 § sista stycket föreslagits beträffande fast egendom. Bestämmelsen har väsentligen betydelse vid försäljning av luftfartyg eller intecknade reservdelar därtill. Det kan tänkas, att därvid även borgenärer som har förmånsrätt enligt 14 § FRO (jfr nu 17 kap. 6 a § HB) kan ha rätt att få betalt före utmätningssökande. Med hänsyn härtill föreslås en andra punkt i sista stycket av förevarande 71 §, enligt vilken vad som i 70 § sista stycket sägs om talan för borgenärer även skall gälla borgenärer som har förmånsrätt enligt 14 § FRO.

76 §.

I denna paragraf har hänvisningen till 17 kap. handelsbalken ändrats till att avse FRO.

78 §.

I förevarande paragraf regleras möjligheterna för konkursförvaltaren att ingå förlikning angående osäker eller tvistig tillgång. Om förvaltaren finner förlikningsanbud fördelaktigt för konkursboet, skall han till förlikningen inhämta samtycke av borgenärerna, när fråga är om fast egendom, och annars av rättens ombudsman. Om rättens ombudsman ej godkänner förlikningsanbudet, kan förvaltaren hänskjuta frågan till borgenärerna. Förlikning får dock aldrig ingås innan gäldenären fått tillfälle att yttra sig. Om gäldenären vägrar sitt samtycke till förlikning som avser äganderätten till fast egendom, är förlikningsfrågan förfallen. I fråga om annan egendom får förlikning ske även mot gäldenärens bestridande, om han vill själv utföra tvisten och ställer säkerhet för vad

som bjuds i förlikning.

Som angetts under 70 § har beredningen ansett sig böra tillmötesgå önskemål om upphävande av gäldenärens rätt att utan vidare hindra förlikning som avser äganderätt till fast egendom. Förevarande 78 § har ändrats i enlighet därmed. Förvaltaren skall enligt förslaget höra gäldenären, när det lämpligen kan ske. Om gäldenären då ej låter sig avhöra, hindrar det ej förlikning. Beredningen har däremot ej funnit anledning att föreslå avskaffande av den rätt som gäldenären har att själv utföra talan rörande annat än fast egendom, om han ställer säkerhet för vad som bjuds i förlikning. Eftersom den nuvarande skillnaden i fråga om verkan av gäldenärens bestridande allteftersom förlikningsanbudet avser fast eller annan egendom föreslås bli avskaffad synes det naturligt, att regeln i fortsättningen får gälla utan inskränkning.

138 §.

Vad som i första stycket av förevarande paragraf i dess gällande lydelse sägs om böter bör gälla alla efterställda fordringar som avses i 20 § FRO. Lagrummet har ändrats till överensstämmelse härmed.

143 §.

I denna paragraf har hänvisningen till 17 kap. 4 § HB ändrats till att avse 12 och 13 §§ FRO.

195 §.

Enligt vad beredningen kommer att föreslå skall de bestämmelser som nu finns i NJL om jordägares och hyresvärds retentionsrätt upphävas. Detta föranleder, att vad förevarande 195 § KL f. n. innehåller om sådan retentionsrätt skall utgå. I beredningens förslag till ny lag om ackordsförhandling har också de särbestämmelser som nu finns om behandlingen av jordägares och hyresvärds retentionsrätt vid ackordsförhandling utgått.

Med panträtt i fast egendom förstås enligt KL även sådan förmånsrätt i fast egendom som stadgas i 17 kap. 6 § HB. I JB-

förslaget och FfL åsyftas däremot med pant-
rätt i fast egendom endast panträtt på grund
av inteckning. Då samma terminologi bör
eftersträvas i KL, föreslår beredningen, att
som första stycke i 195 § upptages stadgan-
de att med panträtt i fast egendom likställs
särskild förmånsrätt som på annan grund
gäller i egendomen. Härmed åsyftas för-
månsrätt som enligt 8 § 1) resp. 9 § 1) eller
2) FRO skall gälla i fast egendom resp.
tomträtt. Jfr 13 kap. 26 § JBFörslaget.

216 §.

Eftersom 4 § enligt förslaget skall upp-
hävas bör den hänvisning dit som 216 §
innehåller utgå.

Övergångsbestämmelser

FfL och LfL föranleder, att ändringarna i 70
och 71 §§ bör gälla så snart FfL och LfL
skall tillämpas på försäljning som avses med
dem. Enligt övergångsbestämmelserna till
FfL och LfL skall dessa lagar tillämpas,
när försäljning skall äga rum efter ikraft-
trädandet. I andra stycket av övergångsbe-
stämmelserna till här förevarande förslag
har därför upptagits föreskrift om att näm-
nda paragrafer skall tillämpas så snart fråga
är om försäljning efter nya lagens ikraft-
trädande. Motsvarande föreslås skola gälla
beträffande 24 §, eftersom även där försälj-
ning enligt förutnämnda lagförslag kan bli
aktuell. I den mån det föranleds av över-
gångsbestämmelserna till FRO skall hänvis-
ningarna i 70 och 71 §§ till 12, 13 eller
14 § FRO i stället avse motsvarande be-
stämmelser i 17 kap. HB.

Det synes vidare ändamålsenligt, att 78 §
i nya lagen får gälla, när förlikning som av-
ses där blir aktuell efter ikraftträdandet.
Stadgande härom har upptagits i andra styc-
ket av övergångsbestämmelserna.

Det i gällande lydelse av 195 § KL före-
skrivna undantaget för hyresvärds eller jord-
ägares retentionsrätt till säkerhet för ford-
ran hos hyresgäst eller arrendator bör fort-
farande tillämpas, om sådan retentionsrätt
består enligt blivande övergångsbestämmel-

ser till det förslag om ändring av NJL som
nämns ovan under 195 §. – Någon särskild
övergångsbestämmelse på grund av upp-
hävandet av 4 § KL synes inte praktiskt
påkallad.

Beträffande övriga ändringar bör över-
gången till ny lag i princip regleras på sam-
ma sätt som beredningen föreslår beträf-
fande FRO. I enlighet härmed sägs i fjärde
stycket av övergångsbestämmelserna, att
äldre lag skall tillämpas när konkursansö-
kan gjorts före nya lagens ikraftträdande.
Även om konkursansökan gjorts efter nya
lagens ikraftträdande bör den äldre lydelse
av 29 och 33 §§ gälla, när inteckning
i fast egendom söks före nya lagens ikraft-
trädande.

Förslaget till ändring i förordningen an- gående lagfart m. m. av järnväg

Beträffande inskrivning m. m. som rör järn-
väg finns särskilda bestämmelser i förord-
ningen den 15 oktober 1880 (nr 36 s. 1),
innefattande särskilda föreskrifter angående
lagfart, inteckning och utmätning av järn-
väg, så ock i fråga om förvaltning av järn-
väg under konkurs.¹ Beredningen föreslår
vissa följdändringar i de avsnitt av förord-
ningen som gäller järnvägs utmätning och
förvaltning under konkurs. I fråga om 17
och 21 §§ föreslås redaktionella jämkningar.
I 18 § första stycket föreskrivs f. n., att
auktion å utmätt järnväg skall förrättas av
ÖE och hållas på den ort där han har sitt
säte, varvid järnvägen med allt vad som hör
därtill – bl. a. mark, verkstäder, lokomotiv,
vagnar och förråd – skall gå i ett utrop.
Beredningen anser, att FfLs bestämmelser
om försäljningsordningen lämpligen bör till-
ämpas i dessa hänseenden. Andra stycket i
paragrafen anger, att ULs regler om tvångs-
förvaltning inte äger tillämpning i fråga om
järnväg. Denna bestämmelse blir överflödig,
om FfL och ULförslaget genomförs. Be-
redningen föreslår alltså, att 18 § i 1880
års förordning upphävs.

¹ Förordningen är införd i 1951 och föregå-
ende års lageditioner.

Förslaget till lag om exekutiv försäljning av luftfartyg m. m.

I inledningen till betänkandet har beredningen framhållit, att de nya reglerna om fastighetsexekution nödvändiggör följdändringar i 1955 års lagstiftning om luftfartyg m. m., främst i lagen den 12 maj 1955 (nr 235) med särskilda bestämmelser om försäljning av utmätt luftfartyg m. m. Som även nämnts har beredningen ansett lämpligt, att 1955 års försäljningslag ersätts med en helt ny lag som använder samma metodik som förslaget till fastighetsförsäljningslag (FfL). Även de i FfL använda termerna »skyddsbeloppet» i stället för »lägsta budet» och »sakägarförteckning» i stället för »borgenärsförteckning» har upptagits i beredningens förslag till ny lag om exekutiv försäljning av luftfartyg m. m. (LfL). Några sakliga nyheter av större betydelse innehåller inte förslaget. Som beredningen också framhållit tidigare är det avsett, att den nya lagen framdeles skall utan större ändringar infogas som ett särskilt kapitel i en blivande UB, fränsett att vad som i förslaget sägs om ÖE framdeles skall gälla kronofogdemyndigheten.

Reglerna i 1955 års försäljningslag bygger i väsentliga delar på en i Genève ingången konvention den 19 juni 1948 rörande internationellt erkännande av rätt till luftfartyg, som Sverige ratificerat den 12 maj 1955. Vi är förpliktade att iakttaga vad konventionen innehåller men är oförhindrade att i andra hänseenden reglera det exekutiva förfarandet på det sätt som vi finner bäst.

Luftfartyg har hittills utmätts i endast obetydlig omfattning. Under åren 1965 och 1966 inkom tillsammans endast sex ärenden om exekutiv försäljning av sådana fartyg till landets överexekutorer. Fem av dem avvisades, återkallades eller förföll. Endast i ett fall hölls exekutiv auktion. Det kan emellertid antagas, att utmätning av luftfartyg framdeles kommer att få en något större omfattning.

Beträffande det huvudsakliga innehållet

i det nu föreliggande lagförslaget kan framhållas följande.

