

# SVENSK SAKRÄTT

II

FAST EGENDOM

AV

*Östen Undén*

---

SENARE AVDELNINGEN

SJÄTTE GENOMSEDDA UPPLAGAN

HÖGSTA DOMSTOLENS KANSLI  
BIBLIOTEKET

1970

GLEERUPS FÖRLAG · LUND

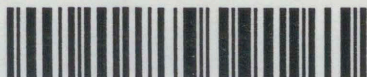
Ex. I.

HÖGSTA DOMSTOLENS KANSLI  
BIBLIOTEKET

Civilrätt  
e. Fastighetsrätt

Sakrätt

Högsta domstolens bibliotek



2 6120 007 971

Denna digitala version av verket är nedladdad från [juridikbok.se](http://juridikbok.se).

Den licens som tillämpas för de verk som finns på juridikbok.se är **Creative Commons CC BY-NC 4.0**. Licensvillkoren måste följas i sin helhet och dessa finner du här <https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/legalcode.sv>

Sammanfattningsvis innebär licensen följande:

Tillstånd för användaren att:

- Kopiera och vidare distribuera materialet oavsett medium eller format
- Bearbeta och bygga vidare på materialet

Villkoren för tillståndet är:

- Att användaren ger ett korrekt erkännande, anger en hyperlänk till licensen och anger om bearbetningar är gjorda av verket. Detta ska göras enligt god sed.
- Att användaren inte använder materialet för kommersiella ändamål.
- Att användaren inte tillämpar rättsliga begränsningar eller teknik som begränsar andras rätt att göra något som licensen tillåter.

Se även information på

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/deed.sv>



# SVENSK SAKRÄTT

II

FAST EGENDOM

AV

*Östen Undén*

SENARE AVDELNINGEN  
SJÄTTE GENOMSEDDA UPPLAGAN

HÖGSTA DOMSTOLENS KANSLI  
BIBLIOTEKET

GLEERUPS FÖRLAG · LUND

LUND 1970

Bröderna Ekstrands Tryckeri AB

17580361

## INNEHÅLL

### NYTTJANDERÄTT

#### Kap. I. *Nyttjanderättens begrepp och arter*

|                                              |     |
|----------------------------------------------|-----|
| § 23. Inledande anmärkningar                 | 173 |
| § 24. Nyttjanderättens begrepp och indelning | 178 |
| § 25. Några speciella nyttjanderätter        | 187 |

#### Kap. II. *Nyttjanderättens uppkomst och bestånd*

|                                            |     |
|--------------------------------------------|-----|
| § 26. Stiftande, överlåtelse och maximitid | 194 |
| § 27. Inteckning och sakrättsligt skydd    | 202 |

### SERVITUT

#### Kap. I. *Servitutets begrepp och innebörd*

|                              |     |
|------------------------------|-----|
| § 28. Inledande anmärkningar | 215 |
| § 29. Servitutsrekvisiten    | 222 |

#### Kap. II. *Servituts uppkomst och bestånd*

|                                         |     |
|-----------------------------------------|-----|
| § 30. Upplåtelse och sakrättsligt skydd | 236 |
| § 31. Servituts utövande och upphörande | 240 |

### REALLAST

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| § 32. Inledande anmärkningar      | 256 |
| § 33. Olika slag av reallaster    | 261 |
| § 34. Några särskilda rättsfrågor | 268 |
| § 35. Rätt till elektrisk kraft   | 275 |

### PANTRÄTT

#### Kap. I. *Fordringsinteckningen såsom panträtt*

|                                              |     |
|----------------------------------------------|-----|
| § 36. Inledande anmärkningar                 | 279 |
| § 37. Fastighetshypotekets allmänna karaktär | 287 |
| § 38. Det formella inteckningsförfarandet    | 291 |

Kap. II. *Panträttens uppkomst och bestånd*

|                                                                |     |
|----------------------------------------------------------------|-----|
| § 39. Stiftande och föremål                                    | 295 |
| § 40. Gemensam inteckning                                      | 312 |
| § 41. Uppryckningsrätten eller det s. k. ägarehypoteket        | 320 |
| § 42. Inteckningens rättsverkningar och panträttens upphörande | 330 |
| § 43. Inteckningshandlingen såsom värdepapper                  | 342 |

Kap. III. *Legala panträtter*

|                                              |     |
|----------------------------------------------|-----|
| § 44. Legala panträtter och tvångsinteckning | 359 |
|----------------------------------------------|-----|

Kap. IV. *Panträtt i tomträtt och vattenfallsrätt*

|                                                  |     |
|--------------------------------------------------|-----|
| § 45. Översikt över lagen om tomträttsinteckning | 365 |
|--------------------------------------------------|-----|

|                    |     |
|--------------------|-----|
| <i>Sakregister</i> | 368 |
|--------------------|-----|

## *Förkortningar*

Ang. förkortningar i arbetet hänvisas till Del I s. VI—VII och Del II: 1 §§ 1 och 2. LagB:s fsl. till JB citeras med hänvisning till publiceringsåren.

Förhandlingar mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksföreningar citeras »Hypoteksombudsmännen». *Björlings* Lärobok har ersatts av *Malmströms* Civilrätt; *Wredes* Sakrätt cit. i 2 uppl., utg. av Caselius; *Vinding Kruses* Ejendomsretten i 3 udg.

# NYTTJANDERÄTT

## Kap. I *Nyttjanderättens begrepp och arter*

### § 23. INLEDANDE ANMÄRKNINGAR <sup>1</sup>

I. I 1734 års lag funnos ursprungligen en rad föreskrifter i 16 och 17 kap. JB om de båda huvudtyperna av nyttjanderättsavtal. Där behandlades nämligen avtal om »lega av jord» och om »hushyra». Beteckningen arrende användes icke i lagen men hade eljest från 1600-talet varit i bruk för vissa slag av jordlegoavtal, nämligen sådana som gällt större jordagods.<sup>2</sup> Avtal om nyttjanderätt till vanliga hemman gingo under benämningen landboavtal. Upplåtelser av smärre områden av ett hemman (torp o. d.) voro tillåtna endast för ägare till frälsejord och torde ursprungligen ej ha ansetts falla under jordabalkens regler.<sup>3</sup> Om landboavtal meddelades i lagen ganska utförliga bestämmelser, fördelade på JB och BB, medan arrendeavtal i nyss angiven bemärkelse uppmärksammades endast genom det korta stadgandet i JB 16: 6: »Leger man ut eller till lega tager gods och gårdar med villkor; rätte sig å båda sidor efter det som avtalt är.»

Skattehemman hade under vissa perioder i äldre tid överhuvud ej kunnat utlegas till landbo eller endast mot mycket begränsad avrad (arrendesumma). Skattejordens avkastning ansågs i så hög grad

---

<sup>1</sup> Fsl. t. JB I 1905 Bil. I: Historisk översikt; *Winroth* Str. uppsatser 1; *Gadolin* Översikt av jordlegorättens historiska utveckling, Helsingfors 1912; *Hällfors* Lega av jord på landet, Helsingfors 1917; *Haataja* Jordlegorätten, i *Minnesskrift* ägnad 1734 års lag II; *Anderberg* Jordabalken ib. I; *Skarstedt-Ekberg* Nya Jordabalken 3 uppl. 1941; *Skarstedt-Ekberg-Anderberg* Arrendelagstiftningen av år 1943 (2 uppl. 1946); *Lejman* Om begreppet nyttjanderätt till fast egendom (1944); *Holmbäck* i SvJ 1946 s. 674.

<sup>2</sup> Fsl. t. JB I 1905 s. 342; *Bergman* Svensk rättsutveckling s. 50.

<sup>3</sup> *Hällfors* s. 9.

erforderlig för kronans skattebehov att något egentligt utrymme för avrad till en ägare icke borde finnas, sedan brukaren fått sin bärgning. Ett utlegande av jorden mot avrad betraktades rentav som ett sätt att undandraga kronan skatteinkomster. Från denna åskådning utgick det bekanta förbudet (1551) för skattebonde att uppbära avrad från landbo »efter Sveriges lag icke medgiver, att bonde bör skatta bonde». Men förbudet kunde icke i längden upprätthållas. Efter det karolinska enväldets fall medgavs det (1719) uttryckligen allmogen att fritt utlega sin jord. Dock var det fortfarande, när 1734 års lag kom till, relativt ovanligt att skattejord upplåts till landbo. Lagens bestämmelser om landboförhållandet få ses mot den bakgrunden, att det bland enskilda jordägare huvudsakligen var frälsemän som utlegde jord i landbokkontraktets form. Jordägare och landbor tillhörde sålunda i regel olika stånd och landboförhållandet präglades starkt av jordägarens maktställning, hans »husbonderätt» gentemot landbon.<sup>4</sup> Ett av uttrycken härför i lagen var den jordägaren medgivna rätten att, om landbo »rymde» före legotidens utgång, hämta honom med våld, JB 16: 7, 8, en regel som förblev gällande ända till 1845.

Nyttjanderätt till fastighet åtnjöt i allmänhet icke sakrättsligt skydd. För såväl lant- som stadsfastigheter gällde principen »köp bryter lega». Härom stadgades i JB 16: 15 att, om ägaren sålde hemman å landet eller hus och tomt i staden, »då bryter köp legostämman, och have köparen makt landbo och hyresman i rätten tid uppsäga, dock sitte kvar till laga fardag». Denna grundsats var ett uttryck för att jordägarens intresse betraktades som mera betydelsefullt än nyttjanderättshavarens. Även upplåtaren själv hade rätt att i förtid »bryta» legoavtalet, men endast ifall han blivit »husvill och tränger jord sin å landet eller hus i staden själv nyttja». Upplåtelse för livstid å landet fick dock ej brytas vare sig av ny ägare eller av upplåtaren. Angående återbetalning av erlagt legobelopp och om skadestånd i anledning av nyttjanderättens upphörande på grund av fastighetens försäljning fanns en föreskrift i samma lagrum. Någon motsvarande skadeståndsrätt för hyresgäst stadgades inte och ansågs ej heller förefinnas.

I allmänna lagen omnämndes icke en annan sedan gammalt förekommande form för upplåtelse av jord till brukande, jordbruksbolaget eller det s. k. *hallnebruket* (hälftenbruk). Det innebar ett bolagsförhållande mellan en ägare och en brukare, vanligen med lika

---

<sup>4</sup> Fsl. t. JB 1905 s. 341; Winroth s. 25.

insatser och lika del i avkastning och i skatter och pålagor. Hallnebrukaren skötte jorden och släppte till de lösa inventarierna. I 1800-talets civillagförslag gävos vissa specialregler för dylika upplåtelser till hälftenbruk eller till annan andel i den årliga avkastningen.<sup>5</sup>

Förutom lega av hemman förekom vid tiden för 1734 års lag lega av smärre jordbrukslägenheter, tillkomna genom nyodling å annan fastighets område. Brukare av dylika s. k. torp intogo tidigare en mellanställning mellan legohjon (d. v. s. tjänstefolk anställda enligt legostadgan) och landbor, men kommo så småningom att betraktas som landbor.<sup>6</sup>

II. Lagstiftningen om nyttjanderättsavtal har efter 1734 naturligt nog undergått genomgripande revision. Några huvudpunkter i utvecklingen må här angivas.<sup>7</sup> En betydelsefull reform genomfördes med KF d. 13/6 1800, avseende lega av jord å landet. Förordningen torde ha avsett såväl torpkontrakt som arrende av helt hemman.<sup>8</sup> I betraktande av »de förändringar, som mynt och varors värden i framtiden kunde vara underkastade», hade statsmakterna funnit betänkligt att »utvidga arrenderättigheten till alldeles obestämd tid», varför en maximitid nu stipulerades för arrende- och landbokkontrakt; man gjorde ej längre någon bestämd skillnad mellan dessa båda termer.<sup>9</sup> Begränsningen till tiden — som emellertid icke innebar hinder mot livstidsstädja — bestämdes olika för avlingejord och arvejord: 50 år blev längsta tid vid lega av avlingejord, medan beträffande arvejord det medgavs upplåtarens arvingar en ovillkorlig uppsägningsrätt efter hans död, med fem års uppsägningstid. Senare (1863) likställdes arvejord med avlingejord i detta hänseende. Om tidsbegränsningen närmast var tillkommen i jordägarens eller hans rättsinnehavares intresse, infördes samtidigt en annan nyhet i arrendatorns intresse. »Av omsorg för lantbrukets befordrande och till befestande av den säkerhet i besittning av jord, varigenom det förra kan förkovras», hade statsmakterna funnit föreskrifterna i allmänna lagen om landbokkontraktets brytande genom köp böra rättas. Tillika framhölls i förordningens ingress att fastighetsägarens borgenärer, om de fått inteckning före arrendets upplåtande, icke borde lida

<sup>5</sup> LagC JB 6: 10, 24; LagB JB 7: 17, 27. Fsl. t. JB I 1905 s. 339; Bilaga t. 1890 års bolagskommittés bet. s. 45 ff. och 53; *Lejman* s. 52; SvJ 1944 rf s. 76.

<sup>6</sup> Fsl. t. JB I 1905 s. 344; *Haataja* s. 200 f.

<sup>7</sup> Se historiken i Fsl. t. JB I 1905.

<sup>8</sup> Fsl. t. JB I s. 345; NJA 1917 s. 613.

<sup>9</sup> Förordningen har i senare tid ansetts tillämplig även å partiella nyttjanderätter, se *Skarstedt* i SvJ 1928 s. 85 och NJA 1922 s. 563.

inskränkning i sin rätt att ur fastigheten njuta betalning, medan däremot fordringsinteckningar, erhållna efter det jordägaren genom lagligen avslutat och *intecknat* arrendekontrakt inskränkt sin dispositionsrätt till jorden, icke borde lända till arrendatorns förfång genom arrendets upphävande. Och, tillades det, »minst bör tillfälle öppnas för jordägaren att med lika påföljd, som förut kunnat genom köp beredas, på ett annat sätt, genom verkliga eller tillställda skulder, tillintetgöra den slutade avhandlingen till ena kontrahentens skada och förfång». Det gavs sålunda nu möjlighet för arrendatorer att genom kontraktets intecknande vinna skydd såväl mot uppsägning från ny ägare som mot arrenderättens offrande vid exekutiv försäljning för senare intecknad gäld. Om inteckning söktes samma dag för fordran och arrenderätt, skulle den senare vika. Med hänsyn härtill föreskrevs att arrendatorn hade uppsägningsrätt på grund av tillvaron av fordringsinteckning med bättre prioritet, som han ej känt till vid arrendekontraktets ingående.

I speciallagstiftningen angående jorddelning förekom ett institut som egentligen hade karaktären av jordlegoavtal, nämligen avsöndring på viss tid. Denna temporära avsöndring, väl att skilja från avsöndring för alltid som ju var en form för definitiv delning av jord, fick ske för högst 50 år, senare även för livstid.

Avsöndring på viss tid användes såsom upplåtelseform såväl för smärre jordbruksfastigheter som för lägenheter avsedda att användas för andra ändamål än jordbruk, såsom till tomtplats för bostadshus. En icke ringa del av de för viss tid avsöndrade lägenheterna innehades av personer, tillhörande torparklassen, som själva uppfört och ägde de på området befintliga byggnaderna. I annat sammanhang har nämnts att en av orsakerna till uppkomsten av dessa »på viss tid köpta» lägenheter eller »förpantningslägenheter», såsom de stundom betecknades, var den dåtida lagstiftningens restriktiva hållning gentemot jorddelningar, särskilt avsöndringar »för alltid», se ovan § 18 B.

De för arrendeavtal meddelade inteckningsreglerna i 1800 års KF blevo genom KF d. 9/11 1844 gällande för varje avhandling varigenom besittnings- och nyttjanderätt till hus eller jord å landet blivit på viss tid eller på livstid upplåten. Även livstidsavtal behövde nu intecknas för att vara skyddat mot ny ägare. Följande år meddelades ytterligare föreskrifter om nyttjanderättshavares ställning vid överlåtelse av fastighet på landet, varjämte reglerades företrädet vid kollision mellan flera nyttjanderätter till sådan fastighet. Prioriteten mellan äganderätt och nyttjanderätt bestämdes efter tiden för ansökan om

inskrivning (lagfart, resp. inteckning); vid samtidig ansökan skulle i allmänhet nyttjanderätten vika. Vid kollision mellan två nyttjanderätter, skulle tiden för ansökan om inteckning vara avgörande för prioriteten; i händelse av samtidig ansökan, skulle äldre upplåtelse gå före yngre.

Även för nyttjanderätt till stadsfastigheter infördes bestämmelser om maximitid och om inteckning, KF d. <sup>21</sup>/<sub>12</sub> 1857. I förra avseendet gjordes skillnad mellan tomter och annan stadsjord. Avtal om nyttjanderätt till »hus eller gård i stad», så ock till del därav och till jord, som till tomt hörde, skulle ej gälla utöver tio år; nyttjanderätt till annan jord skulle kunna upplåtas för samma tid som arrenderätt till fastighet å landet. De ovan omtalade reglerna om inteckning av arrenderätt gjordes tillämpliga på nyttjanderätt till stadsfastighet.

Sedermera samlades dessa spridda stadganden om maximitid i en KF d. <sup>16</sup>/<sub>6</sub> 1875 ang. tiden för nyttjanderättsavtals bestånd, vilken förordning uttryckligen gällde för alla slags nyttjanderätter, oberoende av deras beskaffenhet. För skogsavverkningskontrakt befanns snart nog den stadgade maximitiden för lång. Genom lag d. <sup>26</sup>/<sub>4</sub> 1889 reducerades den till 20 år; genom en lag 1903 ytterligare till 5 år.

I bestämmelserna om inteckning av nyttjanderätt och om rättsverkningarna därav gjordes vissa smärre modifikationer i samband med inteckningsrättens kodifiering i 1875 års inteckningsförordning.

Med 1907 års lagstiftning om nyttjanderätt till fast egendom skedde en omfattande nyordning inom detta rättsområde. Lagen har utarbetats av lagberedningen och är avsedd att ingå såsom ett led i en framtida ny jordabalk. Av lagens fyra kapitel innehåller det första åtskilliga bestämmelser av sakrättslig innebörd, tillämpliga å nyttjanderätter av privaträttslig karaktär som upplåtits genom avtal, oavsett arten av nyttjandet. Dessa regler innehålla åtskilliga nyheter i förhållande till äldre rätt. Lagens 2 kap. om arrende och dess 3 kap. om hyra innefatta utförliga och i förhållande till tidigare lag och praxis moderniserade lagbestämmelser angående rättsförhållandet mellan fastighetsägare och arrendator, resp. hyresgäst, medan 4 kap. om tomträtt införde ett helt nytt rättsinstitut. Genom en lag av 1911 tillfogades i ett 5 kap. regler om vattenfallsrätt, liksom tomträtt ett nyskapat institut, ehuru av ganska begränsad betydelse då det avser endast upplåtelser från kronan.

Efter tillkomsten av 1907 års nyttjanderättslag ha betydelsefulla reformer genomförts beträffande arrenderätten och hyresrätten. Dessa reformer angå huvudsakligen förhållandet mellan upplåtare och nyttjanderättshavare och tillhöra därför obligationsrätten. Av sak-

rättsligt intresse äro de ändringar som infördes genom 1912 års lagstiftning angående exekution i fast egendom och som beröra nyttjanderättens behandling vid exekutiv auktion.

## § 24. NYTTJANDERÄTTENS BEGREPP OCH INDELNING <sup>10</sup>

I. Det juridiska begreppet nyttjanderätt, sådant det sedan gammalt bestämmes i svensk rätt, utgör ett rättsinstitut med mycket växlande innehåll. Gemensamt för alla slag av nyttjanderätter är att den berättigade, nyttjanderättshavaren, är befogad att nyttja eller använda annan tillhörig fastighet eller del av fastighet för något särskilt ändamål. Härtill bör fogas den negativa bestämningen att den berättigade inte är betecknad endast såsom ägaren till viss fastighet utan är personligen bestämd. Eljest föreligger servitut. Nyttjanderätten liksom andra begränsade sakrätter förutsätter annans äganderätt och framträder som en inskränkning häri. Nyttjanderättshavaren har rätt att begagna fastigheten t. ex. för jordbruk eller såsom bostad eller tomtplats eller för utnyttjande av skogen, för att blott nämna några av de vanligaste ändamålen med nyttjanderättsupplåtelser. Ofta inträffar emellertid att det nyttjande som avses i själva verket omfattar all den användning som fastigheten är lämpad för. Begränsningen i en nyttjanderättshavares ställning jämförd med en ägares ligger då dels i den regelmässigt fastställda tidsgränsen för nyttjanderätten dels däri att nyttjanderättshavaren är förhindrad att företaga sådana rättsliga dispositioner med fastigheten som försäljning eller förpantning.

Dock kan det påvisas sakrättstyper som intaga en mellanställning mellan nyttjanderätt och äganderätt, se ovan § 7. Det är i vissa fall fråga om reliket från äldre tid då gränsen mellan äganderätt och nyttjanderätt överhuvud var svävande, t. ex. ofri tomt i stad och sådan besittningsrätt till vattenområde varom talas i 1895 års lag om vad till fast egendom är att hänföra (se övergångsbest. t. lag <sup>29</sup>/7 1966 om vad som är fast egendom). Båda dessa »besittningsrätter» bruka hänföras till nyttjanderätter enligt svensk doktrin, ehuru de icke falla under den allmänna lagstiftningen om nyttjanderätt till fast egendom. I andra fall rör det sig om rättsliga nybildningar som åsyfta att förena vissa äganderättens fördelar med nyttjanderättens, t. ex. den modärna tomträtten och vattenfallsrätten enligt nyttjande-

<sup>10</sup> Fsl. t. JB I 1905; *Skarstedt-Ekberg* Nya Jordabalken; *Lejman* Om begreppet nyttjanderätt; *Chydenius* Finsk kontraktsrätt II 2 uppl. s. 54 ff.; *Wrede* Grunddragen av sakrätten §§ 38—44.

rättslagens 4 och 5 kap. samt äborätten enligt 1926 års lag. Även dessa rättsformer anses som arter av nyttjanderätt. I främmande rättssystem förekomma »nyttjanderätter» med så oväsentliga begränsningar i fråga om nyttjanderättshavarens förfogande att deras karaktärisering som begränsade sakrätter ter sig som en ren fiktion, t. ex. nyttjanderätter på 999 år eller längre tid enligt engelsk rätt. Att man bibehåller nyttjanderättsbegreppet för sådana rättsförhållanden torde sammanhånga med att en årlig avgäld utgår till »ägaren».

Rätten att bearbeta gruva å annans mark skulle med hänsyn till nyttjandets art kunna räknas som nyttjanderätt. När så ej sker, är förklaringen att finna däri att gruvrätten inte kan upplåtas av jordägaren i denna hans egenskap och inte härleder sig från honom. Gruvrätten framträder alltså ej direkt såsom en inskränkning i jordägarens äganderätt till förmån för gruvägaren utan såsom en offentligrättslig begränsning av jordäganderätten överhuvud, se ovan § 8. Enligt det i vårt land gällande inmutningssystemet är gruvrättens förvärvande och fortbestånd oberoende av äganderätten till den jord varå fyndigheten finnes. De rättsregler som avse nyttjanderätts uppkomst, sakrättsliga skydd och upphörande ha därför ingen tillämpning å gruvrätt.

Mellan nyttjanderätt och servitut är skillnaden mindre utpräglad. Servitutsrätt är liksom nyttjanderätt en inskränkning i äganderätten till viss fastighet (den av servitutet belastade fastigheten) men är tillika förenad med äganderätt till viss annan fastighet. Servitutet skall vara tillbehör till den sistnämnda fastigheten och kan rättsligen inte skiljas från denna. I svensk rätt omfattar servitutsbegreppet sålunda endast s. k. real-servitut enligt terminologien i romersk rätt och många andra rättssystem. Vad i främmande länders rätt ofta hänföres till s. k. personliga servitut, vilka ej äro förenade med äganderätt till viss fastighet, betraktas enligt svensk rätt såsom nyttjanderätter. Det är härvid fråga om rättigheter att i något avseende begagna en fastighet, utan att besittning till fastigheten kräves för begagnandet. I dansk, norsk och finsk rätt falla sådana rättigheter under servitutsbegreppet.<sup>11</sup>

Nyttjanderätt och reallast äro på det sätt närstående rättsinstitut att i den senare ofta ingår såsom ett led en rätt att nyttja en bostadslägenhet eller jämväl att bruka ett jordområde.

Nyttjanderätt och panträtt äro vitt skilda med hänsyn till rättig-

---

<sup>11</sup> Jfr *Undén* i TFR 1943 s. 515.

hetens innehåll. Men det förtjänar erinras om att det i äldre tid funnits en med besittning förenad panträtt i fast egendom, kallad införsel, som utgjorde en kombination av nyttjanderätt och panträtt.

II. Ehuru nyttjanderätt är ett föga enhetligt rättsinstitut, framstå vissa typer därav såsom skarpt avgränsade såväl juridiskt-tekniskt som socialt. Framför allt är detta fallet med de två viktigaste, mest frekventa nyttjanderätterna: jordbruksarrende och hyra av bostad eller annan lägenhet. Dessa två upplåtelseformer användas varaktigt av en mycket stor del av landets befolkning. Lagstiftningen om arrende- och hyresavtal är fördenskull av den största vikt från social synpunkt. Arrendekapitlet i 1907 års lag har undergått åtskilliga förändringar, senast 1968. Hyreskapitlet har reviderats genom lagstiftning av 1968.

Några statistiska uppgifter om jordbruksarrenden i Sverige må här lämnas till belysande av arrendeavtalets samhälleliga betydelse. Av landets samtliga jordbruk (brukningsenheter) utgöres något mer än en sjundedel av arrenden. Antalet utarrenderade brukningsenheter har uppskattats till omkring 40.000. Av dessa är en betydande del mindre enheter med en åkerareal understigande 5 har och småbruk med en åkerareal mellan 5 och 10 hektar. Antalet utarrenderade jordbruk av storleken 10—50 hektar är omkring 20.000, medan cirka 3.000 arrenden omfatta en åkerareal av över 50 hektar.

Den största gruppen av arrenden utarrenderas av mindre jordbrukare. Närmast härafter kommer i storleksordning gruppen av jordbruk utarrenderade av bolag och sedan de av större enskilda ägare utarrenderade brukningsenheter. Övriga arrendejordbruk utarrenderas av staten, kommuner, stiftelser och ideella föreningar samt fideikommissinnehavare.

Vad angår hyresupplåtelser må endast påpekas det faktum att större delen av stadsbefolkningen bor i hyreslägenheter.

De rättsfrågor rörande arrende- och hyresrätt, som enligt gängse systematik behandlas inom sakrätten, äro emellertid ganska begränsade till sin räckvidd. Till sakrätten höra vissa spörsmål som angå nyttjanderättens stiftande och upphörande samt dess sakrättsliga skydd. De ur social synpunkt viktigaste delarna av lagstiftningen om nyttjanderätt, nämligen reglerna om förhållandet mellan upplåtare och nyttjanderättshavare, deras inbördes rättigheter och förpliktelser, tillhöra obligationsrätten. Vid behandlingen av äganderätt och överlåtelse därav knyter sig huvudintresset till de frågor som angå äganderättens övergång, alltså de sakrättsliga spörsmålen. Övriga rättsfrågor som därmed sammanhånga, t. ex. köparens och säljares

inbördes förpliktelser, kunna väl stundom vara betydelsefulla nog. Men det skapas vid övergång av äganderätt intet varaktigt rättsförhållande mellan parterna av natur att kräva någon mera komplicerad reglering i lagstiftningen. Annorlunda med nyttjanderättsupplåtelsen. Sedan nyttjanderätten genom upplåtelsen stiftats, har ett varaktigt rättsförhållande mellan upplåtare och nyttjanderättshavare uppkommit och de obligationsrättsliga frågorna om parternas inbördes rättigheter och förpliktelser under nyttjanderättens bestånd tilldraga sig huvudintresset och kräva ingående lagstiftning.

III. Enligt svensk rätt är alltså nyttjanderätt till fast egendom en begränsad sakrätt, innefattande befogenhet för nyttjanderättshavaren att nyttja eller begagna fastigheten. Detta nyttjande kan vara så omfattande att nyttjanderättshavaren måste ha varaktig besittning till fastigheten för att kunna utöva den upplåtna rätten, vilket i regel också innebär att fastighetsägaren genom upplåtelsen helt avstått från varje faktiskt nyttjande av fastigheten för egen del. Man talar då om total nyttjanderätt eller helnyttjanderätt. Men upplåtelsen kan ock avse allenast ett nyttjande i något visst hänseende som inte förutsätter besittningstagande av fastigheten, t. ex. bete för kreatur, ler- eller grustäkt, och man betecknar då nyttjanderätten som partiell.<sup>12</sup>

Med hänsyn till arten av det nyttjande, som utgör föremål för nyttjanderättsavtal, kan det uppställas skilda typer av nyttjanderätter eller avtal om sådana. I 1907 års lag behandlas såsom redan nämnts de mest frekventa typerna i kap. 2 och 3, nämligen arrende och hyra. Andra typer äro de i kap. 4 och 5 behandlade: tomträtt och vattenfallsrätt. Det har ibland ställts i fråga huruvida begreppet nyttjanderätt verkligen borde, såsom i 1907 års lag skett, bestämmas så vidsträckt att det får omfatta även rättigheter att tillgodogöra sig annat än avkastning av jorden i egentlig mening, såsom rättighet till grustäkt, stentäkt, torvtäkt etc., där den berättigade äger tillgodogöra sig beståndsdelar av jorden. Från samma synpunkt har det ifrågasatts beträffande skogsavverkningsrätt att till nyttjanderätt hänföra endast sådan rätt, som medger tillgodogörande blott av skogens avkastning och ej giver befogenhet att disponera över själva skogskapitalet. Föreställningen att en dylik begränsning av nyttjanderättsbegreppet vore påkallad från systematisk synpunkt har satt spår i avfattningen av NyttjL 1: 7, vari uttalas att vad i allmänhet om nyttjanderätt till fast egendom finnes stadgat, vare sig i nyttjanderätts-

---

<sup>12</sup> Jfr *Lejman* s. 75 noten.

lagen eller eljest, skall tillämpas jämväl i fråga om rättighet som fastighetsägare åt annan upplåter att å fastigheten avverka skog eller att där taga torv, lera, grus, sten eller annat »som icke är att hänföra till fastighetens vanliga avkastning». Med sistnämnda uttryck antydes en teoretisk reservation, medan i praktiken lagen alltså utsträckt det juridiska nyttjanderättsbegreppet till de angivna rättigheterna. Dessa kunna också utan våld på språkbruket mycket väl betecknas såsom rättigheter att begagna eller nyttja en fastighet. Men då fastighetens värde genom en dylik s. k. substansupplåtelse stundom kan varaktigt minskas — t. ex. då skogsmark genom upplåtelse av rätt till kalkbrytning blir för framtiden oduglig för skog — kan detta förhållande få rättslig betydelse i vissa hänseenden.<sup>13</sup> Ytterligare har i samma lagrum till nyttjanderätter hänförs rätt att jaga eller fiska, när sådan rätt av ägaren upplåtits till annan person. Denna begreppsbestämning betyder att såväl reglerna i 1 kap. NyttjL om maximitid för nyttjanderätter m. m. som bestämmelserna i samma kap. och i IF om möjlighet att inteckna nyttjanderätt och om verkningarna av inteckning bli tillämpliga även å upplåtna jakt- och fiskerätter. Dock kan rätt till jakt och fiske också förekomma i servitutets form.