I fråga om fast egendom föreslår beredningen i FfL, att sådan egendom skall kunna säljas inte bara på offentlig auktion utan även under hand. Motsvarande gäller redan nu enligt 96 a § UL i fråga om lös egendom i allmänhet men däremot inte beträffande bl. a. fartyg eller luftfartyg och reservdelar som avses i 1955 års försäljningslag. Även om 1948 års konvention inte kan sägas lägga något direkt hinder i vägen för införandet av underhandsförsäljning skulle en sådan försäljningsmetod inte utan viss svårighet låta sig inpassas i det system med kallelser och sammanträden m. m. som konventionen föreskriver. Därtill kommer, att ensartad ordning bör eftersträvas för försäljning av luftfartyg och försäljning av vanliga fartyg. Någon översyn av reglerna om utmätning och försäljning av de vanliga fartygen har inte kunnat upptagas i förevarande sammanhang. F. n. pågår en utredning med anledning av att man år 1967 i Bryssel antagit en konvention för fastställande av vissa gemensamma bestämmelser i fråga om sjöpanträtt och fartygshypotek. Resultatet av denna utredning bör såvitt möjligt avvaktas innan ståndpunkt tas i exekutionsrättsliga frågor rörande fartyg.

Liksom FfL och UL-förslaget bygger beredningens förslag om exekutiv försäljning av luftfartyg m. m. på att vissa bestämmelser om underrättelser m. m. kommer att utfärdas i administrativ ordning (jfr 17 § i 1955 års försäljningslag vartill motsvarighet saknas i förevarande förslag). I administrativ författning torde också kunna införas bestämmelse om skyldighet för ÖE att anskaffa gravationsbevis rörande den egendom som skall säljas (jfr 1 § första st. i 1955 års försäljningslag och 91 § 6 mom. UL).

Rörande de särskilda paragraferna i förslaget vill beredningen härefter framhålla följande.

1 §.

Regeln i första stycket av paragrafen motsvarar 2 § i 1955 års försäljningslag.

Hänvisningen i andra stycket, som mot-

svarar 1 § andra stycket i 1955 års försäljningslag, avser luftfartyg vilka är registrerade utomlands i stater som tillträtt 1948 års Genèvekonvention. Vid exekutiv försäljning av sådana luftfartyg här i landet skall vissa särskilda rättigheter beaktas. Det gäller bl. a. med besittning förenad rätt att genom köp förvärva luftfartyg och nyttjanderätt till luftfartyg enligt upplåtelse på minst sex månader, jfr 2 § och 6 § andra stycket lagen den 12 maj 1955 (nr 229) i anledning av Sveriges tillträde till 1948 års konvention rörande internationellt erkännande av rätt till luftfartyg.

2 §.

Paragrafen motsvarar 2 § i FfL. Enligt 71 § KL kan konkursförvaltare hos vederbörande myndighet begära, att luftfartyg eller in-tecknade reservdelar till sådant fartyg som finns i boet säljs i den ordning som UL bestämmer. Det bör här erinras om att beredningen föreslår ändringar i 71 § KL, vilka vidgar förvaltarens åligganden i vissa hänseenden som närmare behandlats i motiven till KL-förslaget.

3 §.

Enligt 88 c § 2 mom. UL är f. n. den normala försäljningstiden för luftfartyg och in-tecknade reservdelar bestämd till fyra månader från utmätningen. Dessutom ges regler om anstånd som är gemensamma med vad som gäller för försäljning av fast egendom.

Förevarande paragraf avser att ersätta bestämmelserna i 88 c § UL såvitt angår luftfartyg och in-tecknade reservdelar. Beträffande motiven till bestämmelserna kan i stort sett hänvisas till vad beredningen anfört under 13 § FfL. Det bör här framhållas, att även utmätningssökanden kan göra framställning om uppskov med försäljning. I motsats till FfL upptager förevarande förslag inte någon ettårsgräns som ej får överskridas annat än av synnerliga skäl. Anledningen är att så lång väntetid som ett år inte gärna kan tänkas komma i fråga, bl. a. med hänsyn till de kostnader som förvaring av luftfartyg drar. Beredningen utgår från att luftfartyg skall komma att säljas inom

mycket kortare tid. Redan tiden fyra månader är lång för sådan egendom.

Försäljning skall enligt förslaget liksom enligt gällande lag ske på offentlig auktion. Som nämnts under rubriken till lagen har beredningen ansett, att tillfälle till försäljning under hand åtminstone t. v. inte bör beredas.

4 §.

I 87 § 2 mom. UL meddelas f. n. bestämmelser om rätt för in-teckningshavare att lösa ut utmätningssökanden. Bestämmelserna i detta ämne har flyttats till förevarande 4 § i förslaget och avfattats i anslutning till 14 § FfL.

I motsats till gällande lag (se 87 § 1 mom. UL) upptager förslaget inte någon bestämmelse om prioriteten, när utmätning skett för del av fordran för vilken egendomen svarar på grund av in-teckning. Liksom i motsvarande fall vid utmätning av fast egendom har beredningen ansett det självklart, att utmätningssökanden skall ha företräde framför den utlösande beträffande återstoden av sin fordran. Pantförskrivningen till honom gäller alltså och han kan ej genom utlösningen bli sämre ställd än om han genom egendomens försäljning fått betalt för den del av hans fordran som utmätningen avsåg.

5 §.

Under konkurs kan – som nämnts under 2 § – konkursförvaltare enligt 71 § KL göra framställning om att luftfartyg eller in-tecknade reservdelar till luftfartyg skall säljas i exekutiv ordning. För sådant fall gäller enligt 7 § i 1955 års försäljningslag, att vissa förmånsberättigade borgenärer kan ansluta sig till försäljningsyrkandet med verkan att försäljningen skall äga rum och lägsta bud bestämmas som om den anslutande varit utmätningssökande. Motsvarande bestämmelser har upptagits i 5 § i förevarande förslag. Därvid har gjorts vissa jämkningar.

Enligt förslaget skall sålunda – liksom enligt FfL – anslutningsrätt få utövas så snart exekutiv försäljning skall ske under

konkurs, oavsett vem som tagit initiativ till försäljningen. Bland dem som f. n. kan begära anslutning uppräknas borgenär som har förmånsrätt enligt 17 kap. 4 § HB. I stället för förmånsrätt enligt detta lagrum skall träda förmånsrätt enligt 12 eller 13 § FRO. Samma befogenhet bör tillkomma borgenär med förmånsrätt enligt 17 kap. 6 a § HB som motsvaras av 14 § FRO, och stadgande härom har upptagits i förslaget. Anslutningsrätten för dessa borgenärsgupper har dock mycket ringa praktisk betydelse, eftersom deras förmånsrätt går efter förmånsrätten för fordringar, med vilka är förenad luftpanträtt eller för vilka egendomen svarar på grund av inteckning eller med vilka är förenad retentionsrätt. Om konkursförvaltaren begärt försäljning, kommer därför lägsta budet att regelmässigt bestämmas på samma sätt, vare sig anslutningsrätt utövas eller ej. Beredningen utgår nämligen från att förvaltaren i hithörande fall måste anses begära försäljning inte bara för att tillgodose oprioriterade borgenärs rätt utan även med tanke på borgenärer som har allmän förmånsrätt enligt FRO. I detta sammanhang bör dessutom erinras om att förvaltaren enligt beredningens förslag till ändring av 71 § KL skall föra talan för borgenärer som har förmånsrätt enligt 12–14 §§ FRO. Endast i fråga om egendom, som före konkursen utmätts för fordran utan förmånsrätt eller med sämre förmånsrätt än enligt 12, 13 eller 14 § FRO och skall säljas under konkursen, kan anslutningsrätten för nyssnämnda borgenärer få praktisk betydelse. Utmätning av lös egendom ger utmätningssökanden sämre förmånsrätt än som är förenad med fordringar som avses i 12–14 §§ FRO och borgenärer som har förmånsrätt enligt sistnämnda lagrum kommer därför att ligga inom skyddsbeloppet, om ej anslutningsrätt finns och utövas.

Om försäljning kommer till stånd under konkurs, skall borgenärer som avses i 12–14 §§ FRO – om deras fordringar anmälts – få utdelning efter sin förmånsrätt vare sig anslutningsrätt utövats eller ej.

Andra stycket i 5 § svarar mot 15 § tredje stycket FfL.

6 §.

Bestämmelser om auktions kungörande finns nu i 3 § i 1955 års försäljningslag. Med hänsyn till innehållet i artikel VII i 1948 års konvention torde den tid som skall förflyta mellan kungörandet och auktionen – minst sex veckor – böra bestämmas i själva lagen. I FfL har motsvarande fråga överlämnats till tillämpningsförfattning. I övrigt har förevarande paragraf avfattats i anslutning till 22 § första och andra styckena FfL. Kungörelsen skall även innehålla uppgift om fördelningssammanträdet. Tiden för detta sammanträde är f. n. genom 1 § i 1955 års försäljningslag och 140 § UL bestämd till fjorton dagar efter auktionen. Förslaget överlåter åt ÖE att bestämma tiden, men i stället skall tiden kungöras. Det förutsätts ej i förslaget, att något särskilt bevakningssammanträde skall hållas, och kungörelsen behöver följaktligen inte innehålla någon uppgift därom. Sakägarna skall uppmanas att anmäla sin rätt senast vid auktionen, dvs. innan överexekutor övergår till att ropa ut egendomen.

7 §.

Bestämmelserna i paragrafen ersätter senare delen av 3 § i 1955 års försäljningslag. De är betingade av innehållet i 1948 års konvention och har därför intagits i lagen, och de är tämligen detaljerade. I 23 § FfL går den föreslagna lagtexten ej lika långt i detalj.

Det kan vara tveksamt, huruvida inte lagen borde innehålla föreskrift om att underrättelserna skall ange vem som begärt försäljning. Frågan torde dock inte ha så stor praktisk betydelse i fråga om luftfartyg och reservdelar därtill. I allt fall synes tillfyllst, om tillämpningsförfattningen innehåller bestämmelser i ämnet.

8 §.

Bestämmelserna i denna paragraf är nya men har beträffande fast egendom sin motsvarighet i 24 § FfL, som i sin tur ersätter 104 § UL. Beredningen har ansett, att det även i förevarande lag bör anges hur ÖE skall handla för den händelse att utlysandet

av auktion visar sig vara bristfälligt.

Det kan i sammanhanget anmärkas, att påföljderna av underlåtenhet att iakttaga föreskrifterna om utlysandet i 1948 års konvention skall enligt konventionen bestämmas av försäljningslandets lag, dock med beaktande av att försäljning som sker i strid med nämnda föreskrifter kan förklaras ogiltig under vissa omständigheter.

9 §.