Ehuru sålunda 1 kap. NyttjL, som behandlar huvudsakligen spörsmål av sakrättslig art, upptager ett mycket vidsträckt nyttjanderättsbegrepp — väsentligt flera arter än de som i de följande kapitlen av lagen äro föremål för närmare reglering — är det i nämnda kapitel endast fråga om upplåtelser genom *avtal*. Denna begränsning är däremot ej angiven i IF:s bestämmelser om inteckning av nyttjanderätt. Vidare framgår av motiven till NyttjL att däri meddelade bestämmelser »icke omedelbart hänföra sig till nyttjanderätt, som grundas å förhållanden av familjerättslig eller offentlig-rättslig natur». Med familjerättsliga nyttjanderätter torde vid lagens tillkomst ha åsyftats morgongåva, hemföljd och vissa testamentariska nyttjanderätter. Bland nyttjanderätter av offentlig-rättslig natur kunna nämnas nybyggesrätt å kronans jord, boställshavares nyttjanderätt och åtskilliga ärftliga nyttjanderätter av ålderdomligt ursprung till publik jord. Kronan upplåter dock nyttjanderätt även enligt allmänna nyttjanderättslagen, t. ex. genom utarrendering av jordbruksfastigheter eller uthyrning av bostadslägenheter. S. k. stadgad åborätt till hemman eller lägenhet, som tillhör kronan eller allmän inrättning, har i NyttjL:s Prom.lag § 2 uttryckligen undantagits från

<sup>13</sup> Jfr FRK XXI s. 10 ff.

lagens område. Nyttjanderätt som stiftats genom expropriation omfattas varken av NyttjL eller IF.

Vad angår testamentariska nyttjanderätter, kunna de stundom avse nyttjande av en fastighet i dess helhet, t. ex. när efterlevande make erhåller nyttjanderätt för sin livstid till en i boet ingående jordbruksfastighet. Sådan rättighet avses i stadgandet i ÄB 12:2 (föret testamentslagen 4: 2) och får anses såsom ett speciellt familjerättsligt institut.<sup>14</sup> Nyttjanderätten kan ej intecknas men innehavaren åtnjuter ändock starkare skydd mot tredjeman än vanlig nyttjanderättshavare. Fastigheten får sålunda överhuvud icke av ägaren överlåtas eller belastas med sakrätter utan samtycke av rättighetens innehavare, ÄB 12: 6. Sker annorledes, blir ägarens disposition förklarad ogiltig på yrkande av nyttjanderättshavaren, oavsett för övrigt medkontrahentens goda tro.<sup>15</sup> Genom testamente kan emellertid även stiftas en nyttjanderätt av mera begränsad art, t. ex. innefattande rättighet för testamentstagaren att bebo en i fastigheten befintlig lägenhet, mot vederlag eller icke. En dylik nyttjanderätt omfattas ej av testamentslagens nyssnämnda föreskrifter, men däremot av reglerna om nyttjanderättsintekning i IF.<sup>16</sup> Ehuru NyttjL:s bestämmelser icke äro direkt tillämpliga å andra än avtalsmässigt upplåtna nyttjanderätter, måste i åtskilliga avseenden en analogisk tillämpning å andra nyttjanderätter vara befogad.

Arrendoupplåtelser äro enligt 2 kap. NyttjL av olika slag, *jordbruksarrende*, *lägenhetsarrende*, *bostadsarrende* och *anläggningsarrende*. För vissa *fiskearrenden* ges kompletterande regler i 1957 års lag.

Jordbruksarrende innefattar enligt lagen avtal varigenom jord upplåtes till brukande mot lega. Benefik nyttjanderätt till jordbruk omfattas ej av arrendekapitlet, men bestämmelserna däri kunna i viss utsträckning analogt tillämpas på sådana nyttjanderätter. I 1907 års lag enligt dess ursprungliga innehåll skildes icke på olika slag av jordbruksarrenden. Lagen gjorde ingen distinktion med hänsyn till arrendatorernas sociala läge eller jordbrukets villkor i olika delar av landet. Men redan samtidigt med förberedelserna till nyttjanderättslagen hade en särskild utredning verkställts om en speciell arrendelagstiftning för vissa kategorier av arrenden i Norrland och Dalarne. Genom en lag d. 25/6 1909 tillkom sedan den s. k. norrländska arrendelagen. Denna hade ett starkare socialt inslag än den allmänna

<sup>14</sup> Beckman i SvJ 1941 s. 369; Malmström ib. 1942 s. 121.

<sup>15</sup> Walin Kommentar till ärvdabalken I vid 12: 6; Lejman s. 60 ff.

<sup>16</sup> Walin vid 12: 2. NJA 1930 s. 128; SvJ 1930 rf s. 34.

arrendelagen, vilket tog sig uttryck i en rad tvingande föreskrifter, åsyftande att bereda arrendatorn en mera tryggad ställning. Lagens tillämplighet var bestämd dels geografiskt, dels ock i avseende å jordägarens person och jordens storlek. Sedermera vidtogos i den norrländska arrendelagen vissa ändringar genom en lag d. 27/6 1927. I samband härmed företogs en revision av nyttjanderättslagens 2 kap. i syfte att för mellersta och södra Sverige genomföra en lagstiftning för bolagsarrenden och därmed likställda arrenden, motsvarande den socialt präglade norrländska arrendelagen.

En genomgripande reform av lagstiftningen om jordbruksarrende kom till stånd 1943. Alltjämt är arrendelagen infogad i nyttjanderättslagens 2 kap. Den norrländska arrendelagen har upphävts varigenom arrendelagstiftningen blivit enhetlig för hela landet. Några regler i arrendekapitlet äro dock alltjämt geografiskt bestämda. Det nya arrendekapitlet innefattar dels bestämmelser avseende arrendejordbruk i allmänhet, dels särbestämmelser för vissa kategorier av jordbruksarrenden, ersättande den tidigare »sociala arrendelagstiftningen». Större delen av de arrendeavtal, som vid en viss tidpunkt gälla, faller under särbestämmelserna. Dessa skola tillämpas bl. a. om det utarrenderade jordbruket tillhör bolag, om det utgöres av gård, torp eller annan jordbrukslägenhet som lyder under huvudgård och tillhör enskild person samt om det äges av enskild person som inte är mantalsskriven på fastigheten och som inte har sin huvudsakliga utkomst av jordbruket. En övre arealgräns, nämligen 50 hektar odlad jord, är bestämd för de jordbruk varå specialreglerna äro tillämpliga. Genom en lag 1946 ha nyss nämnda särbestämmelser med vissa modifikationer gjorts tillämpliga även på arrende av kommunal jord, avseende bruksdel på intill 50 hektar odlad jord. Vad angår andra kategorier av jord i allmän ägo, se ecklesiastik arrendestadga d. 29/6 1945 och stadga d. 15/11 1945 ang. utarrendering av universitetsjord.

Åtskilliga bestämmelser, framför allt sådana av sakrättslig natur, äro gemensamma för alla nu nämnda slag av arrendeupplåtelser.

Vad angår lägenhetsarrende, skiljer sig sådant avtal från jordbruksarrende däri att ändamålet med nyttjandet icke är jordbruk, och från hyresupplåtelse däri att avtalet avser nyttjande av mark, ej endast eller i främsta rummet av byggnad. Det må anmärkas att ordet »bruka» i nyttjanderättslagen endast användes i fråga om jordbruk, ej om andra slag av nyttjande.<sup>17</sup> Men lägenhetsarrende bör ock skiljas

---

<sup>17</sup> Skarstedt-Ekberg s. 35.

från de upplåtelser av partiella nyttjanderätter som åsyftas i NyttjL 1:7, såsom sten-, grus- eller tångtäkt, skogsavverkningsrätt, jakt- eller fiskerätt. Lägenhetsarrende är nämligen helnyttjanderätt.<sup>18</sup> Stundom kan det dock vara tveksamt huruvida nyttjanderätten är förenad med besittning och därför har karaktären av lägenhetsarrende eller den blott är partiell nyttjanderätt.<sup>19</sup> Såsom exempel på lägenhetsarrende nämnes i lagens motiv den stora mängden av »jordavsöndringar» för viss tid eller till besittning på livstid (förut reglerade i 1896 års lag ang. hemmansklyvning, ägostyckning och jordavsöndring), avsedda att bereda arrendatorn tillfälle att uppföra eget hus, anlägga en fabrik e. d., ävensom arrende av mark för upplagsplats. Men vidare kan lägenhetsarrende avse nyttjande av ett vattenfall, med eller utan utmål,<sup>20</sup> ehuru även annan upplåtelseform, nämligen vattenfallsrätt, står till buds i fråga om kronan tillhöriga vattenfall. En obebyggd tomt kan vara föremål för lägenhetsarrende, ehuru i vissa fall även tomträttsinstitutet kan användas. Vattenfallsrätt och tomträtt kunna sålunda sägas vara institut som utbrutits från lägenhetsarrendet. Fiskerätt nämnes i NyttjL 1:7 såsom partiell nyttjanderätt.<sup>21</sup> Men beträffande avtal som avser yrkesfiske av väsentlig betydelse för arrendatorns försörjning har i 1957 års lag om »fiskearrenden» givits regler nära överensstämmande med principerna i lagstiftningen om »sociala jordbruksarrenden».

Såsom hyresavtal betecknar nyttjanderättslagen »avtal, varigenom hus eller del av hus upplåtes till nyttjande mot lega». Endast upplåtelser som svara mot denna beskrivning regleras i lagens 3 kap. Även upplåtelser som icke avse kontinuerlig besittning av lokalen eller lägenheten räknas som hyresavtal enligt nämnda kapitel, t. ex. hyrande av en föreningslokal varje lördag under en vinter, av en teaterloge jämte tillhörande rum varje teaterkväll under en säsong.<sup>22</sup> Däremot omfattar den legala beskrivningen i 3 kap. icke benefik

<sup>18</sup> Upplåtelse av rätt till fäste för telefonledning hänfördes ej till lägenhetsarrende, NJA 1909 s. 30. — Nyttjanderätt till gravplats, gravrätt, är föremål för särskilda bestämmelser, lag <sup>18</sup>/<sub>10</sub> 1963 om gravrätt m. m.

<sup>19</sup> Rättsverkningarna bli i flera hänseenden olika. Se *Skarstedt-Ekberg* vid 1 kap. 7 §; *Lejman* s. 78. NJA 1917 s. 137 (stentäkt); 1921 s. 310 (torvtäkt); 1922 s. 102; 1931 s. 340 (grustäkt); 1938 s. 517. SvJ 1941 rf s. 19 (kolonilott).

<sup>20</sup> *Skarstedt-Ekberg* a. st. — Vid överlåtelse av vattenrättsliga förmåner har stundom ovisshet uppstått angående kontrahenternas avsikt att försälja vattenområdet jämte strand eller blott viss vattenrätt eller fiskerätt. *Lejman* ss. 6 f., 86.

<sup>21</sup> *Skarstedt-Ekberg* a. st. Jfr *Lejman* s. 86.

<sup>22</sup> NJA 1922 s. 73. Jfr *Lejman* s. 50.

hyresrätt. Benefika hyresrätter, som upplåtits genom avtal, falla emellertid under 1 kap., jfr 1:4. Åtskilliga bestämmelser i 3 kap. kunna analogt tillämpas å benefika hyresupplåtelser.<sup>23</sup>

Hyresrätt enligt 3 kap. är för handen även om legan utgår på annat sätt än i form av en periodisk avgift, t. ex. om avdrag skett på köpeskillingen för en fastighet vari säljaren förbehållit sig en bostadslägenhet. Vederlaget kan ock bestå i annat än pengar, såsom dagsverken eller eljest arbete eller annan tjänstbarhet, jfr 2:6, 45—48. En betydelsefull fråga är hur gränsen skall dragas mellan sådana hyresavtal och arbetsavtal, vari ingår upplåtelse av bostadsrätt för arbetstagaren, eller snarare i vad mån nyttjanderättslagen är tillämplig å de avtal som utgöra en blandning av arbets- och hyresavtal.<sup>24</sup> Detta spörsmål har emellertid sin egentliga praktiska betydelse inom obligationsrätten och bör lösas främst med beaktande av de obligationsrättsliga verkningarna.

Hyresavtal kan givetvis avse upplåtelse av hus även å landet. Ingår i avtalet jämte upplåtelse av hyresrätt tillika »upplåtelse av jord att i förening med lägenheten nyttjas», skall ändock å avtalet tillämpas vad om hyra är stadgat, såvida jorden skall användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk, 3:2. Men om rätten att nyttja en byggnad icke är det huvudsakliga syftet med avtalet utan blott ingår såsom ett led i en uppgörelse, som träffats huvudsakligen med hänsyn till jordbruket eller nyttjandet av marken för annat ändamål, blir avtalet i dess helhet behandlat som arrende.<sup>25</sup>

IV. Beträffande karaktäriseringen av nyttjanderätt enligt NyttjL såsom sakrätt är den knappast träffande i fråga om andra än intecknade nyttjanderätter samt arrendators och hyresgästs nyttjanderätt efter tillträdet. En ointecknad nyttjanderätt är, fränsett arrende- och hyresrätt efter besittningstagandet av fastigheten, icke skyddad gent-

---

<sup>23</sup> Jfr SvJ 1918 rf s. 52.

<sup>24</sup> SvJ 1923 rf s. 34. Lagrådet i prop. 1910:96 med förslag till lag om vissa arbetsavtal s. 174: »För den händelse arbetsgivaren tillhandahåller bostad åt arbetare, som ej är i hans kost, och hyresavtal angående bostaden ej är särskilt ingånget, torde arbetsavtalet få anses innefatta ett hyresavtal, som är med övriga villkor å arbetsavtalet oskiljaktigt förbundet utom så till vida, att hyresavtalet enligt förslaget bestämmelser ej upphör tidigare än fjorton dagar efter uppsägning, även om arbetsavtalet i övrigt dessförinnan utgår.» Se ock lag <sup>20</sup>/<sub>6</sub> 1936 om skydd mot vräkning vid arbetskonflikter; *Skarstedt* Nya Jordabalken 2 uppl. s. 160; *Lejman* s. 34 ff. — Jfr ang. arbetsavtal i samband med jordbruksarrende NyttjL 2: 45 ff.

<sup>25</sup> Fsl. t. JB 1905 s. 229.

emot ny ägare av fastigheten eller gentemot fastighetsägarens borgenärer. Ifall sakrättsskyddet toges såsom det väsentliga momentet i sakrättsbegreppet är det sålunda riktigast att fränkänna ifrågasvarande oin-tecknade nyttjanderätter sakrättskaraktär. Men då nyttjanderättshavaren i allmänhet har i sin makt att, utan medgivande av jordägaren, in-teckna nyttjanderätten och därmed vinna sakrättsligt skydd, synes det lämpligt att i en systematisk framställning av sakrätterna medtaga de oin-tecknade nyttjanderätterna såsom ett slags ofullgångna sakrätter.

Denna i svensk juridik numera allmänna systematik <sup>26</sup> brukas vanligen också i de andra nordiska ländernas litteratur <sup>27</sup> såvitt avser nyttjanderättens karaktärisering såsom sakrätt.

## § 25. NÅGRA SPECIELLA NYTTJANDERÄTTER

I. Den i nyttjanderättslagens 4 kap. behandlade *tomträtten* infördes såsom rättsinstitut genom nämnda lag. I lagberedningens motiv framhölls att man hade yrkat på införande i lag av bestämmelser, som beredde städer och andra därmed jämförliga samhällen rätt att till bebyggande upplåta mark under nyttjanderätt, antingen för all framtid eller för tid som väsentligt överstege den för nyttjanderättsupplåtelser i allmänhet medgivna. Beredningen förordade för sin del ett sådant rättsinstitut såsom ägnat att befordra städernas bebyggande, att underlätta ett ändamålsenligt ordnande av deras bostads- och hyresförhållanden och att åt det allmänna bevara den naturliga stegringen av tomtvärdet. Liksom den äldre upplåtelseformen »ofri tomt» borde det nya institutet vara inskränkt till städerna och andra platser med tätare befolkning såsom köpingar och municipalsamhällen. Dess användning borde vara förbehållen samhället självt; tomträtt borde icke få upplåtas av enskilda jordägare. Eljest kunde tomträttsinstitutet medverka till tomtmarkens monopolisering och framkalla en hinderlig byggnads- och hyresspekulation.<sup>28</sup>

Genom lag 1953 har tomträttskapitlet undergått revision. Tomträtt skall upplåtas för obestämd tid. Dess användning är icke längre begränsad till tomtindelasad mark.

Tomträtten med därå befintliga byggnader kan göras till underlag för pantsäkerhet i samma former som panträtt i fastighet, nämligen

<sup>26</sup> Jfr äldre framställningar t. ex. *Schrevelius* II § 297 ff.

<sup>27</sup> *Scheel* § 78; *Gjelsvik* §§ 1, 46; *Torp* § 33 ff.; *Wrede* § 38.

<sup>28</sup> Fsl. t. JB I 1905 s. 259.

genom inteckning, se nedan § 45. För att objektet för panträtten skall vara noggrant fixerat, har föreskrivits att, sedan tomträtt blivit inskriven — angående inskrivningens funktion se nedan under § 27 — skall byggnad, stängsel eller annan anläggning, som finnes å tomt, såsom tillhör hänföras till tomträtten, nyttjanderättslagen 4: 9. Genom föreskrift i lagen om vad som är fast egendom 7 § har tillika dylik anläggning förklarats icke höra till fastigheten även om den tillhör dess ägare.

Tomträtt kan upplåtas i fastighet som tillhör kronan, kommun eller eljest är i allmän ägo samt i fastighet som tillhör stiftelse där Kungl. Maj:t för särskilt fall det medgiver. Enligt lag <sup>4/1</sup> 1927 kan kyrklig jord bli föremål för tomträtt där Konungen för särskilt fall finner skäligt sådant medgiva.

Det grundläggande tomträttsavtalet är formbundet. Handlingen skall angiva ändamålet för upplåtelsen (t. ex. bostadsändamål) och avgäldens belopp.<sup>28a</sup> För överlåtelse av tomträtt gälla samma former regler som för överlåtelse av fast egendom.

Lagen medgiver icke fullständig avtalsfrihet rörande ordnandet av tomtägens och tomträttshavarens mellanhavanden. Det är förbjudet att stipulera villkor varav tomträttens inträde eller bestånd skulle vara beroende. Överträdelse av kontraktet medför icke rätt för motparten att häva avtalet.

Den årliga avgäld, som åligger tomträttshavaren såsom vederlag för tomträtten, kan vid utgången av vissa på förhand bestämda tidsperioder bli föremål för omreglering.

Inom olika områden av lagstiftningen ha föreskrifter meddelats om tomträtts likställande med äganderätt till fastighet, se t. ex. GB 6: 4, FB 15: 16.

II. I promulgationslagen till 1907 års nyttjanderättslag, 2 §, är föreskrivet att bestämmelserna i sistnämnda lag ej avse upplåtelse under *stadgad åborätt* av hemman eller lägenhet, som tillhör kronan eller allmän inrättning. Detta rättsinstitut har karaktären av en ärftlig besittningsrätt utan tidsbegränsning och intager därigenom en mellanställning mellan äganderätt och nyttjanderätt.<sup>29</sup> Under äldre skeden har denna upplåtelseform haft stor utbredning. Den kan betraktas som en speciell art av landboförhållandet. Kronan upplät ofta

<sup>28a</sup> *Westerlind* Studier över tomträttsinstitutet I 1965.

<sup>29</sup> *Kuylenstierna* Om rekognitionsskogar och under bruk skatteköpta hemman (1914); *Bergström* Om stadgad åborätt I—II (Bilaga till kronolägenhetskommissionens betänkande 1919—20); *Thulin* Åborätt (i Rättskunskap för jordbrukare I 1925).

allt sedan Gustav I:s tid sina hemman åt landbor, för vilkas rättsställning allmänna lagens bestämmelser om lega av jord voro tillämpliga. Ur detta landboförhållande, som på grund av den relativt korta upplåtelse tiden för landbon eller »åbon» innebar otrygghet i besittningen och starkt beroende av de kungliga fogdarna, utvecklade sig så småningom en ärftlig nyttjanderätt, i det kronans landbor fingo försäkringar om att få sitta orubbade på sina hemman.<sup>30</sup> En definitiv proklamation av deras ärftliga besittningsrätt gavs i 1789 års KF, tillkommen i samband med Gustav III:s statsvälvning.<sup>31</sup> Sålunda förklarade sig Kungl. Maj:t vilja försäkra alla åbor å kronohemman att, så länge de till hus och jord väl och försvarligen hävdade deras åboende hemman, de och deras barn skulle därå odrivne sitta man efter man uti den ordning, som Kungl. Maj:t särskilt stadgat; och skulle en sådan åbo framför andra äga företrädesrätt att sitt åboende hemman till skatte köpa.<sup>32</sup> Uttrycket »stadgad åborätt» torde ha sitt ursprung från denna stabilisering av åborätten å kronojord såsom en ärftlig nyttjanderätt.

Närmare bestämmelser om succession i åborätt å kronojord och om överlåtelse därav ha meddelats i en kammarkollegiets kungörelse 29/2 1808.<sup>33</sup> Angående åbons rättigheter och skyldigheter gälla alltjämt bestämmelserna om landboförhållandet i JB 16 och 17 kap. 1, 2, 5 §§, ävensom föreskrifter i BB om landbos skyldigheter, vilka lagrum enligt 3 § promulgationslagen till 1907 års nyttjanderättslag blivit upphävida endast såvitt angår nyttjanderätt, varom i sistnämnda lag stadgas.<sup>34</sup> Vid sidan härav ha på åtskilliga ställen i lagstiftningen givits bestämmelser om åborätt, se t. ex. JDL 1: 17; 19: 25; jaktlagen 7 §. Den i 1789 års förordning åbon tillerkända skatteköpsrätten innebar en befogenhet att mot erläggande av skatteköpeskillning förvärva skattemannarätt (äganderätt) till hemmanet. Skatteköpen inställdes genom en kungörelse av 1919 men förbudet har upphävts genom en kungörelse av 1930, såvitt angår andra innehavare av åborätt än bolag och övriga juridiska personer.

För åbor å krononybyggen och å vissa andra slag av kronohemman finnas särskilda bestämmelser meddelade, som delvis avvika från de ovan återgivna.<sup>35</sup>

<sup>30</sup> *Bergström* s. 3 f.

<sup>31</sup> Jfr ovan § 8 II.

<sup>32</sup> Förordningen är införd i lageditionen vid JB 1 kap.

<sup>33</sup> Införd i lageditionen vid JB 16 kap.

<sup>34</sup> *Thulin* s. 278.

<sup>35</sup> *Thulin* s. 282 f.

Reglerna för åborätt å kronohemman tillämpas även för åborätt som upplåtits av vissa publika stiftelser (Danviks hospitalshemman, kyrkohemman i Halland m. fl.).

I skatteköpsförfattningar under 1700-talet medgavs åt ädlare verk och manufakturer samt åt gruvor och järnbruk en företrädesrätt framför åbor till skattelösen av kronohemman när bruken hade behov av skogsprodukter, särskilt för kolning. Men vid skatteköpen brukade förbehåll göras att åbon skulle sitta »odriven» å hemmanet, vilket innebär ärftlig besittningsrätt efter jordens övergång i enskild ägo. I stort sett ha bestämmelserna om åborätt till kronojord varit tillämpliga även för dessa upplåtelser, avseende åborätt till »under bruk skatteköpta hemman», men vissa avvikelser äro föreskrivna.<sup>36</sup>

Även denna åborätt till jord under enskild äganderätt är sålunda sakrättsligt skyddad och varken behöver eller kan intecknas. Den är orubblig vid frivillig eller exekutiv försäljning av jorden.

III. Såsom i annat sammanhang framhållits förekomma även i nyare lagstiftning upplåtelseformer som intaga en mellanställning mellan vanlig äganderätt och vanlig nyttjanderätt och som äro avsedda att tillgodose både det allmännas intresse av viss kontroll över fastighetens framtida öden och den enskilde brukarens intresse av en tryggad besittning. Till sådana nyare besittningsrätter hör den *åborätt* som införts genom en lag d. 4/6 1926 om upplåtelse under åborätt av viss jord.<sup>37</sup> Benämningen åborätt anknyter till det äldre rättsinstitutet »stadgad åborätt».

Åborättsinstitutet enligt denna lag är avsett att komma till användning endast vid upplåtelse av kronan tillhörig jord och blott för bildande av jordbruksfastigheter. Åborätten är en besittningsrätt för obegränsad tid.

Någon redogörelse för rättsinstitutet skall ej här lämnas. Det har i ytterst ringa utsträckning kommit till praktisk användning.

IV. Sedan lång tid tillbaka ha funnits ekonomiska föreningar med uppgift att bereda bostäder åt sina medlemmar, s. k. bostadsföreningar. Den juridiska form, som dessa föreningar anlitat för upplåtande av bostadslägenheter, har varit växlande. Stundom ha vanliga hyreskontrakt upprättats, i det föreningen förvärvat fastigheter med äganderätt och uthyrt bostadslägenheter åt medlemmar. Stundom ha förekommit s. k. »våningsköp», varvid föreningsmedlemmarna erlagt lägenhetens kapitalvärde och därmed erhållit en

---

<sup>36</sup> Se *Kuylenstierna* s. 196 ff.

<sup>37</sup> Se redogörelse av *Santesson* i SvJ 1926 s. 298.

»äganderätt» eller »besittningsrätt» till lägenheten.<sup>38</sup> Enligt svensk rätt har dock verklig äganderätt till viss våning i ett hus ej kunnat stiftas, se Del I § 10 II. De försök som gjorts att ställa våningsköpen på en rättsligt tillfredsställande grundval ha därför gått ut på att förbinda rätten att nyttja lägenheten med medlemskapet i föreningen på sådant sätt att rätten till våningen bleve ett slags tillbehör till medlemsrätten. I praktiken har en för våningsinnehavaren något-sånär tryggad bostadsrätt härigenom skapats. Däremot var lagstiftningen om ekonomiska föreningar icke tillfyllest för ordnandet av olika ekonomiska mellanhavanden, som uppstå mellan dylika bostadsföreningar och medlemmar vilka förvärvat bostadslägenheter genom kapitalinsatser. På grund av den tilltagande frekvensen av bostadsföreningar, som anlidade sist nämnda metod, ansågs ett legalt ordnande av de föreliggande rättsfrågorna önskvärt. Genom en lag d. 25/4 1930 om bostadsrättsföreningar har en dylik reglering kommit till stånd.<sup>39</sup>

Vad i detta sammanhang är av intresse är beskaffenheten av den »bostadsrätt» som genom den nya lagen utformats. Denna är konstruerad som en nyttjanderätt för obegränsad tid. Nyttjanderätten framträder som ett tillbehör till medlemskap i föreningen — i den mån medlemmen förvärvat en lägenhet — och upphör när föreningen upplöses. Bostadsrätten jämte medlemskapet innefattar dels nyss-nämnda nyttjanderätt, dels ock andel i vinst å föreningens verksamhet och i överskott vid dess upplösning. Nyttjanderättshavarens ställning till föreningen har reglerats dels i viss anslutning till nyttjanderättslagens kapitel om hyra, dels enligt föreningsrättsliga regler, anpassade efter de särskilda förhållandena.

Vad angår bostadsrätten såsom sakrätt är läget egenartat. På grund av sambandet mellan bostadsrätt och medlemskap i föreningen kan föreningen ej avhända sig fastigheten till ny ägare utan att bostadsrätten avvecklas. Bostadsrätten är knuten vid föreningens äganderätt till fastigheten, varvid märkes att en överlåtelse av fastigheten kräver beslut med kvalificerad majoritet av de i fastigheten boende bostadsrättshavarna. Har bostadsrättshavaren tillträtt lägenheten när överlåtelse av fastigheten sker, »skall så anses, som om bostadsrättshavaren innehade lägenheten på grund av skriftligt hyresavtal med hyres-tiden gällande intill den fardag, som infaller näst efter tre månader från uppsägning», lagen om bostadsrättsföreningar 55 §. I händelse

<sup>38</sup> SvJ 1921 s. 213.

<sup>39</sup> Se SOU 1928: 16; prop. 1930: 65 samt redogörelse av *Siljeström* i SvJ 1930 s. 375.

av fastighetens utmätning skall beträffande bostadsrätt i borgenärsförteckningen endast anmärkas den rätt att kvarbo, som enligt nyssnämnda lagrum tillkommer bostadsrättshavaren, UL 111 §. Tydligt är sålunda att inteckning av bostadsrätt icke har något ändamål i avseende å rättens bevarande vid frivillig eller exekutiv försäljning.

Huvudsyftet med lagstiftningen har varit att närmare ordna rättsförhållandet mellan föreningen och dess medlemmar, särskilt i vad angår ekonomiska förpliktelser och medlems rätt att överlåta bostadsrätten. Genom uppställandet av krav på en ekonomisk plan för föreningens verksamhet, underställd länsstyrelsens granskning, har lagstiftaren sökt skapa en viss garanti mot allmänhetens inlockande i finansiellt osunda företag av denna typ. I anslutning till kristidens hyresreglering har utfärdats en lag <sup>19/6</sup> 1942 om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.

V. Kontrakt om *avverkningsrätt* till skog för längre tid blevo vanliga i de norra länen redan vid trävaruindustrins begynnande uppblomstring under 1840-talet. Genom de s. k. skogsköpen tillgodosåg industrin sitt behov av jämn tillförsel av timmer utan att behöva med äganderätt förvärva stora jordområden. Upplåtelserna skedde ofta för en tid av 50 år, den maximitid som enligt 1844 års förordning gällde för nyttjanderätt å landet.<sup>40</sup> Vederlaget bestämdes i kontraktet stundom till ett engångsbelopp, men hade emellanåt formen av en årlig prestation i pengar, spannmål eller annat. Dessa avverkningskontrakt visade sig dock ytterst ogynnsamma ur både national-ekonomisk och social synpunkt. Förvärvaren såg sitt intresse i att under avverkningstiden utnyttja skogskapitalet i möjligaste mån. Bönderna avhände sig för en tillfällig förmån den stödskog, som behövdes för jordbruket, och förutsågo ej den framtida oerhörda värdestegringen på skogsprodukter. Till förebyggande av de antydda olägenheterna föreslog 1870 års skogskommitté att tiden för avverkningsrättens bestånd skulle begränsas till högst 10 år. Förslaget ledde dock först långt senare till något resultat i det förut nämnda 1889 års lag om tiden för nyttjanderättsavtals bestånd fastställde en maximitid av 20 år för avverkningsrätter. Denna bestämmelse, som föranledde avverkningar i forcerat tempo, visade sig ha ännu fördärvligare följder än 50-årsregeln, varför maximitiden genom en lag av 1903 inskränktes väsentligt mera, nämligen till fem år. Sistnämnda regel bibehölls i 1907 års NyttjL 1: 7. Den avser endast rättighet som går

---

<sup>40</sup> Enligt uppgift i den norrländska skogskommitténs betänkande (1870) intecknades under åren 1858—68 över 2.000 kontrakt, varav över hälften på 50 år.

ut på avverkning utöver husbehov (»saluavverkningsrätt«).<sup>41</sup> För husbehovsrätt gäller den vanliga 50-årsgränsen enligt NyttjL 1:1. För övrigt förekommer husbehovsrätt vanligen i servitutets form och någon maximitid är då ej stipulerad. Angående rättsläget när maximitiden överskrides, se nedan § 26.

Det har varit föremål för meningsskiljaktighet huruvida skogsavverkningskontrakt bör hänföras till köp eller nyttjanderättsavtal. I svensk lag har en för längre tid upplåten rätt att avverka skog alltid behandlats som nyttjanderätt.<sup>42</sup> Sålunda ha reglerna om inteckning av nyttjanderätt ansetts tillämpliga även på avverkningsrätt. Genom 1907 års lag har dessutom direkt uttalats att skogsavverkningsrätt skall betraktas såsom nyttjanderätt.

Vad angår kontrakt om mycket kortvariga avverkningsrätter, har däremot i litteraturen gjorts gällande den meningen att de böra likställas med köp av lös egendom enligt 1905 års köplag.<sup>43</sup> Om en jordägare säljer växande skog att avverkas under loppet av en kortare tidrymd, t. ex. ett år, vore ett sådant avtal att likställa med ett köpeavtal om växande gröda, såvitt angår de obligationsrättsliga verkningarna av kontraktet.<sup>44</sup> För denna uppfattning finnas helt visst goda skäl.

De obligationsrättsliga frågor som i detta sammanhang uppkomma skola emellertid här ej behandlas.

---

<sup>41</sup> NJA 1949 s. 652.

<sup>42</sup> I rättsfallet ref. i NJA 1921 s. 337 har förbehåll vid fastighetsförsäljning om rätt för säljaren att undantaga vissa märkta fröträd, som skulle kvarstå tio år, ansetts innefatta upplåtelse av avverkningsrätt, vilken rätt vore underkastad tidsgränsen av fem år enligt NyttjL 1:7.