I denna paragraf regleras det inledande förfarandet vid auktionen. Paragrafen ersätter första stycket i 4 § i 1955 års försäljningslag. Den har avfattats i anslutning till 25 § första och andra styckena samt 26 § FfL.

Som framgår av 21 § FfL skall särskilt bevakningssammanträde alltid hållas före exekutiv fastighetsauktion, låt vara att det kan och sannolikt i allmänhet också kommer att hållas i omedelbar anslutning till auktionen. För luftfartygsförsäljningarnas del torde någon anledning knappast finnas att frångå gällande ordning, vilken innebär att bevakningar som ej redan gjorts får ske vid auktionens början innan den utmätta egendomen utbjuds till försäljning.¹

10 §.

Förevarande paragraf anger vilka fordringar som skall upptagas i sakägarförteckningen. Bestämmelser härom finns f. n. i 4 § andra stycket i 1955 års försäljningslag. Förutom utmätningensfordringen jämte kostnaden för förfarandet kommer här normalt inte i fråga andra fordringar än sådana, för vilka egendomen svarar på grund av luftpanträtt, inteckning eller retentionsrätt. Några rättigheter av nyttjanderättstyp skall inte beaktas vid försäljning av inhemska luftfartyg.¹ Om egendomen är avträd till konkurs, skall också i sakägarförteckningen upptagas arvode och annan kostnad för egendomens förvaltning under konkursen. Har utmätning av egendomen skett före beslutet om egendomsavträdet och skall verkställigheten trots konkursen fortgå (24 § andra st. KL-förslaget), skall därjämte upptagas anmälda fordringar som har förmåns-

rätt enligt 12–14 §§ FRO.

När fråga är om försäljning av luftfartyg, vilket registrerats i främmande stat som tillträtt 1948 års Genèvekonvention, och intecknade reservdelar till sådant luftfartyg, skall i sakägarförteckningen upptagas också andra anspråk. Detta framgår av 6 § andra stycket i 1955 års lag rörande internationellt erkännande av rätt till luftfartyg.

Om en intecknad fordringshandling vid exekutiv försäljning innehåller av egendomens ägare, får denne enligt 28 § i lagen den 12 maj 1955 (nr 227) om inskrivning av rätt till luftfartyg tillgodonjuta samma rätt som skulle ha tillkommit innehavare av inteckningen, dock ej ränta. Med anledning härav har i ett andra stycke av förevarande paragraf intagits en erinran om att med fordran avses även ägarhypotek (jfr 3 § andra st. FfL).

Beträffande krav på anmälan av fordringsanspråk torde vad beredningen uttalat i motiven till 27 § FfL ha motsvarande tillämpning.

11 §.

Denna paragraf innehåller liksom de närmast följande ytterligare bestämmelser rörande sakägarförteckningen. Reglerna i paragrafen ersätter 4 § andra och tredje styckena i 1955 års försäljningslag. Där hänvisas bl. a. till 107 § 2 mom. samt 108 och 109 §§ UL.

Paragrafen bör jämföras med 28 § FfL.

12 §.

Enligt första punkten i första stycket skall fordran upptagas med dess belopp på dagen för köpeskillingsfördelningen, vilken skall vara bestämd och kungjord på förhand (se 6 §). Regeln överensstämmer i sak med 29 §, jämförd med 34 § 5, FfL. Det bör emellertid framhållas, att i fråga om luftfartyg behöver inte fördelningsdagen och dagen då köparen får komma i besittning av egendomen sammanfalla (se 15 § 3; betr. fastighetsförsäljning se 34 § 5 FfL).

Även övriga regler i första stycket svarar

¹ Jfr NJA II 1955 s. 234.

¹ Jfr NJA II 1955 s. 209.

mot FfL, se 30 §. I 4 § tredje stycket i 1955 års försäljningslag hänvisas f. n. till 110 § 1 mom. UL.

Ränteregeln i andra stycket av förevarande paragraf motsvaras i 1955 års försäljningslag av hänvisning som 4 § tredje stycket gör till 112 § UL. Enligt 28 § i 1955 års inskrivningslag får ränta ej beräknas på ägarhypotek. Bestämmelse här om har ansetts lämpligen böra upptagas även i förevarande paragraf.

13 §.

Som framgår bl. a. av 5 § i 1955 års försäljningslag gäller täckningsprincipen vid exekutiv försäljning av luftfartyg m. m. Bestämmelser härom har upptagits i förevarande 13 § som avfattats efter mönster av 32 § FfL. När det nu aktuella förslaget nämner »andra medel som finns att tillgå», kan knappast annat komma i fråga än förverkad handpenning (jfr 12 § andra sista punkten i 1955 års försäljningslag).

Den i tredje stycket av paragrafen upptagna bestämmelsen om försäljning av reservdelar, när sådana blivit utmätta på begäran av borgenär som ej är inteckningshavare, motsvarar 5 § andra stycket i 1955 års försäljningslag. Bestämmelsen är betingad av art. X paragraf (3) i 1948 års Genèvekonvention.

14 §.

Bestämmelserna i denna paragraf om exekutiv försäljning av flera luftfartyg eller av luftfartyg och intecknat lager av reservdelar motsvarar 6 § i 1955 års försäljningslag.

15 §.

Paragrafen ersätter de bestämmelser om betalningsvillkoren som nu finns i 8, 10 och 12 §§ i 1955 års försäljningslag samt 95 § UL (jfr 1 § i 1955 års försäljningslag). Förslaget har avfattats efter mönster av 34 § FfL. Beträffande det sakliga innehållet bör följande uppmärksammas.

Liksom f. n. skall handpenningen fastställas till en sjättedel av köpeskillingen och minst kostnaden för förfarandet. Någon

anledning att såsom i gällande lag maximerade handpenningens belopp till vad som skall betalas kontant synes inte finnas, eftersom övertagandepincipen ej tillämpas utan köpeskillingen skall betalas kontant, om ej annat avtalas. Ställs säkerhet i stället för kontant handpenning, skall den enligt förslaget avse handpenningens belopp. Att såsom enligt 95 § UL kräva säkerhet för större belopp förefaller ej behövt. Att borgen skall vara proprieborgen framgår av 48 § ULförslaget.

Liksom vid fastighetsförsäljning har staten eller kommun befriats från skyldighet att lämna handpenning eller ställa säkerhet men ålagts ersättningsskyldighet intill motsvarande belopp.

Enligt punkt 3 i paragrafen äger köparen komma i besittning av egendomen, när köpeskillingen betalts till fullo. Förslaget skiljer sig i detta hänseende från 34 § FfL, enligt vilken fördelningsdagen skall anses som tillträdesdag. Detta sammanhänger med att fast egendom kan ge betydande avkastning, varför tillträdesdagen bör vara fix. Betr. utmätta luftfartyg och reservdelar kan knappast någon avkastning väntas men däremot kostnader för garagehyra o. l. som kanske kan undgåas genom att köparen tar hand om egendomen.

I anslutning till punkt 2 i den föreslagna paragrafen kan nämnas, att 33 § i 1955 års inskrivningslag reglerar det personliga betalningsansvaret när köparen får i avräkning på köpeskillingen övertaga ansvaret för intecknad fordran. Av punkt 1 följer, att endast kapitalbeloppet av intecknad fordran får avräknas på köpeskillingen.

16 §.

I 4 § tredje stycket i 1955 års försäljningslag hänvisas f. n. till 118 § UL som ersätts av 35 § FfL. Förevarande 16 § är avfattad i anslutning till sistnämnda 35 § FfL.

17 §.

Paragrafen ersätter 9 § i 1955 års försäljningslag och har avfattats i anslutning till andra och tredje styckena i 37 § FfL.

18 §.

Paragrafen ersätter 11 § i 1955 års försäljningslag (jfr s. 161).

I UL stadgas att auktionsförrättare kan vägra att godtaga för låga inrop, se 93 och 126 §§. Detta gäller dock ej försäljning av fartyg. Inte heller finns någon sådan befogenhet vid försäljning av luftfartyg eller in-tecknade reservdelar som skall äga rum enligt 1955 års försäljningslag. I denna del ändrades det förslag som beredningen fram-lade genom betänkandet Utsökningsrätt IV. I remissyttrande över betänkandet uttalade hovrätten för Övre Norrland, att hovrätten inte motsatte sig att auktionsförrättare vid auktion enligt 1955 års försäljningslag fick befogenhet att avvisa utrop. Förslaget inne-bar emellertid rätt för utmätningssökanden att begära ny auktion, om den första inte ledde till försäljning. Det krävdes i så fall ytterligare bestämmelser om hur den nya auktionen skulle kungöras (prop 1967: 16 s. 95). Departementschefen ansåg för sin del tveksamt, om något behov förelåg av nämnda befogenhet vid försäljning av far-tyg och luftfartyg m. m. Man borde därför t. v. utesluta dessa specialobjekt från till-lämpningsområdet för de nya reglerna.

Beredningen har ej kunnat finna, att nå-gra sakliga invändningar kan framställas mot en sådan befogenhet eller den utformning som beredningen föreslog. Det synes ändå kunna anstå med att ta upp frågan till dess beredningen får tillfälle att behandla försäljning av vanliga fartyg.

19 och 20 §§.

Paragraferna rör påföljd av underlåten-het att betala föreskriven handpenning eller återstoden av köpeskillingen. Dessa frågor regleras nu av 95 § 1 mom. UL, jämfört med 1 § i 1955 års försäljningslag, samt 11 och 12 §§ i sistnämnda lag. De före-slagna paragraferna har utformats i anslut-ning till 40 och 41 §§ FfL. De kompletteras dessutom av 144 § i beredningens förslag till ändring av UL.

Betalar inroparen ej återstående ogulden del av köpeskillingen, skall auktionsförrät-taren enligt 12 § i 1955 års försäljningslag

ombesörja ny auktion. Förslaget föreskriver, att nytt försäljningsförsök skall göras, om sökanden ej avstår därifrån.

Frånsett det nu angivna fallet skall ej ske mer än ett försäljningsförsök. Miss-lyckas det, går utmätningen åter.

21 §.

Paragrafen reglerar användningen av handpenning, när inroparen inte fullgjort sin betalningsskyldighet. Bestämmelserna har avfattats i nära anslutning till 42 § FfL. De ersätter, jämte 144 § i ULförslaget, föreskrifterna i andra och följande punkter i 12 § första stycket i 1955 års försäljnings-lag.

22 §.