<sup>43</sup> *Almén Köp I* Rubriken vid not 61. Jfr *Kallenberg Civilprocessrätt II* s. 471 noten; *Lejman* s. 129 ff., 137 f.

<sup>44</sup> *Almén* fann det inte möta hinder att bevilja inteckning för dylik kortvarig avverkningsrätt men synes ha tänkt sig möjligheten av inteckning även för upplåten rätt till växande gröda. Se ock *Nordling* s. 255; *Trygger UL* vid 78 §; *Lejman* s. 87 ff., 128.

## Kap. II. *Nyttjanderättens uppkomst och bestånd*

### § 26. STIFTANDE, ÖVERLÅTELSE OCH MAXIMITID

I. Nyttjanderätt stiftas huvudsakligen genom avtal. Det typiska fallet är att fastighetsägare genom nyttjanderättsavtal upplåter nyttjanderätt. Men icke sällan stiftas nyttjanderätten genom förbehåll om sådan rätt för säljaren av en fastighet i klausul i köpekontraktet. Köparen av fastigheten är då att anse som upplåtare av nyttjanderätten.<sup>45</sup> Upplåtelser kan ske även annorledes än genom avtal, t. ex. genom testamentariskt förfogande eller expropriation. Däremot finnes beträffande nyttjanderätt ingen annan motsvarighet till den 20-åriga hävden än möjligheten enligt 1881 års KF om tjuguårig hävd 4 § till godtrosförvärv av intecknad nyttjanderätt när den fastighet, vari inteckningen skett, vindiceras från besittaren och fastigheten varit ur rätte ägarens hand mer än 20 år efter det annan vunnit lagfart. Ej heller urminnes hävd kan åberopas till stöd för nyttjanderätt. När lagarna om rätt till jakt och om rätt till fiske omnämna urminnes hävd såsom stöd för jakträtt eller fiskerätt, torde därmed icke avses rättighet som är knuten vid viss person och som gått i arv enligt vanliga successionsregler. I stället åsyftas rättigheter förbundna med äganderätt till fastighet eller — vilket blir samma sak — delägarskap i viss by samt möjligen på annat sätt bestämda »menigheters» rätt enligt lokal sedvänja, se även 1894 års KF ang. hushållningen med de allmänna skogarna i riket § 63.<sup>46</sup>

Såsom förut framhållits är NyttjL tillämplig endast å upplåtelser genom avtal, vari dock innefattas även benefika förfoganden.

Eftersom nyttjanderätter av så varierande typer förekomma, är det naturligt att enhetliga regler om upplåtelsens form ej givits för samtliga nyttjanderätter. I fråga om åtskilliga kategorier äro överhuvud inga formföreskrifter meddelade. Allmänna regler om avtal bli då gällande för upplåtelser som ske genom avtal. Lagen d. 11/6 1915 om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område omfattar enligt sin rubrik även avtal om stiftande av sådana rättigheter som nyttjanderätter. Enligt 1 § tredje st. i nämnda lag hänvisas dock till vad särskilt finnes stadgat om formbundna avtal.

Särskilda formstadganden finnas för vissa slag av nyttjanderätter. Bland de kategorier som regleras i 1907 års nyttjanderättslag äro

<sup>45</sup> Fsl. t. JB II 1908 s. 392; *Wikander* Undantag s. 58. Jfr *Walin* Allm. hyreslagen (4 u. 1960) vid 1 §; *Lejman* s. 59.

<sup>46</sup> Jfr NJA 1932 s. 314 (minoriteten i HD).

tomträtt, vattenfallsrätt, jordbruksarrende, bostadsarrende och anläggningsarrende formbundna avtal, lägenhetsarrende och hyra i begränsad mån eller i vissa fall formbundna. Andra nyttjanderätter, som falla under 1 kap. NyttjL, äro icke formbundna och kunna sålunda stiftas genom muntlig uppgörelse. Benefika nyttjanderättsupplåtelser kräva ingen traditionsliknande åtgärd.<sup>47</sup>

Vad först angår avtal om jordbruksarrende ha de ursprungliga formreglerna i NyttjL blivit skärpta genom senare lagändringar. De nuvarande bestämmelserna innehålla att avtalet skall upprättas skriftligen.

Det föreskrives ytterligare att samtliga de villkor som betingats skola upptagas i avhandlingen och att ändring eller tillägg, som ej avfattats skriftligen, är utan verkan. Däremot stadgas icke att det skriftliga kontraktet skall vara med vittnen styrkt. Har arrendatorn övertagit fastigheten till brukande utan att skriftligt avtal upprättats, har ett giltigt arrendeförhållande ej skapats. Men brukaren är skadeståndsberättigad om jordägaren icke uppfyller sitt löfte att upplåta en giltigt arrenderätt, 2: 1, andra st.

Den skärpning som successivt företagits i formregeln är föranledd av erfarenheten att å ena sidan de muntliga arrendeavtalen blivit allt mindre vanliga, å andra sidan respekten för muntliga avtal eller muntliga tillägg till arrendeavtal vore i avtagande.<sup>48</sup> I motiven till 1927 års lagändring framhölls särskilt intresset för arrendatorn av skriftligt kontrakt: endast ifall avtalet vore skriftligen upprättat kunde arrendatorn vara trygg att arrenderätten icke under arrendetiden genom överlåtelse av fastigheten ginge förlorad för honom. Även vid exekutiv försäljning av fastigheten medförde skriftligt avtal ökat skydd för arrendatorn, och endast ifall sådant avtal förefunnos kunde arrendatorn bereda sig den ytterligare säkerhet som inteckning medför. Jämväl för jordägaren vore arrendeavtalets skriftliga upprättande till fördel, i det skriftligt avtal vore en förutsättning för hans retentionsrätt för fordran hos arrendatorn.<sup>49</sup>

---

<sup>47</sup> Lagb:s fsl till lag om skuldebrev s. 130 ff.; *Nial* i SvJ 1937 s. 284; *Hult* i Tfr 1938 s. 199; *Lejman* s. 56 ff.

<sup>48</sup> SOU 1926: 8 s. 60.

<sup>49</sup> Ib. — Där uttalas ytterligare såsom skäl för strängare formkrav att beträffande torp och andra mindre arrendeställen det ofta hos jordägaren förefinnes en benägenhet att betrakta brukaren huvudsakligen såsom arbetare hos jordägaren och att, i strid med arrendelagens bestämmelser, ålägga arrendatorn arbetsskyldighet i obestämd omfattning. Endast om arrendeavtalet kläddes i skriftlig form kunde dessa tendenser motverkas.

Lagen föreskriver icke att ändring eller tillägg i arrendavtal skall införas i både jordägarens och arrendatorns exemplar av kontraktet. Särskilda bestämmelser ha givits för sådana fall då giltiga tillägg eller ändringar skett i avtalet, utan att de anmärkts å jordägarens exemplar, och fastigheten efter överlåtelse kommit i ny ägares hand, NyttjL 2: 29. Nye ägaren är icke bunden av sådana tilläggsbestämmelser om han vid förvärvet av fastigheten saknade kännedom om dem. Tillika har arrendatorn erhållit uppsägningsrätt ifall nye ägaren inte vill godtaga tilläggen. Dessa föreskrifter kunna få tillämpning även i fråga om muntliga tillägg till avtalet som enligt äldre lag skola anses giltiga parterna emellan.<sup>50</sup>

Den formregel som tidigare gällde i fråga om jordbruksarrende eller att avtalet skulle skriftligen upprättas om ej parterna annorlunda åsämjades, kvarstår alltjämt för vissa andra nyttjanderättsavtal, nämligen dels för lägenhetsarrende, dels ock för de hyresavtal som slutas för minst ett år, NyttjL 2: 70, 3: 1. Man kan återgiva denna grundsats så, att kravet på skriftlig form är av dispositiv natur. Om man betänker vilka syften en formregel i allmänhet skall tillgodose, ter det sig onekligen främmande att en dylik regel inte är tvingande. Enligt motiven till lagbestämmelsen<sup>51</sup> har man å ena sidan velat främja bruket av skriftliga kontrakt, å andra sidan ej ansett möjligt eller lämpligt att göra avtalet ovillkorligen formbundet. Innebörden av den givna bestämmelsen skall vara att avtalet presumeras ej vara fullbordat förrän det skriftligen avfattats.<sup>52</sup> Men om det av omständigheterna tydligt framgår att parterna velat binda sig definitivt utan skriftlig avfattning av hyresavtalet — en hyresgäst har t. ex. tillträtt lägenheten eller difflyttat sina möbler eller betalat hyra — så är avtalet giltigt.<sup>53</sup> Den ovan anförda regeln om ny ägares obundenhet av bestämmelser, som ej finnas anmärkta å upplåtarens exemplar av kontraktet, gäller ock med viss modifikation för hyresavtal, 3: 29 andra st.<sup>54</sup>

Angående upplåtelse av tomträtt stadgas att avtalet skall upprättas skriftligen och med vittnen och innehålla benämningen tomträtt. Motsvarande föreskrifter gälla ifråga om vattenfallsrätt.

Övriga nyttjanderättsupplåtelser, som falla inom nyttjanderättslagens område, kräva icke särskild form, t. ex. avtal om skogsavverk-

<sup>50</sup> Jfr *Skarstedt-Ekberg* vid 2: 29; NJA 1911 s. 395.

<sup>51</sup> Fsl. t. JB I 1905 s. 93.

<sup>52</sup> NJA 1939, s. 529.

<sup>53</sup> NJA 1933 s. 321.

<sup>54</sup> Se härom NJA 1911 s. 395; 1921 s. 79; 1938 s. 489.

ningsrätt, om grustäkt eller om fiske. I lag <sup>27/6</sup> 1957 om fiskearrenden stadgas dock skriftlig form. För inteckning av nyttjanderätten fordras skriftlig upplåtelsehandling. Förekomsten av skriftlig handling är, även om inteckning ej skett, av betydelse för möjligheten att få rättigheten förbehållen vid exekutiv försäljning av fastigheten. Det är också brukligt att viktigare nyttjanderättsavtal, särskilt sådana av längre varaktighet, upprättas skriftligen.<sup>55</sup>

II. Nyttjanderätten betraktas som en enhetlig rätt, oavsett växling av rättens innehavare. Den kan övergå genom universal- eller singularsuccession till ny innehavare. I vad mån en överlåtelse kräver fastighetsägarens medgivande är för vissa nyttjanderätter — arrenderätt, hyresrätt, tomträtt, vattenfallsrätt — närmare reglerat i lag.

Vad angår de nyttjanderätter, som nämnas i 1 kap. 7 §, finnas inga dylika bestämmelser. Någon enhetlig regel torde inte kunna uppställas för dessa rättigheter. Därest innehavarens person kan antagas ha haft särskild betydelse för rättighetens upplåtelse, bör jordägarens medgivande till överlåtelse fordras. Beträffande överlåtelse av jakt-rätt har en uttrycklig föreskrift givits i 1938 års jaktlag, 9 §, varigenom kräves jordägarens samtycke till överlåtelsen. Regelmässigt bör dock överlåtelse av partiella nyttjanderätter kunna ske utan sådant samtycke.<sup>56</sup>

Överlåtelse av nyttjanderätt är i regel ej formbunden. Endast rörande tomträtt och vattenfallsrätt har stadgats att avtal om överlåtelse skall upprättas skriftligen och med vittnen. I andra fall är muntlig överlåtelse av en nyttjanderätt bindande. I de fall då jordägarens medgivande fordras till nyttjanderättens överlåtande, är tydligen en skriftlig bekräftelse på medgivandet av stor praktisk vikt till undvikande av framtida tvist.

III. Nyttjanderätt kan i allmänhet icke förvärfvas exstinktivt från

---

<sup>55</sup> I fråga om skogsavverkningsavtal ha förekommit åtskilliga rättsfall angående betydelsen av vid upplåtelsen muntligen avtalade inskränkningar i avverkningsrätten eller senare muntliga tillägg eller ändringar i avtalet. Några bestämmelser svarande mot NyttjL 2: 29, 70 och 3: 28 finnas icke för skogsavverkningsavtal. Se *Almén-Eklund* Lagen om avtal, vid 34 § samt NJA 1900 s. 319, 1903 s. 376 och vid sistnämnda rättsfall antecknade äldre domar; jfr ock 1889 s. 139. Rättsläget var annorlunda i NJA 1907 s. 42 och 1910 s. 364, där den ursprungliga upplåtelsen betraktades som ett skenavtal. God tro hos förvärfvaren fick då betydelse; jfr numera avtalslagen 34 §. — Ang. muntligt avtal se NJA 1961 s. 642.

<sup>56</sup> NJA 1922 s. 102; 1942 s. 551; *Skarstedt-Ekberg* vid 1 kap. 7 §; *Trygger* UL s. 197; *Lejman* s. 83. Jfr ang. arrendators upplåtelse av den med jordbruksarrendet följande jakt- och fiskerätten NJA 1914 s. 38, NJA II 1939 s. 26 f., v. *Seth* Jakträttsliga frågor s. 61, *Lejman* s. 84 f.; SvJ 1941 s. 958.

obehörig person, vare sig genom upplåtelse från någon som saknar rätt till fastigheten eller eljest är obehörig att upplåta nyttjanderätt, eller genom överlåtelse från någon som inte är rätt innehavare av nyttjanderätten. God tro hos förvärvaren botar inte den bristande behörigheten hos upplåtaren eller överlåtaren eller andra brister i förvärvet.<sup>57</sup>

Om fastigheten genom klander frånvinnes den förmente ägaren, upphöra ock de nyttjanderätter — liksom andra begränsade sakrätter — som upplåtits medan fastigheten var ur rätte ägarens hand. Detta är en konsekvens av nyss omnämnda regel. Helt undantagslöst gäller denna dock inte. Såsom förut nämnts, innehåller 1881 års KF om tjuguarig hävd, 4 §, den bestämmelsen att en intecknad nyttjanderätt — liksom andra intecknade sakrätter — blir bestående oaktat fastigheten vindiceras, ifall nyttjanderättens innehavare kan åberopa god tro vid tiden för inteckningsansökan eller vid den intecknade rättighetens förvärvande (»när han inteckningen åtkom») <sup>58</sup> och fastigheten varit ur rätte ägarens hand mer än 20 år från det lagfart meddelats för annan än rätte ägaren.<sup>59</sup> Ointecknade rättigheter bli ej bestående, icke heller ointecknad arrenderätt eller hyresrätt, även om nyttjanderättshavaren tillträtt fastigheten. Upphör en nyttjanderätt på grund av fastighetens vindicerande, inträder för nyttjanderättshavaren skadeståndsrätt gentemot upplåtaren enligt grundsatserna om hemulsskyldighet, NyttjL 1: 6.

Ett annat godtrosförvärv kan härledas ur stadgandet i ÄB 25: 7 (vid dödförklaring).

Till undantag från den först angivna huvudregeln kunna hänföras de kollisionsnormer som gälla vid vissa fall av dubbelöverlåtelse eller -upplåtelse. Vid kollision mellan ny ägare av fastigheten och nyttjanderättshavare blir nyttjanderätten bestående, oaktat rätten upplåtits av förre ägaren efter överlåtelsen och alltså obehörigen, därest nyttjanderättshavaren dels var i god tro vid upplåtelsen dels ock sökt inteckning tidigare än nye ägaren sökt lagfart, IF 46 §. God tro jämte

---

<sup>57</sup> NJA 1890 s. 204; 1900 s. 319; 1903 s. 376; 1907 s. 124; 1916 s. 626; 1918 s. 473. Fsl. t. JB II 1908 s. 387.

<sup>58</sup> Det kan råda tvekan angående tolkningen av de anförda orden. Jfr Fsl. t. JB II 1908 s. 389, varest föreslås att god tro skall föreligga vid *upplåtelsen*, medan godtrosförvärv av en nyttjanderätt icke skulle erkännas, om förste innehavaren varit i ond tro.

<sup>59</sup> I detta fall torde nyttjanderättshavaren få åberopa god tro även vid förvärv med karaktär av universalsuccession, jfr ovan § 15 V. Ang. godtrosförvärv av inskriven tomträtt, jfr *Malmström* i SvJ 1942 s. 123.

tidigare inteckningsansökan ger också giltighet åt en nyttjanderätt som upplåtits efter det en annan sådan rätt (eller en servitutsrätt) redan stiftats, som är oförenlig med den förra, NyttjL 1: 5, ServL 3 §, IF 50 §.

De anförda lagbestämmelserna omfatta ej det fall då en nyttjanderättshavare överlåtit sin rätt åt flera. Den äldre överlåtelsen har i denna konkurrens företräde. En överlåtelse som sådan kan ej intecknas (frånsett tomträttsöverlåtelse, som är föremål för inskrivning).

IV. Förut har framhållits att till tiden obegränsade nyttjanderätter stundom utgöra en övergångsform till äganderätt. Från äldre tid kvarstå några typer av »perpetuella besittningsrätter». Bland dem ha i annat sammanhang nämnts s. k. ofri tomt i stad, se ovan § 22, och en ständig besittningsrätt till vattenområde ävensom fiskeri med karaktären av fast egendom. Samtliga dessa besittningsrätter betraktas som fast egendom och likställas sålunda i olika hänseenden med äganderätt, ovan § 7. En till tiden obegränsad och ärftlig besittningsrätt, som däremot helt räknas till nyttjanderätter, är »stadgad åborätt». Även i nyare lagstiftning ha, utanför nyttjanderättslagen, tillskapats nyttjanderätter på obegränsad tid: bostadsrätt enligt 1930 års lag samt vägrätt varom stadgas i lag <sup>30</sup>/<sub>6</sub> 1943 om allmänna vägar. Sistnämnda rätt — konstruerad såsom tillkommande kronan eller stad i egenskap av »väghållare» — upphör dock om vägen indrages och är alltså knuten till visst ändamål (»ändamålsupplåtelse»).

I regel äro dock maximitider fastställda för olika slag av nyttjanderätter. Skälen härför äro påtagliga. I det föregående har anförts ett uttalande i ingressen till KF d. <sup>13</sup>/<sub>6</sub> 1800, genom vilken förordning 50-årsbegränsningen infördes beträffande lega av jord å landet. I lagberedningens motiv till 1907 års nyttjanderättslag framhålles samma synpunkt. Särskilt under perioder av starkare ekonomisk utveckling, heter det, inträder tid efter annan behov av att för ett fullt tillgodogörande av en fastighet vidtaga förändringar i avseende å sättet för dess användning, och det är därför icke blott för ägaren själv utan ock i utvecklingens intresse av högsta vikt, att han icke genom att för lång tid ha lämnat ifrån sig dispositionsrätten över fastigheten satt sig ur stånd att handla så som omständigheterna kräva.<sup>60</sup> Införandet av en maximitid var påkallat först när nyttjanderätten fick en sådan grad av stadga gentemot upplåtaren, att nyttjanderättshavaren ej längre kunde godtyckligt uppsägas före den avtalade tidens utgång.

---

<sup>60</sup> Fsl. t. JB 1905 s. 67.

De nuvarande reglerna om maximitid för nyttjanderätter — som icke ha retroaktiv verkan och sålunda ej tillämpas på avtal slutna före NyttjL:s ikraftträdande — återfinnas främst i NyttjL 1: 1. Däri skiljes mellan jord å landet och jord i stad, däremot icke mellan olika typer av nyttjanderätter. Likställd med stadsjord är fastighet i köping eller å annan ort, där den för städerna gällande ordning för bebyggande skall iakttagas. För nyttjanderätt till jord å landet är den allmänna maximitiden 50 år, dock att avtal för nyttjanderätts-havarens livstid är bindande oavsett tidslängden; för nyttjanderätt till jord i stad i ovan angiven mening är maximitiden 25 år, varvid märkes att denna kortare maximitid skall tillämpas endast inom område för vilket stadsplan är gällande eller område som visserligen ligger utanför stadsplanen men som har karaktären av »tillbehör» till tomt, en i vissa städer förekommande rättsbildning.

För skogsavverkningsrätt utöver husbehovet är maximitiden blott 5 år.

Upplåtelser från kronan äro uttryckligen undantagna från nyttjanderättslagens regler om maximitider i 1: 8. Härom uttalas i motiven till lagen att sådana regler införts väsentligen i syfte att hindra jordägaren från att binda sin handlingsfrihet för en alltför lång framtid men att ett dylikt förmynderskap vore obehövt när det gäller staten själv. Det kan tilläggas att direktiv för de nyttjanderätts-upplåtelser, som företagas av kronan, stundom lämnats i särskilda författningar och att därvid prövning kunnat ske av den lämpligaste upplåtelsetiden.<sup>61</sup> Eljest är kronan underkastad lagens tvingande föreskrifter vid avtal med enskilda om nyttjanderättsupplåtelse.

Utgångstiden för beräkning av maximitid är dagen för avtalets slutande.<sup>62</sup> Är avtalet slutet för bestämd tid som svarar exakt mot den tillåtna maximitiden, upphör nyttjanderätten vid avtalstidens utgång;

---

<sup>61</sup> KF d. 22/6 1934 ang. grunder för förvaltningen av viss kronoegendom, 7 § (ändrad 1944): »Arrende av jordbruksegendom skall i allmänhet omfatta minst tio och högst tjugo år.» KK d. 4/7 1910 ang. grunder för förvaltningen av vissa kronan tillhöriga vattenfall, 4 §: »Upplåtelse av vattenfallslägenhet på *arrende* skall, då vattenfallet är bebyggt, ske för en tid av femtio år, men eljest för en tid av femtiofem år.» Enligt en KK d. 22/6 1911 ang. ändringar i nyssnämnda kungörelse må upplåtelse med *vattenfallsrätt* ske av vattenfall i obebyggt skick för en tid av intill 75 år. — Det förekommer emellertid också att kronan upplåter nyttjanderätt för obestämd tid, men med den begränsningen att jorden användes för visst ändamål. Dessa s. k. ändamålsupplåtelser ske för allehanda allmänna ändamål och gälla sålunda så länge behovet av jordens disponerande för ändamålet i fråga kvarstår. Se Kammarkollegiets Meddelanden (1929) II s. 54 ff., III s. 53 ff.

<sup>62</sup> Fsl. t. JB I 1905 s. 72; *Skarstedt-Ekberg* s. 10.

dock att i fråga om arrende och hyresavtal »tyst förlängning» kan komma till stånd om icke nyttjanderättshavaren anmodas att avflytta, se NyttjL 2: 2 och 3: 3. Har avtalet träffats för längre tid än maximitiden, upphör nyttjanderätten efter maximitidens överskridande att vara för någondera parten bindande, nämligen i den mening att den då är uppsägbar.<sup>63</sup> Däremot är icke det fortsatta utövan- det av nyttjanderätten utöver maximitiden, om uppsägning ej skett, rättsstridigt.<sup>64</sup> För arrende- och hyresavtal är viss uppsägningstid därjämte stipulerad, se 2: 4, 70, 3: 5 samt lagen om fiskearrenden 14 §, men ej för andra nyttjanderättsavtal. Ett icke ovanligt fall av överskridande av avtalstid föreligger när avtalet ingåtts för endera partens livstid och denna sträcker sig utöver maximitiden. Såvitt angår upplåtelse av jord å landet är dylik »livstidsstädja» såsom ovan nämnts undantagen från föreskriften om maximitid och sålunda bindande oavsett tidens längd. Men andra slags avtal för livstid ävensom eljest för obestämd tid, som överskrida maximitiden, bli uppsägbara med passerandet av gränsen för den period av 50 år, respektive 25 år och 5 år från avtalets slutande, som är i lagen föreskriven.<sup>65</sup>

För vissa kategorier av upplåtelser stadgas jämväl minimitider. Så är fallet beträffande arrenden som regleras av de »sociala» särbestämmelserna, se NyttjL 2: 50 där minimitiden fixerats till 5 år. En arrendator känner sin ställning tryggare och kan antagas bättre sköta sitt jordbruk om han kan räkna med en jämförelsevis långvarig arrendetid.<sup>66</sup> Av samma skäl har optionsrätt — d. v. s. rätt till nytt arrende vid avtalstidens utgång — tillerkänts arrendator i vissa fall enligt nyssnämnda specialregler, 2: 51; jfr 2: 49. Även 1957 års lag om fiskearrenden stadgar samma minimitid och innehåller föreskrifter om optionsrätt.

Beträffande jordbruksarrende ha föreskrifter givits till förebyggande i viss utsträckning av upplåtelser för obestämd tid, se NyttjL 2 kap. 2 och 3 §§. Vattenfallsrätt må ej upplåtas för obestämd tid, NyttjL 5 kap. 1 §.

---

<sup>63</sup> NJA 1944 s. 28.

<sup>64</sup> NJA 1919 s. 535; 1922 s. 563.

<sup>65</sup> Skarstedt-Ekberg a. st. NJA 1913 s. 630; 1921 s. 158.

<sup>66</sup> Det har förekommit att jordägare sökt kringgå bestämmelsen om minimitid genom att fastställa en väsentligt högre arrendeavgift för senare delen av arrendetiden, med beräkning att arrendatorn därigenom skall nödgas begära att få frånträda arrendet. I rättspraxis har sådant kringgående ej godtagits. Se NJA 1928 s. 390.

## § 27. INTECKNING OCH SAKRÄTTSLIGT SKYDD <sup>67</sup>

I. Såsom förut har omnämnts förekom ej i 1734 års lag något inskrivningsförfarande såsom medel att bereda sakrättsligt skydd åt nyttjanderätter, men ett sådant infördes under benämningen inteckning under 1800-talet. Före 1875 års IF skulle nyttjanderättsinteckning vart tionde år förnyas liksom fordringsinteckning. Förnyelse tvånget upphävdes genom föreskrift i IF 43 §, men under förutsättning att äldre nyttjanderättsinteckning infördes i inteckningsboken, varom yrkande borde av vederbörande framställas. I annat fall krävdes förnyelse en gång efter IF:s ikraftträdande för att alla gällande inteckningar skulle återfinnas i inteckningsboken.

Angående förutsättningar för inteckning och rättsverkningar därav skola här några huvudpunkter behandlas.

Envar som i skriftlig handling fått nyttjanderätt till fast egendom, kan erhålla inteckning därför, IF 39 §. Nyttjanderätt enligt IF omfattar flera kategorier av nyttjanderätter än som avses i 1907 års NyttjL. Sålunda kan en i testamente upplåten nyttjanderätt intecknas när fråga är om annan nyttjanderätt än den i 12 kap. ÄB särskilt reglerade familjerättsliga nyttjanderätten, som ju gäller i förhållande till tredje man utan inteckning. Vissa kategorier av nyttjanderätt utanför 1907 års lag äro däremot ej inteckningsbara, se härom nedan under II. Nyttjanderätt kan intecknas endast i fast egendom som upplåtaren under äganderätt innehar eller innehaft. Vid sublokation — då en nyttjanderättshavare i sin tur upplåtit en mera begränsad nyttjanderätt till annan — är inteckningen för den sekundära nyttjanderätten utesluten. Ej heller kan inteckning ske för nyttjanderätt till hus å annans grund eller eljest när objektet för nyttjanderätten icke vid upplåtelsen är fast egendom i upplåtarens hand. Vissa fastigheter må överhuvud ej intecknas. Så är fallet med kanalfastighet vartill marken förvärvats genom expropriation, IF §§ 16, 42, häradsallmänning, lag 1952 om häradsallmänningar 5 §, samt allmänningsskog i Norrland och Dalarne, lag 1952 5 §. Angående kronan tillhörig fastighet har lagberedningen uttalat den meningen att, ehuru inteckningsförrordningen ej stadgar uttryckligt förbud mot intecknings meddelande i sådan fastighet, det dock vore otvivelaktigt att IF ej avser kronojord.<sup>68</sup> Huruvida denna ståndpunkt kan

<sup>67</sup> Fsl. t. JB 1905; *Nordling* Lagf. inledningen och kommentar till § 39 ff.; *Almén* Ant.; *Skarstedt-Ekberg* Nya Jordabalken; *Olivecrona* Int.; *Undén* Kommentar till lagfartsförrordningen.

<sup>68</sup> Fsl. t. JB I 1905 s. 289; jfr *Malmström* i SvJ 1942 s. 123 f.

upprätthållas synes dock tvivelaktigt. I regel upptagas ej de under kronans omedelbara disposition stående fastigheterna i fastighetsböckerna, KK <sup>14</sup>/<sub>9</sub> 1875 huru lagfarts- och inteckningsböcker skola inrättas och föras 2 § 1 mom., 11 § samt lag <sup>3</sup>/<sub>6</sub> 1932 om uppläggande av nya fastighetsböcker för landet 2 §. Men de införas i böckerna om något inskrivningsärende det påkallar. Med den utvidgning av den statliga verksamheten som ägt rum och som medfört att staten icke sällan förytttrar jord, är det rimligt att en nyttjanderättshavare skall kunna genom inteckning skydda sig mot risken att fastigheten av statlig myndighet säljes utan förbehåll om hans rätt.

Nyttjanderätt må intecknas utan fastighetsägarens medgivande. Denna grundsats är betingad av intresset att underlätta för nyttjanderättshavare rättighetens tryggande gentemot tredje man. Föreskriften är emellertid av dispositiv natur. Om det i kontraktet stadgats förbud mot inteckning är en sådan klausul giltig. I hyreskontrakt förekomma ofta förbud mot inteckning.

Upplåtaren skall i regel ha erhållit lagfart å fastigheten innan inteckning däri må beviljas, 41 §. Har nyttjanderätten stiftats genom förbehåll vid fastighetens överlåtelse, betraktas förvärvaren såsom likställd med upplåtaren. Lagfart skall sålunda ha meddelats honom, innan inteckning beviljas för nyttjanderätten. Det är icke nödvändigt att upplåtaren, när ansökan göres om inteckning, senast erhållit lagfart å fastigheten. Stundom skall visserligen ansökan om inteckning för nyttjanderätt avslås enär fastigheten efter upplåtelsen förvärvats av ny ägare, nämligen om denne enligt här nedan behandlade regler om kollision mellan olika sakrätter icke är förpliktad att respektera nyttjanderätten. Men om tvärtom nye ägaren är bunden att låta nyttjanderätten kvarstå — exempelvis i egenskap av arvinge, som bekommit fastigheten i arv, eller på grund av förbehåll om nyttjanderättens bestånd vid överlåtelsen eller på grund av föreskriften om arrende- eller hyresrätts giltighet mot förvärvaren, när arrendator eller hyresgäst tillträtt fastigheten — i sådant fall bör inteckning beviljas utan hinder av att annan sökt eller erhållit lagfart efter det fastigheten lagfarits för upplåtaren av nyttjanderätten.<sup>69</sup>

Den skriftliga handling varigenom nyttjanderätten stiftats, skall regelmässigt vara underskriven av upplåtaren. Därest nyttjanderätten konstituerats genom förbehåll vid överlåtelse, torde dock inteckning kunna erhållas även på grundvalen av ett köpebrev, undertecknat av

<sup>69</sup> Jfr NJA 1894 s. 284, 347; 1907 s. 343; 1910 s. 204.

säljaren, vari denne förbehåller sig nyttjanderätt.<sup>70</sup> Enligt IF 40 § kräves ej för inteckning att upplåtelsehandlingen är bevittnad, men vid saknad av vittnen skall fastighetsägaren höras över ansökningen.

Det tillkommer inskrivningsdomaren att före inteckningens beviljande pröva nyttjanderättens giltighet, i första hand på grundvalen av den ingivna handlingen. Därvid skall beaktas bl. a. huruvida upplåtaren varit behörig att upplåta rätten, se t. ex. FB 15:15, ä. GB 9:2.<sup>71</sup> Den omständigheten att rättigheten upplåtits för längre tid än stadgad maximitid föranleder ej avslag å ansökningen om inteckning. Men vid maximitidens överskridande är nyttjanderätten uppsägbar enligt förut nämnda regler, utan hinder av inteckningen.<sup>72</sup> När nyttjanderätten varit beroende av suspensivt villkor, har inteckning i praxis ej ansett kunna meddelas.<sup>73</sup>

Stundom innehåller ett nyttjanderättskontrakt, slutet på viss tid, en klausul om rätt för nyttjanderättshavaren att prolongera avtalet för ytterligare viss period genom ensidig förklaring till fastighetsägaren. När inteckning blivit sökt för sådant kontrakt har det förfarit olika. Inteckningen kan ha meddelats under uttrycklig förklaring att den gällde för den fastställda första perioden.<sup>74</sup> Sedermera har fråga uppkommit huruvida en under denna tid skedd överlåtelse av fastigheten, som ägt rum utan förbehåll om nyttjanderättens bestånd, medförde att nye ägaren var obunden efter den löpande periodens slut eller om nyttjanderättshavaren kunde begagna prolongationsrätten och därefter erhålla ny inteckning för det prolongerade avtalet, oavsett att denna inteckningsansökan gjorts efter det den nye ägaren fått lagfart. Det senare alternativet har i rättspraxis antagits.<sup>75</sup> Men det är intet hinder att från början meddela inteckning till säkerhet

---

<sup>70</sup> Enligt Fsl. t. JB II 1908 s. 392 är förvärvaren av fastigheten att anse som upplåtare i dessa fall. I *Alméns* Ant. uttalas att inskrivning (enligt förslaget) måste kunna erhållas på grundval av en handling, undertecknad endast av överlåtaren, när i anledning av överlåtelsen endast upprättats en handling (köpe-, bytes- eller gåvobrev).