I motsats till vad som skett i FfL har i detta förslag upptagits vissa frågor om köpeskillingsfördelning och fullföljd av ta-lan.

Bestämmelser om köpeskillingsfördelning och vad som har samband därmed finns f. n. i 13 och 14 §§ i 1955 års försäljnings-lag som kompletteras av 140 § UL, jfrd med 1 § i nämnda lag. Förslaget hänvisar till 143–166 §§ UL, i den lydelse som be-redningen föreslår i ULförslaget, och vad som där föreskrivs beträffande fast egen-dom. I denna del måste i en blivande UB frågan rent lagtekniskt ordnas på ett annat sätt.

I sak innebär beredningens förslag inte någon nämnvärd skillnad.

23 §.

Paragrafen är ny. Den motsvarar 46 § FfL.

24 §.

Även denna paragraf saknar motsvarig-het i gällande lag. Den har utformats i an-slutning till 67 § FfL.

Övergångsbestämmelser

Punkt 1. Förslaget till ny lag om exekutiv försäljning av luftfartyg m. m. innehåller som förut framhållits inte några större sak-

liga nyheter. Det vållar därför inte heller några större övergångsproblem. I princip bör nya lagen anses tillämplig även i redan anhängiga ärenden, om ej annat sägs. (Jfr vad beredningen anfört om övergångsbestämmelserna till FfL.) Vissa avvikelser bör dock föreskrivas.

Punkt 2. Liksom beträffande fast egendom måste utgångspunkten vara, att nya lagen blir tillämplig på auktion som äger rum efter lagens ikraftträdande. Beredningen föreslår, att nya lagens bestämmelser om kungörande av auktion och vad som har samband därmed skall tillämpas före ikraftträdandet, om auktion skall hållas efter ikraftträdandet (jfr punkt 2 i övergångsbestämmelserna till FfL).

Punkt 3. Liksom i punkt 3 av övergångsbestämmelserna till FfL har beredningen här upptagit stadgande, att när utmätning skett eller konkursansökan gjorts före nya lagens ikraftträdande, skall i fråga om förmånsrätt tillämpas vad som följer av övergångsbestämmelserna till FRO.

Punkt 4. Som beredningen framhållit vid behandling av punkt 2 i övergångsbestämmelserna till FfL bör det sannolikt utan vidare vara klart, att äldre lag blir tillämplig på inoparens förpliktelser och vad som har samband därmed, när auktion hållits före nya lagens ikraftträdande. Såsom beredningen beträffande fast egendom föreslagit under punkt 7 i övergångsbestämmelserna till ULförslaget bör detta dock i tydlighetens intresse utsägas i lagtext.

Nämnda punkt 7 i övergångsbestämmelserna till ULförslaget anger även, att om auktion på fast egendom hållits före nya lagens ikraftträdande, äldre lag skall tillämpas på köpeskillningens fördelning och vad som har samband därmed. Förslaget till ny lag om exekutiv försäljning av luftfartyg m. m. hänvisar till de nya bestämmelser som ULförslaget innehåller om köpeskillingsfördelningen. Dessa nya bestämmelser bör ej gälla, när auktion hållits före nya lagens ikraftträdande. Under förevarande

punkt 4 i övergångsbestämmelserna till LfL föreslås därför i anslutning till övergångsbestämmelserna till ULförslaget, att äldre lag skall i sagda fall tillämpas i fråga om köpeskillningens fördelning och vad som har samband därmed.

Utan särskild föreskrift torde vara klart, att bl. a. punkt 12 i övergångsbestämmelserna till ULförslaget skall i tillämpliga delar gälla, när ÖE meddelat utslag eller verkställt försäljning som rör luftfartyg eller reservdelar därtill.

Punkt 5. Bestämmelserna i 4 och 7 §§ i 1955 års försäljningslag ändrades genom lag den 12 maj 1967 (nr 143). Ändringen hade samband med lagstiftningen om företagsinteckning. I samband med ändringen meddelades en övergångsbestämmelse som innehöll att vad som föreskrevs i 4 och 7 §§ i deras äldre lydelse alltså skulle gälla, när luftfartyg eller reservdelar enligt punkt 3 b i övergångsbestämmelserna till lagen om företagsinteckning fortfarande häftade för beviljad eller sökt förlagsinteckning. Enligt nämnda punkt i övergångsbestämmelserna kan äldre lag bli tillämplig i konkurs som inträder på grund av ansökan som görs inom tio år efter lagens ikraftträdande (den 1 juli 1967).

Beredningen föreslår, att nämnda övergångsbestämmelse till ändringen i 1955 års lag skall ha motsvarande tillämpning med avseende på nya lagen, dvs. att 4 och 7 §§ i 1955 års lag i deras lydelse före den 1 juli 1967 alltså skall gälla i de hänseenden som avsågs med 1967 års lagändring.

Punkt 6. Under denna punkt föreslås en bestämmelse om att i fall, då lag eller författning hänvisar till den äldre lagen, hänvisningen i stället skall gälla nya lagen.

Förslaget till ändring i lagen i anledning av Sveriges tillträde till 1948 års konvention rörande luftfartyg

Enligt förslaget skall 6 § i lagen den 12 maj 1955 (nr 229) i anledning av Sveriges tillträde till 1948 års konvention rörande

internationellt erkännande av rätt till luftfartyg undergå vissa följdändringar. Som en följd av hänvisningen i andra stycket till vad som skall gälla beträffande förbehåll för rättigheter i fast egendom (se 33 och 38 §§ FfL) torde innehavare av här ifrågavarande rättigheter¹ få ett något förbättrat skydd. I övrigt åsyftas inga sakliga ändringar.

¹ Dvs. rättigheter som på grund av 2 § i lagen skall erkännas här vid exekution i annan konventionsstats luftfartyg. Jfr vad som anförts i anslutning till 1 § LfL.

Betänkandet innehåller förslag till ny lag om exekutiv försäljning av fast egendom och ny lag om exekutiv försäljning av luftfartyg m. m. Vidare föreslås ändringar i utsökningslagen, lagsökningslagen, konkurslagen och en del andra lagar. Dessa lagändringar har i stort sett föranletts av förslaget till ny lag om exekutiv försäljning av fast egendom men går på vissa punkter därutöver.

Beredningens förslag avser att ansluta till det förslag till ny jordabalk som remitterats till lagrådet (JBförslaget). Det är emellertid inte inskränkt till följdändringar som föranleds av sistnämnda förslag. Förslaget till lag om exekutiv försäljning av fast egendom är sålunda, liksom förslaget till ny lag om exekutiv försäljning av luftfartyg m. m., avsett att infogas i en blivande utsökningsbalk. Försäljningen skall enligt förslagen i överensstämmelse med gällande lag ombesörjas av överexekutor. Beredningen ämnar emellertid föreslå, att överexekutorsinstitutionen avskaffas i samband med genomförande av ny utsökningsbalk, därvid försäljningen torde böra anförtros särskilda befattningshavare inom kronofogdeorganisationen.

Samtidigt med arbetet på nu förevarande betänkande har beredningen arbetat på en ny förmånsrättsordning. Avsikten är att en ny lag härom skall träda i kraft samtidigt med nya jordabalken och de lagförslag som framläggs genom nu förevarande betänkande. Det senare bygger också formellt på den tilltänkta nya förmånsrättsordningen. Slutligt förslag härom kommer att avlämnas i början av 1969.

I 1 kap. av nu förevarande betänkande har beredningen lämnat en översikt av vad de framlagda lagförslagen innebär. I 2 kap. har beredningen vidare närmare motiverat de väsentliga nyheter som betänkandet innehåller – utöver den allmänna modernisering och redaktionella omarbetning som skett av nuvarande regler om försäljning av fast egendom och luftfartyg m. m. Beredningen kan hänvisa till nämnda kapitel och vill i övrigt här inskränka sig till att framhålla följande.

Tyngdpunkten ligger i förslaget om försäljning av fast egendom vartill i detta sammanhang även räknas tomträtt. Detta lagförslag innehåller dels regler om förberedande åtgärder och behandlingen av uppkommande tvistefrågor rörande äganderätten till fastighet eller tillbehör därtill, dels regler om själva försäljningen. I det förra hänseendet upptager förslaget med åtskilliga kompletteringar bl. a. regler som nyligen efter förslag av beredningen införts i utsökningslagen t. ex. om fastighetsägarens befogenheter efter utmätning. Reglerna om försäljning av fast egendom är helt omarbetade men innebär i fråga om försäljning på auktion inte några mera genomgripande nyheter i sak. Liksom utmätt lös egendom och fastighetstillbehör enligt nyligen genomfört förslag från beredningen kan säljas under hand föreslås nu, att själva fastigheten skall, när det lämpligen låter sig göra, kunna säljas exekutivt under hand, företrädesvis med hjälp av mäklare. Avsikten är, att man på det sättet skall kunna uppnå bättre pris.

Särskilda regler har upptagits till förekommande av att den sålunda föreslagna befo-genheten missbrukas. Överexekutor skall vare sig försäljning sker på auktion eller under hand tillse, att fastigheten inte säljs till underpris.

Beträffande försäljning på auktion föreslås bl. a. nya regler till skydd för dem som har nyttjanderätt till fastigheten och vissa andra rättighetshavare. Härmed åsyftas, att sådana rättigheter inte skall falla bort utan saklig grund utan bevaras när de inte bedöms utgöra någon kännbar belastning på fastigheten samt att rättighetshavare skall få ökade möjligheter att skydda sig även när rättigheten innebär viss belastning.

När fast egendom skall säljas exekutivt under konkurs, åläggs konkursförvaltaren att hos överexekutor anmäla i konkursen bevakade fordringar som bör beaktas vid försäljningen och att även utöva s. k. anslutningsrätt för vissa borgenärer när det är behövt för tillvaratagande av deras rätt. Bestämmelser härom har upptagits i förslaget till ändring av konkurslagen.

Reglerna om försäljning av gemensamt in-tecknade fastigheter har utbyggt och systematiserats.

Förslaget ger också regler om försäljning av fast egendom, till vilken gäldenären helt eller delvis endast har villkorlig äganderätt. Bestämmelserna ansluter till nya regler om utmätning av sådan egendom som beredningen föreslår skola införas i utsökningslagen och har samband med JBFörslagets nya regler om panträtt i fast egendom. Även beträffande det fallet att andel i fastighet tagits i mät (t. ex. när makar är samägare) ger förslaget nya bestämmelser. Dessa möjliggör, att hela fastigheten kan säljas, i analogi med vad som gäller enligt samägarerättslagen.