<sup>71</sup> *Olivecrona* Inteckningsförordningen § 8.

<sup>72</sup> Jfr NJA 1904 s. 274; 1908 s. 27; 1909 s. 174; 1912 s. 576.

<sup>73</sup> NJA 1891:578.

<sup>74</sup> NJA 1912 s. 576. Inteckningen hade beviljats »till säkerhet för detta kontrakts bestånd under överenskomna 10 år». När sedermera kontraktet första gången prolongerades för en ny tioårsperiod, söktes och erhöles ånyo inteckning, vilken beviljades nyttjanderättshavaren till säkerhet »för förestående kontrakts bestånd under 10 år från d. 19 jan. 1901». Se ock NJA 1931 s. 411; *Olivecrona* a. st. Jfr NJA 1912 s. 1; 1922 s. 363.

<sup>75</sup> I det nyssnämnda rättsfallet 1912 s. 576 (plenimål) förklarade HD att den till säkerhet för kontraktets bestånd gällande inteckningen vore för nye ägaren

för den i kontraktet upplåtna rätten, den stipulerade prolongationsrätten däri innefattad. Någon ny inteckning behöver då ej begäras när förlängning av kontraktet skett.<sup>76</sup>

Inteckning av nyttjanderätt må dödas på ansökan av nyttjanderättshavaren, utan att fastighetsägarens medgivande är av nöden, IF 44 §.<sup>77</sup> Sökanden skall förete inteckningshandlingen och styrka att han är innehavare av nyttjanderätten eller företräder denne.<sup>78</sup> Vidare skall inteckningen på begäran av fastighetsägaren dödas, utan att handlingen behöver företes, om den tid, för vilken nyttjanderätten upplåtits, gått till ända eller det visas att nyttjanderätten av annan anledning upphört, 44 §.<sup>79</sup> Någon utrensning ur inteckningsboken av nyttjanderättsin-teckningar, som av nu angivna orsaker upphört, företages icke ex officio av inskrivningsdomaren. Dock skall han göra anteckning i in-teckningsprotokoll och -bok, när in-tecknad nyttjanderätt blivit utan verkan på grund av exekutiv försäljning av fastigheten, vid vilken förbehåll om nyttjanderätten ej kunnat ske, ävensom i anledning av expropriation, IF 45 §.

I fråga om in-teckning av nyttjanderätt gäller den allmänna grundsatsen i vårt inskrivningsväsen att den in-tecknade rättighetens giltighet icke är garanterad genom in-teckningen. Utan hinder av in-teckning må tvist om in-tecknad rättighets bestånd lagligen prövas, IF 59 §. En konsekvens av denna grundsats är även att in-teckningens dödande icke behöver innebära nyttjanderättens upphörande. Har dödandet med orätt beviljats, kan icke desto mindre rättigheten göras gällande såsom giltig gentemot en fastighetsägare, som själv obehörigen föranstaltat om dödandet eller som oavsett in-teckningen är personligen bunden av nyttjanderätten enligt eljest gällande regler.<sup>80</sup> Ny in-teckning kan ock erhållas för nyttjanderätten ifall den alltjämt består.<sup>81</sup> Nyttjanderättens innehåll bestämmes icke heller av in-teck-

bindande jämväl i vad avsåge rätten att förnya detsamma, då nyttjanderättshavaren inom stadgad tid utövat sin prolongationsrätt.

<sup>76</sup> NJA 1931 s. 411.

<sup>77</sup> Någon motsvarighet till ägarehypoteket finnes ej i fråga om nyttjanderätt varför fastighetsägaren saknar intresse av att förebygga dödande av nyttjanderättsin-teckning.

<sup>78</sup> Nordling s. 263; Olivecrona § 8.

<sup>79</sup> Härvid måste även såväl legal förlängning av en arrenderätt eller hyresrätt enligt nyttjanderättslagen som även kontraktssenlig prolongationsrätt beaktas; jfr dock Fsl. t. JB II 1908 s. 385. Särskild anteckning i in-teckningsboken om sådan förlängning medges ej, NJA 1922 s. 363. — Jfr 1896 s. 215; 1902 s. 106.

<sup>80</sup> Se betr. servitut t. ex. NJA 1911 s. 503; 1916 s. 410, 626; 1925 s. 143.

<sup>81</sup> NJA 1916 s. 410.

ningen på det sätt att ändringar i avtalet skulle vara beroende av att de införts i fastighetsboken. Har en intecknad nyttjanderätt genom överenskommelse mellan upplåtaren och nyttjanderättshavaren begränsats till tiden eller i annat hänseende, kan en ny innehavare av rättigheten ej gentemot fastighetsägaren göra gällande en mera vidsträckt rätt än företrädaren hade, trots att inteckning beviljats för den ursprungliga, vidsträcktare rätten.<sup>82</sup> I fråga om en utvidgning av nyttjanderätten torde det få anses att ny inteckning kan ske för den vidgade rätten, men givetvis icke med den verkan att prioritet räknas från den tidigare inteckningsansökans datum. Om ny inteckning ej har sökts, torde ny ägare av fastigheten icke vara bunden av den utsträckning av nyttjanderätten, som ej framgår av inteckningsboken och som han ej förbundit sig att godtaga. För arrende, hyra, tomträtt och vattenfallsrätt gälla särskilda bestämmelser.<sup>83</sup>

För de nyttjanderätter som behandlas i 4 och 5 kap. NyttjL, tomt-rätt och vattenfallsrätt, har tillskapats en särskild med nyttjanderättsinteckning likartad form kallad inskrivning. Dessa ärenden införas i särskild tomträttsbok eller vattenfallsrättsbok. Inskrivningen har emellertid även en annan uppgift än nyttjanderättsinteckningens, nämligen att motsvara lagfarten vid äganderätts övergång. Inskrivning kan därför äga rum ej blott av upplåtelsen från fastighetens ägare utan även senare i anledning av överlåtelse av tomträtt och vattenfallsrätt till ny innehavare i anslutning till regler om lagfart. Föreskrifterna om inskrivning ha meddelats i en särskild lag om inskrivning av tomträtt och vattenfallsrätt samt av fång till sådan rätt ävensom i 1932 års lag om handläggning av inskrivningsärenden. Inskrivning av fång till tomträtt och vattenfallsrätt var ursprungligen frivillig men har genom 1953 års lagstiftning gjorts obligatorisk liksom lagfart vid överlåtelse av äganderätt till fastighet. Dock gälla särskilda övergångsbestämmelser.

II. En nyttjanderätt kan av olika anledningar upphöra före den avtalade eller legalt fixerade tidens utgång. De spörsmål som gälla kontraktets hävande på grund av förhållandet mellan parterna skola ej här behandlas. Men nyttjanderätten kan upphöra även på grund av kollision med andra intressen än upplåtarens. Reglerna härom angiva nyttjanderättens skydd mot tredje man eller dess sakrättsliga karaktär. Härvid komma i främsta rummet tre kategorier av »tredje män» i betraktande: ny ägare, som efter överlåtelse förvärvat fastig-

<sup>82</sup> Jfr NJA 1918 s. 473.

<sup>83</sup> NyttjL 2: 29, 70, 71, 83; 3: 29; 4: 21; 5: 3; Fsl. t. JB I 1905 s. 158; Wikander Undantag s. 84 f.

heten (ägarens singularsuccessor), andra innehavare av begränsade sakrätter i fastigheten och fastighetsägarens borgenärer. Av sakrättsligt intresse är även nyttjanderättens upphörande vid expropriation av fastigheten, vid dess vindicerande av rätte ägaren och i därmed besläktade fall. Upplåten nyttjanderätt är utan vidare gällande gentemot den som förvärvat fastigheten genom arv, bodelning eller testamente. Såsom framgår av den historiska översikten har utvecklingen gått i riktning mot ökad trygghet för en nyttjanderättshavare gentemot tredje man, alltså mot förstärkt sakrättslig karaktär för de viktigaste nyttjanderättstyperna. Därvid fästes avgörande vikt vid möjligheten för köpare av fastighet att erhålla kännedom om upplåtna rättigheter, alltså publicitetssynpunkten. De moment som i detta hänseende i olika grad beaktas äro: inteckning, tillträde av fastigheten och avtalets skriftliga avfattning.

En nyttjanderätt som upplåtits genom muntligt avtal är såsom förut nämnts att betrakta såsom en ofullgången sakrätt. Även en skriftligen stiftad nyttjanderätt för vilken ännu ej sökts inteckning eller vars intecknande i avtal förbjudits, är ofta utan sakrättsligt skydd. En skriftligen avtalad men ointecknad hyresrätt är sålunda inte skyddad mot en köpare av fastigheten, som förvärvat denna, innan den hyrda lägenheten tagits i besittning. Köparen kan uppsäga avtalet även om han vid förvärvet visste om hyresavtalet såvida inte ett förbehåll gjorts om hyresrättens bevarande. En skogsavverkningsrätt eller en rätt till grustäkt, som upplåtits genom muntligt eller skriftligt avtal men icke intecknats, är likaså utan skydd mot köpare av fastigheten, som ej genom förbehåll vid köpet utfäst sig att respektera nyttjanderätten. Vid exekutiv försäljning av en fastighet förbehållas överhuvud ej andra nyttjanderätter än sådana som upplåtits genom skriftlig handling, UL § 107, och dessa endast om så är möjligt utan intrång på bättre prioriterades intressen. Denna utsikt till nyttjanderättens bevarande synes ej tillräcklig för att den skriftligen upplåtna nyttjanderätten skall kunna karaktäriseras såsom sakrättsligt skyddad. En i muntligt avtal stiftad nyttjanderätt, som ju ej kan intecknas, liksom även en skriftligen utfäst, ehuru ointecknad nyttjanderätt står tillbaka för en senare upplåten men intecknad rätt.

Såsom i annat sammanhang antytts, finnas nyttjanderätter som inte omfattas av den allmänna nyttjanderättslagen och inte heller av inteckningsförordningens nyttjanderättsbegrepp. Vissa sådana nyttjanderätter ha starkare sakrättsligt skydd än nyttjanderätter i allmänhet och varken behöva eller kunna intecknas. Hit höra »stadgad

åborätt», sådana besittningsrätter som avses i 1895 års lag om vad till fast egendom är att hänföra (se övergångsbest. t. lag <sup>29/7</sup> 1966), vid ägodelningsförrättningar tillkomna nyttjanderätter,<sup>84</sup> genom expropriation stiftade nyttjanderätter,<sup>85</sup> åborätt enligt 1926 års lag m. fl.<sup>86</sup>

III. Om förhållandet mellan nyttjanderättshavaren och ny ägare till vilken fastigheten överlåtits, äro bestämmelser givna såväl i NyttjL som i IF.

I NyttjL 1:3 behandlas det fall då fastigheten överlåtes till ny ägare, sedan nyttjanderätt upplåtits. Stadgandet löser alltså konflikten mellan en tidigare upplåten nyttjanderätt och den nye ägaren. Enligt avfattningen av första stycket, som angår frivillig överlåtelse, är huvudregeln alltså den gamla, av hänsyn till jordägarens intressen uppställda satsen: »köp bryter legostämman». Denna grundsats har numera motiverats med hänvisning till fastighetsomsättningen. De som förvärva fastigheter skola ej äventyra att nyttjanderätter dyka upp, vilkas tillvaro eller exakta omfattning det kan vara svårt att få säker kännedom om. Nyttjanderätten är i allmänhet ej gällande mot nye ägaren, oavsett för övrigt att denne vid köpet ägde kännedom om nyttjanderättens tillvaro.<sup>87</sup> Från denna grundsats finnas dock tre vittgående undantag: 1) nyttjanderätten blir bestående på grund av förbehåll, som träffats vid fastighetens överlåtande; 2) nyttjanderätten gäller på grund av inteckning<sup>88</sup> eller (beträffande tomträtt och vattenfallsrätt) inskrivning; 3) vissa slag av nyttjanderätter, nämligen arrende- och hyresrätt, bli bestående även på grund av nyttjanderättshavarens tillträde av fastigheten eller den hyrda lägenheten, under förutsättning tillika att skriftligt kontrakt upprättats.<sup>89</sup>

Att förbehåll om nyttjanderättens bestånd, som träffats vid överlåtelse av fastigheten, binder nye ägaren, NyttjL 1:3 och IF 48 §, är

<sup>84</sup> Prop. 1875:27 Bil. 1 s. 121; NJA 1899 s. 507; 1910 s. 558; 1911 s. 438. Jfr 1893 s. 168; 1917 A 573.

<sup>85</sup> NJA 1936 s. 334. *Lejman* s. 74.

<sup>86</sup> Jfr SvJ 1930 rf s. 6.

<sup>87</sup> Fsl. t. JB I 1905 s. 74 f. *Olivecrona* § 8; *Nordling* s. 269 samt rättsfall nedan not 91. Jfr kritiken mot denna ståndpunkt inom HD, NJA II 1908 nr 5 s. 10. Jfr också fsl t. JB 1960 SOU 1960:25 s. 310 ff.

<sup>88</sup> Inteckning kan ej ersättas av t. ex. en dom som förpliktar fastighetsägaren att tåla inteckning, NJA 1904 s. 327. Jfr ock 1914 s. 98.

<sup>89</sup> NJA 1948 s. 101; 1949 s. 444. — De särskilda reglerna om hyresgästs skydd för bostad bryter igenom det allmänna sakrättsskyddet, se *Hedfeldt-Ringdén-Hamilton* Hyresreglering och besiktningsskydd; *Tiberg* i SvJ 1964 s. 505 f.

helt i överensstämmelse med allmänna grundsatser om avtal och om stipulation till förmån för tredje man. Sådant förbehåll behöver ej skriftlig form för att vara giltigt, trots att eljest villkoren för fastighets överlåtande skola vara skriftligen avfattade.<sup>90</sup> Men såsom nyss antyddes är ett förbehåll inte för handen endast på den grund att nye ägaren vid förvärvet hade kännedom om nyttjanderätten.<sup>91</sup> Förbehållet kan få betydelse även gentemot kommande ägare av fastigheten. Genom att söka inteckning inom den i JB 11:2 stadgade fristen (»lagaståndstiden») efter det förvärvaren erhållit lagfart,<sup>92</sup> bevarar nyttjanderättshavaren sin rätt gentemot varje ny ägare, till vilken fastigheten må ha under mellantiden övergått genom frivillig överlåtelse, IF 48 § andra st. Den nämnda regeln är tillämplig även då nyttjanderätten stiftats först i samband med överlåtelse och genom förbehåll däri, vare sig till förmån för överlåtaren eller till förmån för annan person. Möjligheten för nyttjanderättshavaren att inom »lagaståndstiden» söka inteckning och därmed skydda sin rätt innebär att den förvärvare, som är bunden av förbehållet, ej kan omintetgöra dettas verkan genom en överlåtelse. Upplåtaren är givetvis gentemot nyttjanderättshavaren förpliktad att vid överlåtelse av fastigheten stipulera förbehåll om upplåten nyttjanderätts respektande.

Har fastighet exekutivt sålts under förbehåll om beståndet av en nyttjanderätt, är nyttjanderättshavaren jämväl i tillfälle att genom inteckning i den ordning ovan sagts trygga sin rätt gentemot senare förvärvare, IF 48 §.