Enligt gällande lag kan anordnas tvångs-förvaltning av fast egendom. Detta institut som fått mycket ringa praktisk användning har utmönstrats i beredningens förslag, som emellertid liksom gällande lag bl. a. erbjuder möjlighet att låta syssloman förvalta ut-mätt fast egendom i avbidan på försäljning. Denna möjlighet har ansetts vara tillfyllest.

Initiativ till försäljning av fast egendom för in-tecknad fordran tas i regel genom lagsökning. De nya reglerna i JBFörslaget föranleder, att vissa bestämmelser i lagsök-ningslagen måste ändras. Enligt beredning-ens förslag till ändring av utsökningslagen skall vidare lagsökningsutslag inte längre medföra s. k. utmätungsverkan. Den som fått en fordran med panträtt i fast egendom fastställd till betalning får därför liksom andra borgenärer som önskar verkställighet vända sig till kronofogdemyndigheten och begära utmätning. Ändringen har bl. a. på-kallat en särskild bestämmelse som tillåter utmätning på grund av meddelat utslag även om fastigheten bytt ägare, under förutsätt-ning att utmätning begärs inom viss begrän-sad tid. Bestämmelsen har intagits i försla-get till ändring av utsökningslagen.

Samma lagförslag innehåller även i andra hänseenden nya bestämmelser om verkan av att fastigheten bytt eller uppges ha bytt ägare. Även den som inte sökt lagfart på sitt fång skall enligt förslaget kunna bli skyd-dad mot utmätning för fångsmannens gäld, om han kan styrka sitt fång.

En ny reglering har på grund av JBFör-slaget funnits behövt beträffande utmät-ning av s. k. ägarhypotek, dvs. fastighets-ägares rätt på grund av helt eller delvis obe-lånat pantbrev. Ägarhypoteket skall inte få säljas, men utmätningen kan leda till att själva fastigheten säljs eller att ägarhypote-ket pantförskrivs till utmätningsborgenären.

Utsökningslagens regler om fördelning av köpeskilling för såld fast egendom m. m. har förenklats och omredigerats. I samband där-med har getts nya regler om nedsättning av inflytande medel i bank och om verkan av klander av fördelningsutslag.

Regierna om kostnader i utsökningsmål har omarbetats. Vidare har en del ändringar vidtagits i utsökningslagens regler om full-följd av talan, huvudsakligen som en följd av de nyheter som nämnts i det föregående.

De ändringar som föreslås i utsöknings-lagen avser inte att vara slutgiltiga. Vid det fortsatta arbetet på ny utsökningsbalk måste de tas upp till övervägande på nytt.

Reglerna om försäljning av luftfartyg

m. m. har omarbetats på ett sätt som svarar mot beredningens förslag rörande försäljning av fast egendom, fränsett bl. a. att förslag om försäljning under hand inte framlagts beträffande luftfartyg. Lagförslaget omfattar även försäljning av intecknade reservdelar till luftfartyg.

I övrigt innehåller betänkandet endast förslag till följdändringar i andra lagar. Det kan nämnas, att beredningens lagförslag förutsätter vissa jämkningar i JBFörslaget för att de olika förslagen skall stämma med varandra.

Enligt beredningens förslag måste kompletterande bestämmelser meddelas i administrativ ordning.¹

¹ Jfr ovan s. 28, 35, 36, 43, 109, 111, 113, 126, 128, 129, 135, 150, 154, 162, 187, 190, 197, 201, 208, 210, 211, 212, 217, 218, 221, 224, 229, 231, 234, 236, 238, 241, 249, 261 och 263.

6 KAP.

Panträtt

Vissa bestämmelser om intecknings och pantbrevs giltighet

11 §.

Om fastighet säljs på exekutiv auktion, är inteckningen, sedan auktionen vunnit laga kraft och köpeskillingen betalats, utan verkan i fastigheten till belopp som enligt sakägarförteckningen icke täcks av köpeskillingen, om ej överexekutor förordnat om fortsatt inteckningsansvar i enlighet med vad som föreskrivs därom.¹

Inteckning som endast gällt i andel av såld fastighet skall vara utan verkan även om den täcks av köpeskillingen.

12 §.

Fördelas medel som är att tillgå vid utsökning utan att fastigheten sålts, är inteckning utan verkan i den mån betalning utfallit på pantbrevets belopp.

Om innehavare av pantbrev före fördelningen avstått från sin rätt till betalning, inverkar fördelningen icke på inteckningen i fastigheten.

13 §.

Avstås fastighet eller visst område därav på grund av expropriation eller liknande tvångsförvärv, är inteckning, sedan inlösen fullbordats, utan verkan i den inlösta egendomen. När inlösen endast avsåg visst område, har 12 § motsvarande tillämpning beträffande återstoden av fastigheten.

14 §.

Har myndighet i annat fall än som avses i 11–13 §§ fördelat medel mellan rättsägare i in-tecknad fastighet, har 12 § motsvarande tillämpning.

15 §.

Sammanläggs fastighet eller del av fastighet med annan fastighet eller fastighetsdel, skall in-teckning som besvärar någon i sammanläggningen ingående fastighet eller fastighetsdel omfatta hela den nybildade fastigheten.

16 §.

Om inteckning blir utan verkan, är även pantbrevet utan verkan. Minskas eljest inteckning till belopp eller omfattning, ändras pantbrevets verkan i samma mån.

När efter exekutiv försäljning avsatts medel vilka motsvarar pantbrevs kapitalbelopp, har den nya ägaren rätt att utfå nytt pantbrev som motsvarar beloppet. Det förra pantbrevet gäller där-efter endast rätten till de avsatta medlen.²

Dödning av förkommet pantbrev medför ej, att inteckningen blir utan verkan.

¹ Se 52 § FfL.

² Bestämmelser i enlighet med andra st. i 16 § påkallar även en ändring i 22 kap. 14 § JBFörslaget.

19 §.

Om gemensamt intecknade fastigheter säljs på exekutiv auktion i enlighet med gemensam sakägarförteckning, är inteckningen, sedan auktionen vunnit laga kraft och köpeskillingen betalats, utan verkan till belopp som enligt sakägarförteckningen icke täcks av köpeskillingen, om ej överexekutor förordnat om fortsatt inteckningsansvar.

Har gemensamt intecknad fastighet sålts i enlighet med särskild sakägarförteckning, är inteckningen utan verkan i fastigheten även om den täcks av köpeskillingen, om ej överexekutor förordnat om fortsatt inteckningsansvar.

Om gemensamt intecknad fastighet sålts i enlighet med särskild sakägarförteckning och betalning utgått eller kunnat utgå på pantbrevets belopp, är den eller de återstående fastigheterna i samma mån fria från ansvar för inteckningen. Motsvarande gäller i fall som avses i 12–14 §§.

Fördelning som avses i 12–14 §§ inverkar dock icke på ansvaret för gemensam inteckning, om innehavaren av pantbrevet före fördelningen avstått från sin rätt till betalning ur fastigheten samt samtycke till avståendet lämnats av ägarna till övriga intecknade fastigheter och innehavare av panträtt eller annan inskriven rättighet som gäller i någon av sistnämnda fastigheter med lika rätt som eller sämre rätt än inteckningen.

Bilaga B Utkast till ny förmånsrättsordning (FRO)

Lag om ordningen för betalning av fordringar (förmånsrättsordning)

Inledande bestämmelser

1 §.

Vid utmätning eller konkurs äger förmånsrätt till betalning rum enligt vad som sägs i denna lag.

I fråga om företräde till betalning vid införsel gäller särskilda bestämmelser.

2 §.

Förmånsrätt gäller antingen i viss egendom (*särskild förmånsrätt*) eller utan sådan begränsning (*allmän förmånsrätt*).

Särskild förmånsrätt gäller vid både utmätning och konkurs. Allmän förmånsrätt gäller endast vid konkurs.

Förmånsrätt gäller även för ränta, om ej annat är föreskrivet.

3 §.

Förmånsrätt för fordran består, även om fordringen överlåts eller tages i anspråk genom utmätning eller införsel eller på annat sätt övergår till annan.

Särskilda förmånsrätter

4 §.

Förmånsrätt följer ~~med~~

- 1) sjöpanträtt eller luftpanträtt,
- 2) handpant eller rätt att kvarhålla lös egendom till säkerhet för fordran (retentionsrätt),
- 3) panträtt på grund av inteckning i fartyg eller luftfartyg eller reservdelar till luftfartyg.

5 §.

Beställare av fartyg som lämnat fartygsbyggaren förskott i byggnadsämnen eller pengar har förmånsrätt i byggnadsämnena och det som för beställarens räkning tillverkats med förskottet, om skriftlig handling upprättats och därmed förfarits enligt 3 § sjölagen.

6 §.

Redare, vilken för medredare lämnat förskott som avses i 17 § sjölagen, har förmånsrätt i medredarens andel av fartyget enligt vad som föreskrivs i nämnda lagrum.

7 §.

Förmånsrätt i lös egendom som hör till näringsverksamhet, vari företagsinteckning kan meddelas, följer med

- 1) fordran hos hyresgäst eller arrendator på grund av hyres- eller arrendeavtal angående lägenhet eller jord som var avsedd för verksamheten, dock ej för större belopp än som svarar mot tre månaders hyra eller ett års arrende,
- 2) företagsinteckning.

I lag meddelad föreskrift om vilka slag av lös egendom som omfattas av företagsinteckning i näringsverksamhet skall ha motsvarande tillämpning i fråga om förmånsrätt enligt 1).

8 §.

Förmånsrätt i fast egendom följer med

- 1) fordran enligt lagen den 16 december 1966 (nr 700) om vissa gemensamhetsanläggningar i enlighet med vad som särskilt föreskrivs därom och fordran som eljest enligt lag är förenad med rätt till betalning ur egendomen enligt denna punkt,
- 2) panträtt på grund av inteckning i egendomen.

9 §.

Förmånsrätt i tomträtt följer med

- 1) fordran på avgäld i anledning av upplåtelsen som ej förfallit tidigare än ett år före utmätning eller konkursansökan,
 - 2) fordran enligt lagen den 16 december 1966 (nr 700) om vissa gemensamhetsanläggningar i enlighet med vad som särskilt föreskrivs därom och fordran som eljest enligt lag är förenad med rätt till betalning ur egendomen enligt denna punkt,
 - 3) panträtt på grund av inteckning i tomträtten.
- I övrigt skall vad i denna lag sägs om fast egendom även gälla tomträtt.

10 §.

Utmätning ger förmånsrätt i den utmäta egendomen.

11 §.

Särskilda förmånsrätter som avser samma egendom ger rätt till betalning i ordning efter paragrafernas följd och i 4, 7, 8 och 9 §§ angiven numrering.

Förmånsrätt enligt 4 § 2) eller 3) har dock företräde framför förmånsrätt enligt 4 § 1) på grund av sjöpanträtt som avses i 267 § 6 sjölagen, och förmånsrätt enligt 4 § 3) har företräde framför förmånsrätt enligt 4 § 2) på grund av retentionsrätt.

Vidare har förmånsrätt enligt 10 § på grund av utmätning företräde framför förmånsrätt på grund av inteckning, vilken söks samma dag som utmätningen verkställdes eller senare.

Om det inbördes företrädet mellan flera fordringar med samma slags förmånsrätt enligt lag eller på grund av inteckning finns särskilda bestämmelser. Utmätning ger företräde framför senare utmätning av samma egendom.

Fordringar med samma slags förmånsrätt har i övrigt lika rätt, om ej förmånsrätten följer med rättighet som har företräde enligt vad som gäller därom.

Allmänna förmånsrätter

12 §.

Allmän förmånsrätt äger rum för

borgenärs kostnad för gäldenärens försättande i konkurs, begravnings- och bouppteckningskostnad, när gäldenären avlidit före konkursen, och kostnad för beslut om dödsboets avträdande till förvaltning av boutredningsman,

arvode och kostnadsersättning till god man enligt lagen om ackordsförhandling, tillsynsman enligt nämnda lag eller konkurslagen och förordnad boutredningsman, såvitt fordringen belöper på tid inom sex månader före konkursansökan,

kostnad för särskild åtgärd som inom nämnda tid vidtagits med gode mannens eller tillsynsmannens godkännande eller av boutredningsmannen och uppenbart varit till borgenärernas bästa, allt i den mån beloppet med hänsyn till omständigheterna finnes skäligt.

13 §.

Allmän förmånsrätt följer därefter med arbetstagares fordran på lön som ej förfallit till betalning tidigare än sex månader före konkursansökan och för lön under skälig uppsägningstid, högst sex månader. Har lönefordran varit föremål för tvist, gäller förmånsrätt, om talan väckts eller förhandling i bruklig ordning begärts inom sex månader från förfallodagen och konkursansökan följt inom sex månader från att tvisten blivit avgjord. Med lön likställs vad som skall utgå som ersättning för lön. I fråga om semesterlön eller semesterersättning som är intjänad före konkursansökan gäller förmånsrätten vad som står inne för nästföregående och löpande kvalifikationsår.

Samma förmånsrätt följer med fordran på pension som tillkommer arbetstagare eller dennes efterlevande för högst sex månader före konkursansökan och nästföljande sex månader. Förmånsrätten gäller även i fråga om pension, som intjänats hos föregående arbetsgivare, om gäldenären övertagit ansvaret för pensionen under de betingelser som anges i 23 och 26 §§ lagen den 9 juni 1967 (nr 531) om tryggnad av pensionsutfästelse m. m.

Om gäldenären är näringsidkare eller juridisk person, skall den som själv eller jämte närstående ägde väsentlig andel i företaget och som hade väsentligt inflytande över dess verksamhet ej åtnjuta förmånsrätt enligt denna paragraf. Med närstående avses här föräldrar, far- och morföräldrar, make, avkomling och avkomlings make.

14 §.

Allmän förmånsrätt följer därefter med fordran på framtida pension till arbetstagare, som är född år 1907 eller tidigare, eller dennes efterlevande. Därvid får dock intjänad del av utfäst pension icke antagas avse större årlig pension än som motsvarar basbeloppet enligt lagen den 25 maj 1962 (nr 381) om allmän försäkring. Från det sålunda beräknade fordringsbeloppet skall i förekommande fall avdragas upplupen del av pension enligt allmän pensionsplan eller enligt privat pensionsförsäkring.

Förmånsrätt enligt första stycket gäller även fordran på framtida pension som intjänats hos föregående arbetsgivare, om gäldenären övertagit ansvaret för pensionsfordringen under de betingelser som anges i 23 och 26 §§ lagen den 9 juni 1967 (nr 531) om tryggnad av pensionsutfästelse m. m.

Om gäldenären är näringsidkare eller juridisk person, gäller vad som sägs i 13 § tredje stycket.

15 §.

Fordringar med allmän förmånsrätt enligt 12–14 §§ får uttagas ur all egendom som ingår i konkursen och ej är föremål för särskild förmånsrätt. Därjämte får de uttagas ur egendom, vari särskild förmånsrätt gäller, före fordringar med sådan förmånsrätt, i den mån det är medgivet enligt 16 eller 17 §, och i övrigt efter sådana fordringar.

16 §.

Fordringar med allmän förmånsrätt enligt 12 eller 13 § får, om det behövs, uttagas före fordringar med särskild förmånsrätt i lös egendom enligt 5, 6, 7 eller 10 §. Vad som uttages på detta sätt skall, om anledning förekommer, fördelas efter vad som influtit för varje slag av lös egendom.

Brist som därefter kvarstår får vid exekutiv försäljning av gäldenärens fasta egendom under konkursen uttagas med företråde framför fordringar med panträtt på grund av inteckning i fastigheten eller med förmånsrätt på grund av utmätning därav som skett hos gäldenären, med undantag för¹

Finns två eller flera fastigheter i konkursboet, skall vad som sammanlagt behöver uttagas enligt andra stycket fördelas i förhållande till fastigheternas taxeringsvärden eller, om andra värden åsatts dem, dessa värden.

17 §.

Fordringar med allmän förmånsrätt enligt 14 § får, om det behövs, uttagas med företråde framför fordran med särskild förmånsrätt i lös egendom enligt 6, 7 eller 10 §. Härvid har 16 § första stycket andra punkten motsvarande tillämpning.

18 §.

Fordringar som har allmän förmånsrätt enligt samma paragraf har inbördes lika rätt.

Övriga fordringar

19 §.

Fordringar som ej är förenade med förmånsrätt har inbördes lika rätt med de undantag som anges i 20 §.

Om egendom vari särskild förmånsrätt gäller ej förslår till betalning av fordringen, gäller första stycket beträffande återstoden.

¹ Beredningen är här inte beredd att redovisa någon preliminär ståndpunkt.

Böter, viten och fordran på grund av förverkande eller annan särskild rättsverkan av brott går vid utmätning eller konkurs efter andra fordringar.

Detta avser ej skadestånd.

Övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den . . .

Genom lagen upphävs

17 kap. handelsbalken,

förordningen den 18 februari 1735 angående lånebankens öppnande till att göra lån på fast egendom och järn,

förklaringen den 12 januari 1757 rörande lån i banken på järn och metaller samt magistraternas vedergällning för vågattester,

förklaringen den 15 februari 1779 över vad vid järns pantsättning, till låns erhållande i banken, bör i akt tagas,

kungörelsen den 13 februari 1830 (nr 16 s. 178) angående åtskilliga föreskrifter i avseende på järn- och vågeffekter, som i banken belånas,

lagen den 22 maj 1891 (nr 20 s. 3), innefattande tillägg till 17 kap. 6 § handelsbalken.

2. Avgäld som avses i 17 kap. 6 § första stycket första punkten handelsbalken och tillkommer enskild skall ha förmånsrätt enligt 8 § 1) nya lagen.

Fordran vilken enligt annan äldre lag är förenad med sådan förmånsrätt som avses i 17 kap. 6 § första stycket första punkten handelsbalken skall också ha förmånsrätt enligt 8 § 1) nya lagen.

Förmånsrätt som föreskrivs i första eller andra stycket skall ej gälla belopp som förfallit tidigare än ett år före utmätning eller konkursansökan.

3. Genom nya lagen upphävs den förmånsrätt som enligt äldre författningar särskilt tillkommer Stockholms stads brandförsäkringskontor för premielån.

Brandförsäkringskontoret skall i stället åtnjuta rätt till betalning ur fast egendom enligt 8 § 1) och ur tomträtt enligt 9 § 2) nya lagen för amortering eller ränta på premielån som ej förfallit till betalning tidigare än ett år före utmätning eller konkursansökan.

4. Inteckning för avkomst eller annan förmån som upplåtits före den medför förmånsrätt enligt 8 § 2) nya lagen för vad rättighetshavaren enligt lag äger utfå ur fast egendom eller, såvitt angår inteckning i tomträtt, enligt 9 § 3) nya lagen för vad han enligt lag äger utfå ur tomträtten.

5. Vad i nya lagen och punkt 4 ovan sägs om förmånsrätt i tomträtt har motsvarande tillämpning beträffande vattenfallsrätt som upplåtits före den

6. Pensionsutfästelse som enligt övergångsbestämmelserna till lagen den 9 juni 1967 (nr 532) om ändring i 17 kap. handelsbalken är förenad med förmånsrätt enligt 11 § tredje stycket i nämnda kap. skall i samma omfattning ha förmånsrätt efter fordringar som har förmånsrätt enligt nya lagen.

7. När annan nyttjanderätt än tomträtt eller vattenfallsrätt upplåtits före den, skall fordran mot nyttjanderättshavaren på grund av rättsförhållandet vara förenad med särskild förmånsrätt näst före förmånsrätt enligt 7 § nya lagen, i den mån förmånsrätt skolat äga rum enligt 5 § första stycket eller 6 § första stycket tredje och fjärde punkterna i 17 kap. handelsbalken. Förmånsrätten får ej göras gällande samtidigt som förmånsrätt enligt 7 § 1) nya lagen på grund av samma rättsförhållande.

Den förmånsrätt på grund av retentionsrätt som anges i 4 § 2) nya lagen skall ej gälla i fråga om jordägares eller hyresvärdar rätt att kvarhålla egendom till säkerhet för fordran hos arrendator eller hyresgäst enligt övergångsbestämmelserna till lagen den (nr) angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom.

8. Om utmätning skett före den eller gäldenär försatts i konkurs på grund av ansökan som gjorts före nämnda dag, skall äldre lag gälla beträffande utmätningen eller konkursen.

9. I fall då i lag eller särskild författning förekommer hänvisning till lagrum som ersatts av bestämmelse i nya lagen skall i stället den bestämmelsen tillämpas, i den mån förmånsrätt alltjämt skall äga rum enligt nya lagen eller vad som sagts här ovan.

Bilaga C Statistiska uppgifter

Åren 1965 och 1966 till överexekutorerna inkomna ärenden ang. exekutiv försäljning av fast egendom¹

	1965 inkom- na ärenden	1966 inkom- na ärenden
A. Antalet ärenden		
1. som inkommit till överexekutorerna och rörde:	2 090	2 428
a) utmäta fastigheter	785	1 015
b) fastigheter vilka dömts i mät (77 a § UL)	1 197	1 261
c) fastigheter vilkas försäljning begärts av konkursförv.	108	152
2. som avvisats, återkaflats eller förfallit ²	1 407	1 610
a) innan auktionskung. utfärdats	999	1 169
b) sedan auktionskung. utfärdats men innan borgenärssammantråde el. auktion påbörjats	402	429
c) sedan borgenärssammantråde el. auktion påbörjats men innan utrop skett	3	5
d) efter auktion vid vilken försäljning ej skett men före ny auktion	3	7
3. i vilka anstånd med försäljningen beviljats efter att auktionskung. utfärdats	50	50
4. vari hållits särskilt borgenärssammantråde enl. 102 § UL	26	42
5. vari s.k. mindre syssломannaförordn. meddelats (81 § 1 mom. UL)	5	4
6. vari s.k. större syssломannaförordn. meddelats (81 § 2 mom. UL)	1	4
B. Antalet auktioner		
1. som ej lett till försäljning, emedan bud ej givits eller antagits	38	58
2. som lett till försäljning	433	472
3. som skett i upp- och avslag	1	4
4. som gällde gemensamt intecknade fastigheter och där särutrop förekommit	25	27
5. som lett till försäljning för pris understigande det av utmätningsmannen åsatta värdet	153	226
6. då inroparen betalt handpenning el. ställt säkerhet men senare underlåtit att betala resterande köpeskilling	5	2

¹ Denna bil. grundas på uppgifter som på begäran av beredningen lämnats av överexekutorerna.

² Uppgifterna här och i det följande inkluderar endast handläggningsåtgärder som vidtagits av överexekutorerna, betr. 1965 års ärenden under 1965 och 1966 och betr. 1966 års ärenden under 1966 och 1967. Senare åtgärder redovisas alltså inte i tabellen.

FfL	UL	Anm.
1 § st. 1	97 § 1 mom.	
st. 2	—	Jfr 13: 26 JBförslaget
2 §	—	Jfr 70 § KL
3 § st. 1	—	
st. 2	—	
st. 3	—	Jfr 107 § UL
4 §	—	
5 § st. 1 och 2	79 § 1 mom.	Jfr 100 § UL
st. 3	79 § 2 mom.	
6 § st. 1	73 § 1 mom. och	
	79 § 1 mom.	
st. 2	79 § 5 mom.	
st. 3	—	Jfr 79 § 5 mom. UL
7 § st. 1	—	Jfr 82 § UL
st. 2 och 3	100 c § 1 mom.	
st. 4	100 c § 2 mom.	
8 § st. 1	80 a § 1 mom.	
st. 2	—	Jfr 80 a § 1 mom.
st. 3	80 a § 2 mom.	
9 §	80 a § 3 mom.	
10 §	81 § 1 mom.	
11 §	81 § 2 mom.	
12 §	81 § 3 mom.	
13 § st. 1	88 c § 2 mom.	
st. 2 och 3	88 c § 2—5 mom.	
st. 4	89 § 1 mom.	
14 §	87 § 1 mom.	
15 § st. 1 och 2	114 §	
st. 3	—	
16 § st. 1	100 a § 1 mom.	
st. 2	100 a § 2 mom.	
st. 3	100 c § 2 mom.	
17 § st. 1	100 a § 3 mom.	
st. 2	100 a § 4 mom.	
18 §	100 b § 1 mom.	
19 §	100 b § 2 mom.	
20 § st. 1	97 § 2 mom.	
st. 2	—	
21 §	102 och 106 §§	
22 § st. 1	101 § 1 mom.	
st. 2	103 § 1 mom.	
st. 3	101 § 3 mom.	
23 §	103 § 2 mom.	

FfL	UL	Anm.
24 §	104 och 105 §§	
25 §	106 §	
26 §	107 § 1 mom.	
27 §	107 §	
28 § st. 1	107 §	
st. 2	—	
st. 3	108 och 109 §§	
st. 4	—	Jfr 114 § UL
29 § st. 1	—	
st. 2	112 § 1 mom.	
st. 3	—	Jfr 6: 9 Jbförslaget
30 §	110 § 1 mom.	
31 §	111 § 1 mom.	
32 § st. 1 och 3	113 § och 135 § 2 mom.	
st. 2	100 b § 1 mom.	
33 § st. 1	113 § 1 mom.	
st. 2	—	
st. 3	111 § 2 mom.	
34 §	117, 125, 130, 131 och 133 §§	
35 §	118 §	
36 § st. 1	134 §	
st. 2	—	
st. 3	—	Jfr 30 § IF
37 §	119 § och 132 § 2 mom.	
38 §	123 §	
39 §	126 §	
40 § st. 1	125 §	
st. 2	—	
st. 3	130 § 1 mom.	
41 § st. 1	127 § och 130 § 1 mom.	
st. 2 och 4	128 §	
st. 3	135 §	
42 §	130 § 1 mom.	
43 § st. 1	132 § 1 mom.	
st. 2	—	
44 § st. 1	133 § 1 och 2 mom. samt 134 §	
st. 2	133 § 1 mom.	
st. 3 och 4	—	
45 §	133 § 2 och 4 mom.	
46 §	—	
47 § st. 1	—	
st. 2	115 § och 117 § 1 mom.	
st. 3	—	
48 §	—	Jfr 35 § och 37 § 3 mom. IF samt 6: 19 st. 1 och 2 Jbförslaget
49 §	121 och 122 §§	
50 §	116 § och 117 § 1 mom.	
51 §	121 och 122 §§ samt 126 § 3 mom.	
52—66 §§	—	
67 § st. 1	100 a § 1 mom.	
st. 2	—	
68 §	—	
69 §	98 §	
70 §	—	
71 §	133 § 1 mom.	

Förkortningar

Lagar och lagförslag samt myndigheter

BrB	= brottsbalken
FfL	= beredningens förslag till lag om exekutiv försäljning av fast egendom (ovan s. 9 ff)
FRO	= beredningens utkast till ny förmånsrättsordning (ovan s. 274 ff)
Handläggningskungörelsen	= kungörelsen den 12 maj 1967 (nr 147) med vissa bestämmelser om handläggning hos kronofogdemyndighet
HB	= handelsbalken
IF	= inteckningsförordningen
JB	= jordabalken
JBförslaget	= till lagrådet den 11 febr. 1966 remitterat förslag till ny jordabalk
JBP	= blivande lag om införande av nya jordabalken
KL	= konkurslagen
KLförslaget	= beredningens förslag till lag om ändring i konkurslagen (ovan s. 54 ff)
LfL	= beredningens förslag till lag om exekutiv försäljning av luftfartyg m. m. (ovan s. 63 ff)
LL	= lagsökningslagen
LRremissen	= lagrådsremissen den 11 febr. 1966 ang. ny jordabalk
NJL	= lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom
RB	= rättegångsbalken
U I	= Utsökningsrätt I, partiella reformer, förslag av lagberedningen (SOU 1961: 53)
U II	= Utsökningsrätt II, lagsökning och betalningsföreläggande, överexekutor och utmätningsmän, förslag av lagberedningen (SOU 1963: 28)
U III	= Utsökningsrätt III, exekution i lön, beneficium m. m., förslag av lagberedningen (SOU 1964: 57)
U IV	= Utsökningsrätt IV, fastighetstillbehör och företagsinteknad egendom m. m., förslag av lagberedningen (SOU 1966: 7)
U VII	= Utsökningsrätt VII, ackordsförhandling, förslag av lagberedningen (SOU 1968: 41)
UB	= blivande utsökningsbalk
UL	= utsökningslagen
ULförslaget	= beredningens förslag till lag om ändring i utsökningslagen (ovan s. 26 ff)
Ärendelagen	= lagen den 20 december 1946 (nr 807) om handläggning av domstolsärenden
ÖE	= överexekutor

Litteratur: tidskrifter o. 1.

JO	= justitieombudsmannens ämbetsberättelse
NJA	= Nytt juridiskt arkiv. Avd. I
NJA II	= Nytt juridiskt arkiv. Avd. II
Prop.	= proposition
SFS	= Svensk författningssamling
SOU	= statens offentliga utredningar
SvJT	= Svensk Juristtidning

FfL	UL	Anm.
24 §	104 och 105 §§	
25 §	106 §	
26 §	107 § 1 mom.	
27 §	107 §	
28 § st. 1	107 §	
st. 2	—	
st. 3	108 och 109 §§	
st. 4	—	Jfr 114 § UL
29 § st. 1	—	
st. 2	112 § 1 mom.	
st. 3	—	Jfr 6: 9 Jbförslaget
30 §	110 § 1 mom.	
31 §	111 § 1 mom	
32 § st. 1 och 3	113 § och 135 § 2 mom.	
st. 2	100 b § 1 mom.	
33 § st. 1	113 § 1 mom.	
st. 2	—	
st. 3	111 § 2 mom.	
34 §	117, 125, 130, 131 och 133 §§	
35 §	118 §	
36 § st. 1	134 §	
st. 2	—	
st. 3	—	Jfr 30 § IF
37 §	119 § och 132 § 2 mom.	
38 §	123 §	
39 §	126 §	
40 § st. 1	125 §	
st. 2	—	
st. 3	130 § 1 mom.	
41 § st. 1	127 § och 130 § 1 mom.	
st. 2 och 4	128 §	
st. 3	135 §	
42 §	130 § 1 mom.	
43 § st. 1	132 § 1 mom.	
st. 2	—	
44 § st. 1	133 § 1 och 2 mom. samt 134 §	
st. 2	133 § 1 mom.	
st. 3 och 4	—	
45 §	133 § 2 och 4 mom.	
46 §	—	
47 § st. 1	—	
st. 2	115 § och 117 § 1 mom.	
st. 3	—	
48 §	—	Jfr 35 § och 37 § 3 mom. IF samt 6: 19 st. 1 och 2 Jbförslaget
49 §	121 och 122 §§	
50 §	116 § och 117 § 1 mom.	
51 §	121 och 122 §§ samt 126 § 3 mom.	
52—66 §§	—	
67 § st. 1	100 a § 1 mom.	
st. 2	—	
68 §	—	
69 §	98 §	
70 §	—	
71 §	133 § 1 mom.	

Förkortningar

Lagar och lagförslag samt myndigheter

BrB	= brottsbalken
FfL	= beredningens förslag till lag om exekutiv försäljning av fast egendom (ovan s. 9 ff)
FRO	= beredningens utkast till ny förmånsrättsordning (ovan s. 274 ff)
Handläggningskungörelsen	= kungörelsen den 12 maj 1967 (nr 147) med vissa bestämmelser om handläggning hos kronofogdemyndighet
HB	= handelsbalken
IF	= in-tecknings-förordningen
JB	= jordabalken
JBförslaget	= till lagrådet den 11 febr. 1966 remitterat förslag till ny jordabalk
JBP	= blivande lag om införande av nya jordabalken
KL	= konkurslagen
KLförslaget	= beredningens förslag till lag om ändring i konkurslagen (ovan s. 54 ff)
LfL	= beredningens förslag till lag om exekutiv försäljning av luftfartyg m. m. (ovan s. 63 ff)
LL	= lagsökningslagen
LRremissen	= lagrådsremissen den 11 febr. 1966 ang. ny jordabalk
NJL	= lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom
RB	= rättegångsbalken
U I	= Utsökningsrätt I, partiella reformer, förslag av lagberedningen (SOU 1961: 53)
U II	= Utsökningsrätt II, lagsökning och betalningsföreläggande, överexekutor och utmätningsmän, förslag av lagberedningen (SOU 1963: 28)
U III	= Utsökningsrätt III, exekution i lön, beneficium m. m., förslag av lagberedningen (SOU 1964: 57)
U IV	= Utsökningsrätt IV, fastighetstillbehör och företagsintecknad egendom m. m., förslag av lagberedningen (SOU 1966: 7)
U VII	= Utsökningsrätt VII, ackordsförhandling, förslag av lagberedningen (SOU 1968: 41)
UB	= blivande utsökningsbalk
UL	= utsökningslagen
ULförslaget	= beredningens förslag till lag om ändring i utsökningslagen (ovan s. 26 ff)
Ärendelagen	= lagen den 20 december 1946 (nr 807) om handläggning av domstolsärenden
ÖE	= överexekutor

Litteratur: tidskrifter o. 1.

JO	= justitieombudsmannens ämbetsberättelse
NJA	= Nytt juridiskt arkiv. Avd. I
NJA II	= Nytt juridiskt arkiv. Avd. II
Prop.	= proposition
SFS	= Svensk författningssamling
SOU	= statens offentliga utredningar
SvJT	= Svensk Juristtidning

Litteratur i övrigt

- Alexanderson = Lärobok i rättskunskap för blivande landsfiskaler. IV. Processrätt. Avd. 3. Utsökning av N. Alexanderson. 2 uppl. Lund 1927
- Almén, Om auktion II = Almén, Om auktion såsom medel att åvägabringa aftal II. Uppsala 1900
- Almén, PM = Justitierådet Tore Alméns promemoria vid föredragning i lagrådet av 1912 års ändringar i utsökningslagen. Stockholm 1927
- Benckert-Hessler = Förmånsrättsordningen efter föreläsningar av professor Karl Benckert. Reviderad och omarbetad av professor Henrik Hessler med tillägg av preceptor Anders Agell. Stockholm 1968 (komp.)
- Hassler = Hassler, Utsökningsrätt. 2 uppl. Lund 1960
- Hassler, Svensk exekutionsrätt 2 = Hassler, Svensk exekutionsrätt. Andra häftet. Utmätning. Lund 1940
- Herslow = Herslow, Utsökningslagen och dithörande författningar. 2 uppl. Stockholm 1903
- Lamm = Lamm, Inteckning för fordran i fast egendom. Uppsala & Stockholm 1918
- Lawski = Lawski, Konkurs- och ackordslagarna jämte dithörande författningar. 13 uppl. Stockholm 1947
- Lundberg = Lundberg, Handledning för exekutorer och stämningsmän. 5 uppl. Karlshamn 1953
- Nordling = Nordling, Lagfarts- och inteckningslagarne af den 16 juni 1875 med tillhörande författningar. 2 uppl. Uppsala 1888
- Olivecrona, Förfarandet = Olivecrona, Förfarandet vid exekutiv försäljning av fast egendom. 2 uppl. Malmö 1941
- Olivecrona, Inteckningsförordningen = Olivecrona, Inteckningsförordningen. 6 uppl. Lund 1964
- Olivecrona, Utsökning = Olivecrona, Utsökning. 5 uppl. Lund 1967
- Trygger I = Trygger, Kommentar till utsökningslagen. Uppsala 1897—1904
- Trygger II = Trygger, Kommentar till utsökningslagen. 2 uppl (till 90 §). Uppsala 1916
- Undén I = Undén, Svensk sakrätt I. Lös egendom. 5 uppl. Lund 1966
- Undén II: 2 = Undén, Svensk sakrätt II. Fast egendom. Senare avdelningen. 4 uppl. Lund 1965
- Welamson I = Welamson, Konkursrätt. Stockholm 1961
- Welamson II = Welamson, Konkurs. 2 uppl. Stockholm 1967

Nordisk udredningsserie (Nu) 1968

Kronologisk förteckning

1. Nordisk patentråd. Tredje instans i patentsaker.
4. Københavns lufthavns fremtid.
5. Handelsdokumentguide.
6. Konsumentlovgivning i Danmark, Finland, Norge og Sverige.
7. Nordisk samarbejde om lægemidler.
8. Nordisk gränsregion. Näringspolitik och samhällsservice.
9. Nordic Economic and Social Cooperation.
10. Harmonisering av socialhjälpstiftningen i de nordiska länderna.
11. Langtidsplan for Nordforsk.
12. Kulturformidling. Mål og midler.
13. Samnordisk social utbildning.
14. Den obligatoriska skolan i Norden.
15. Indstilling om udvidet kernekraftssamarbejde i Norden.

Statens offentliga utredningar 1968

Systematisk förteckning

Justitiedepartementet

Handläggningen av säkerhetsfrågor. [4]
Trafikmålsutredningar. [19]
Förvaltningslag. [27]
Intersexuellas könstillhörighet. [28]
Verkställighet av utländska domar. [40]
Utsökningsrätt VII. [41]
Dagspressens situation. [48]
Vattenlagens torrläggningsbestämmelser. [51]
Fylleristrafikutredningen. 1. Bot eller Böter. Del 1. [55] 2. Del 2. Bilagor. [56]
Utsökningsrätt VIII. [64]

Försvarsdepartementet

Ekonomisystem för försvaret. [1]
Ekonomisystem för försvaret Bihang. [2]
Säkerhetspolitik och försvarsutgifter. [10]
Frivilligförsvaret 1. [54]

Socialdepartementet

Pensionstillskott m.m. [21]
Företagshälsövård. [44]

Kommunikationsdepartementet

Allmänna vägar. [17]
Parkering. [18]
Bilregistrering. [23]
Lokal trafikservice. [33]
Transportforskningens organisation. [34]
Storlandstingets författning. [35]
Förvaltning och folktäyre. [47]
Arkiv inom hälso- och sjukvård. [53]

Finansdepartementet

Koncentrationsutredningen. II. Kreditmarknadens struktur och funktionssätt. [3] III. Industrins struktur och konkurrensförhållanden. [5] IV. Strukturutveckling och konkurrens inom handeln. [6] V. Ägande och inflytande inom det privata näringslivet. [7]
Upphandling av byggnader. Del. I. Formerna. [20]
Avstämning av 1965 års långtidsutredning. [24]
Andrade avskrivningsregler för rörelse- och hyresfastigheter. [26]
1966 års fastighetstaxeringskommittéer. 1. 1965 års allmänna fastighetstaxering. [31]. 2. Fastighetstaxeringens regler och organisation. [32]
Eldistributionens rationalisering. [39]
Affärsverksutredningen. 1. Affärsverken: Ekonomi, konkurrens och effektivitet. Del 1. [45] 2. Del 2. Bilagor. [46]
Traktorbeskattning. [50]
Statligt försäkydd. [52]
Förenklad aktiehantering. [59]

Utbildningsdepartementet

1958 års utredning kyrka-stat: XI. Svenska kyrkan och staten. [11]

Förvaltningen av kyrklig jord m.m. [12]
Läromedelsutredningen. 1. Skolbokslöstanter. [14]
2. Läromedel för specialundervisning. [36]
1965 års Musikutbildningskommitté. 1. Musikutbildning i Sverige. Del. I. [15] 2. Del. II. [49]
Studieprognos och studieframgång. [25]
Förslag till predikotexter ur Gamla Testamentet för kyrko-årets sön- och helgdagar. [42]
Huvudmannaskapet för de gymnasiala skolformerna. [63]

Jordbruksdepartementet

Skogsbrukets planläggningsfrågor. [8]
Virkesbalanser 1967. [9]
Fritidsfisket. [13]
Rennärningen i Sverige. [16]
Jordhävdslag. [22]
Jordbruksarrende. [57]

Handelsdepartementet

Konsumentupplysning. [58]

Inrikesdepartementet

Statistikbehov och statistikproduktion för regionala utredningar. [29]
Bostadsbyggandets planering och kreditförsörjning. [30]
Konfliktdirektiv. [37]
Boendeservice 1. [38]
Upphandling av stora bostadsprojekt. [43]
Statskontorets översyn av arbetsmarknadsverkets organisation. 1. Arbetsmarknadsverket och arbetsmarknadspolitiken. Huvudrapport. [60] 2. Skilda rapporter. [61] (Utkommer senare) 3. Tio ekonomer om arbetsmarknadspolitiken. [62]

Rättelse:

Sid. 67 första raden skall stå »egendomen» i stället för
»fastigheten».

SOU 1968: 64.