Nyttjanderättens bestånd mot ny ägare kan såsom redan nämnts tryggas genom inteckning. Har så skett, föreligger det andra undantaget från den ovan anförda grundsatsen att nyttjanderätten går förlorad genom överlåtelse av fastigheten. Enligt IF 46 § löses kollisionen mellan nyttjanderättshavare och ny ägare av fastigheten på det sätt att, därest ansökan om inteckning göres före ny ägares lagfartsansökan och leder till intecknings beviljande, den före överlåtelsen stiftade nyttjanderätten tryggas emot nye ägaren.<sup>93</sup> Det anförda

<sup>90</sup> Fsl. t. JB I (1947) s. 153; NJA 1914 s. 70, 430.

<sup>91</sup> NJA 1893 s. 55; 1908 s. 368; 1909 s. 181, 246; 1910 s. 204; 1917 s. 162, 570. Att köparen är säljarens arvinge inverkar ej, NJA 1917 s. 570.

<sup>92</sup> Utfästelsen från köparen att respektera nyttjanderätten kan ju betraktas såsom en del av det utlovade vederlaget och sålunda jämförlig med »ogulden köpeskilling» enl. JB 11:2.

<sup>93</sup> Anhängiggörande av rättegång mot nye ägaren med yrkande att han skulle förklaras pliktig tåla nyttjanderätten har icke prioritetsgrundande verkan, NJA 1917 s. 162. — 46 § avser blott frivillig försäljning; jfr nedan § 39, IV.

lagrummet innehåller tillika följande tillägg: »Sökas lagfart och inteckning samma dag, gälle om företrädet vad i lagen om nyttjanderätt till fast egendom stadgas.» I nyttjanderättslagen finner man dock intet stadgande, som avser det fall då lagfarts- och inteckningsansökningar ske samma dag. Innebörden i den nämnda hänvisningen skall emellertid vara, att i händelse av samtidig ansökan om inskrivning nyttjanderätten viker för äganderätten,<sup>94</sup> såframt inte för dess bestånd kan åberopas annan grund än inteckningsansökan, nämligen förbehåll vid fastighetens överlåtelse eller, beträffande arrende och hyra, tillträde av fastigheten jämlikt reglerna i NyttjL 2: 28, 70, 71, 83 och 3: 29. Vad angår det tredje i NyttjL 1: 3 nämnda undantaget från regeln »köp bryter legostämman», avser det endast två slag av nyttjanderätter, arrende- och hyresrätter (även fiskearrenden, 1957 års lag 11 §). Men då dessa två grupper innefatta de ojämförligt vanligaste nyttjanderätterna, har undantaget en synnerligen stor räckvidd. Såsom redan framhållits blir sådan nyttjanderätt bestående mot nye ägaren, om arrendatorn eller hyresgästen vid tiden för fastighetens överlåtelse redan hade tillträtt fastigheten eller lägenheten och tillika upplåtelsen skett genom skriftligt kontrakt. Bestämmelsen är av tvingande natur beträffande såväl arrende- som hyresavtal. Ehuru inteckning av nyttjanderätten i dessa fall icke är nödvändig för nyttjanderättens skyddande gentemot ny ägare, till vilken fastigheten övergår genom frivillig överlåtelse, är inteckning av betydelse med hänsyn till möjligheten av fastighetens exekutiva försäljning. I händelse av muntligt hyresavtal har nye ägaren uppsägningsrätt, men denna skall begagnas inom tre månader efter överlåtelsen, NyttjL 3: 29. Eljest blir hyresrätten bestående.

Reglerna om nyttjanderättshavarens skydd i vissa fall gentemot ny ägare av fastigheten äro tillämpliga även då fastigheten sålts under konkurs genom konkursförvaltarens försorg, utan anlitande av exekutiv myndighet. Den som av konkursboet inköpt fastigheten måste alltså respektera en upplåten nyttjanderätt under samma förutsättningar som en köpare, vilken förvärvat fastigheten direkt av upplåtaren själv.<sup>95</sup> Konkursboet kan t. ex. icke sälja fastigheten under

---

<sup>94</sup> Fsl. t. JB I 1905 s. 74: »Företrädet i rätt må väl, när det är fråga om rättigheter av samma slag, bestämmas av prioriteten i rättens tillkomst; men när det gäller stridighet mellan rättigheter av olika slag, är det i sin ordning, om hänsyn tages till den allmänna betydelsen av rättsförvärvets betryggande vid de olika slagen. Från sådan synpunkt lär det icke kunna bestridas att säkerheten i äganderättsförvärvet i första rummet förtjänar att beaktas.» Jfr ock ib. s. 314.

<sup>95</sup> *Almén Auktion* I s. 108 f.; *Skarstedt-Ekberg* s. 119.

hand med verkan att en arrendator eller hyresgäst, som tillträtt fastigheten, nödgas vika för nye ägaren, även om tillträdet skulle ha skett efter det konkursen börjat. Endast genom exekutiv försäljning kan konkursboet eventuellt föranleda att nyttjanderätten häves i förtid.

Ett kollisionsfall mellan äganderätt och nyttjanderätt kan uppkomma även utanför området av NyttjL:s 1 kap. 3 §, nämligen om nyttjanderätt upplåtits av den tidigare ägaren efter fastighetens överlåtelse. Detta fall rymmes inom prioritetsregeln i IF 46 §. Den obehörigen upplåtna nyttjanderätten blir gällande mot nye ägaren om inteckning sökes förr än lagfart å fånget. Här bör dock tillfogas villkoret om god tro hos nyttjanderättshavaren vid tiden för upplåtelsen.<sup>96</sup>

Efter expropriation av fastighet skola nyttjanderätter icke vidare besvära område, som exproprierats.

IV. I händelse av kollision mellan flera av fastighetens ägare upplåtna nyttjanderätter<sup>97</sup> eller mellan nyttjanderätt å ena sidan och servitut eller avkomsträtt å den andra, giver den tidigare ansöknings om inteckning (resp. inskrivning) prioritet, NyttjL 1:5, IF §§ 50, 54, 56, dock med den modifikation att prioriteten i vissa fall räknas tillbaka till en tidigare tidpunkt, IF 49 § (ogulden köpeskillings rätt).<sup>98</sup> Sistnämnda stadgande talar visserligen blott om ny ägares »borgenärer», men liksom i UL innefattas därunder även innehavare av begränsade sakrätter.<sup>99</sup> Har inteckning sökts samma dag för rättigheterna är — fränsett nyssnämnda specialfall — tidpunkten för upplåtelsen avgörande för prioriteten. En kollision kan tänkas uppkomma därigenom att jordägaren upplåter flera rättigheter som icke kunna bestå vid sidan av varandra.<sup>1</sup> Han har t. ex. uthyrt en bostadslägenhet och därefter upplåtit arrenderätt, varmed skolat följa även dispositionsrätt till bostadslägenheten i fråga. Eller han upplåter en servitutsrätt, vars utövande innebär intrång i den tidigare åt annan person upplåtna nyttjanderätten. Men den anförda regeln omfattar också det fall att nyttjanderätter, som upplåtits av

<sup>96</sup> NJA 1893 A 183.

<sup>97</sup> *Almén* Ant. har anmärkt såsom en inkonsekvens att en arrendator eller hyresgäst, som tillträtt fastigheten och vars rätt sålunda gäller gentemot ny ägare, får vika för en av denne upplåten och intecknad nyttjanderätt.

<sup>98</sup> Ang. rätt till elektrisk kraft meddelas i detta sammanhang inga föreskrifter. Jfr NJA II 1920 s. 601.

<sup>99</sup> Jfr *Skarstedt-Ekberg* s. 441; *Nordling* s. 325 f.

<sup>1</sup> Fsl. t. JB III 1909 s. 274; jfr *Nordling* s. 268. Samtidiga ansökningar torde vanligen båda beviljas.

successiva fastighetsägare, kollidera med varandra. Liksom vid kollision mellan tidigare äganderättsöverlåtelse och senare nyttjanderättsupplåtelse bör i här nämnda fall den senare upplåtelsen tillerkännas företräde på grund av inteckning framför den tidigare endast under förutsättning av god tro vid upplåtelsen.<sup>2</sup> Saknaden därav botas ej genom god tro hos en successor.<sup>3</sup>

Vidare kan en prioritetsfråga mellan begränsade sakrätter uppkomma vid exekutiv försäljning av fastigheten, oaktat rättigheterna enligt sitt innehåll kunna bestå jämsides med varandra, t. ex. hyresrätter avseende olika våningar i ett hus, en nyttjanderätt och en panträtt (fordringsinteckning) eller en rätt till elektrisk kraft. Det är i detta fall fråga om den inbördes ordning, i vilken rättigheterna skola upptagas i borgenärsförteckningen, och om det företräde, som vid försäljningen skall gälla dem emellan därest de inte kunna samtliga förbehållas. Företrädet regleras efter nyss angivna regler: bestämmande för prioriteten är den tidigare inteckningsansökan med ovan angiven modifikation (resp. ansökan om inskrivning), subsidiärt, om denna regel ej giver något utslag, den tidigare upplåtelsen, jfr NyttjL 1: 5; 4: 8; 5: 2; IF §§ 50, 54, 56 mom. 2, 58 mom. 3. Här finnes tydligen intet utrymme för något villkor om god tro. Någon kollision hade ej behövt inträda, om inte det blivit exekutiv försäljning.<sup>4</sup>

Kollision mellan nyttjanderätt och panträtt kan förekomma endast vid exekutiv försäljning, då ju eljest dessa slag av rättigheter kunna bestå vid sidan av varandra. Prioritetsregeln återfinnes i IF § 51. Ointecknad nyttjanderätt går alltid efter fordringsinteckning. Eljest bestämmes prioriteten efter tidpunkten för inteckningsansökan, med den modifikation som föranledes av reglerna om ogulden köpeskillings rätt. Har inteckning blivit sökt samma dag för nyttjanderätt och för fordran, har nyttjanderätten företräde.<sup>5</sup>

V. Nyttjanderätt är ock i viss grad skyddad i förhållande till upplåtarens och senare ägares utmätningssökande borgenärer och konkursborgenärer. Den omständigheten att upplåtaren kommer i konkurs, eller att utmätning sker av fastigheten, inverkar i allmänhet ej omedelbart på nyttjanderättshavarens ställning.<sup>6</sup> Inteckning kan

---

<sup>2</sup> Nordling Lagf. s. 266, 296.

<sup>3</sup> Jfr ovan § 26 III.

<sup>4</sup> Avfattningen av § 50 passar ej på detta konkurrensfall. Jfr *Olivecrona* § 8.

<sup>5</sup> Om skälet härför se *Olivecrona* a. st.

<sup>6</sup> Jfr dock ang. skogsavverkningsrätt *Trygger* UL vid 78 §; *Hassler* Utsökningsrätt 2 uppl. 1960 s. 202; *Lejman* s. 125 f., 129 f.

till och med sökas och beviljas för en behörigen stiftad nyttjanderätt, oaktat fastigheten är utmätt eller ägaren i konkurstillstånd.<sup>7</sup>

I händelse av exekutiv försäljning av fastigheten — vare sig efter utmätning eller under konkurs, se KL 70 § — blir nyttjanderätt gällande mot köparen endast om den förbehållits vid försäljning, UL §§ 107, 123 och 133. Endast skriftligen upplåtna nyttjanderätter kunna förbehållas. Ointecknade nyttjanderätter offras, om så erfordras av hänsyn till utmätningssökandens intresse. Intecknade nyttjanderätter intaga sin plats i borgenärsförteckningen efter inteckningens ålder, räknad från dagen för inteckningsansökan, resp. den tidigare dag som bestämmer företrädet, när inteckningen skall gälla med ogulden köpeskillings förmånsrätt. Att märka är att även en inteckning som beviljats efter konkursens inträde medför skydd enligt samma regler. Ifall inteckningen faller inom lägsta budet förblir den orubbad, jfr härom nedan § 37. Om däremot utmätningssökanden har en bättre prioriterad rätt och nyttjanderättsinteckningen följaktligen faller utom lägsta budet, kan den offras därest det är nödvändigt för att uppnå ett pris som tillgodoser utmätningssökandens intresse. Även i detta sistnämnda fall har arrendator och hyresgäst förmånen att åtnjuta uppsägningstid och få kvarsitta om uppsägning ej sker av köparen inom en månad efter tillträdesdagen, se närmare UL 133 §. Annan nyttjanderätt upphör automatiskt och omedelbart.<sup>8</sup>

Angående prioritetsordning mellan inteckning för nyttjanderätt och utmätning framgår av HB 17: 9 mom. 3, att utmätningssökanden har förmånsrätt som om inteckning för fordran beviljats den dag utmätning sker. Prioritetsordningen mellan nyttjanderätt och fordringsinteckning anges såsom nyss nämnts i IF 51 §.

Vad angår förhållandet till ny ägares borgenärer, gälla i det hela samma regler. Har förbehåll om nyttjanderättens bestånd träffats vid överlåtelse eller skall hyres- eller arrenderätt utan sådant förbehåll gälla mot ny ägare (på grund av tillträde av hyreslägenheten eller fastigheten) och sökes inteckning före utgången av den i JB 11: 2 angivna fristen, är nyttjanderätten i viss utsträckning skyddad även mot ny ägares borgenärer. Nyttjanderättshavaren har i förhållande

---

<sup>7</sup> Jfr NJA 1914 s. 145. — En annan regel gäller om inskrivning av tomträtt och vattenfallsrätt.

<sup>8</sup> NJA 1937 s. 44. Jfr även 1929 s. 175. — Om intecknad arrende- eller hyresrätt, som ej blivit förbehållen vid den exekutiva försäljningen, likväl kvarstår på grund av uraktlåten uppsägning, kommer icke desto mindre inteckningen att förfalla, IF 45 § andra st. Det bör emellertid stå nyttjanderättshavaren öppet att söka ny inteckning.

till dessa »den rätt, som enligt lag tillkommer ogulden köpeskilling», IF § 49.<sup>9</sup> Åt nyttjanderättshavaren lämnas erforderlig tid att genom inteckning trygga sin rätt mot köparens borgenärer.<sup>10</sup> Sökes inteckning inom den föreskrivna fristen, gäller den såsom sökt den dag överlåtelsen skedde, och får alltså i händelse av exekutiv försäljning av fastigheten bättre plats i förmånsrättsordningen än rättigheter upplåtna av nye ägaren.

VI. Upplåtaren är i princip skadeståndsskyldig gentemot nyttjanderättshavaren, om nyttjanderätten upphör på grund av fastighetens överlåtelse genom frivillig föryttring eller exekutiv försäljning, vare sig det är fråga om en överlåtelse från upplåtaren själv eller från senare ägare. Men skadeståndsskyldighet inträder ej ifall upplåtaren gjort vad på honom ankommer för att bevara nyttjanderätten och det är nyttjanderättshavarens egen försummelse som bidragit till rättens upphörande, se NyttjL 1: 4 och IF 53 § andra st.

Även en ny ägare av fastigheten kan vara skadeståndspliktig på grund av nyttjanderättens upphörande. I fråga om arrende- och hyresrätt, som blivit gällande mot nye ägaren, inträder denne i alla de förpliktelser som åvilade upplåtaren och som skola fullgöras efter nye ägarens övertagande av fastigheten, NyttjL 2: 31, 70, 71, 83, 3: 29. Eljest är den som efter överlåtelse blivit ägare skadeståndspliktig endast om han själv förvärvat fastigheten med förbehåll om nyttjanderätten — ett förbehåll som alltså innebär en personlig utfästelse från hans sida — och nyttjanderätten sedermera går förlorad genom ny överlåtelse från honom utan nytt förbehåll, NyttjL 1: 4 andra st. Skadeståndsplikt kan på grund av nu anförda regler åvila såväl upplåtaren som ny ägare. Nyttjanderättshavaren kan rikta sitt skadeståndsanspråk direkt mot nye ägaren, oaktat han ej avtalat med honom. Den omständigheten att en nyttjanderätt upphör genom exekutiv försäljning medför icke skadeståndsplikt för nye ägaren, även om denne förvärvat fastigheten under förbehåll om nyttjanderätten.<sup>11</sup>

---

<sup>9</sup> Att prioritetens räknas från ett tidigare datum än inteckningsansökan kan icke med bindande verkan konstateras i inteckningsärendet. Jfr härom nedan § 44 I.

<sup>10</sup> Fsl. t. JB II 1908 s. 180.

<sup>11</sup> Jfr NJA II 1908 nr 5 s. 14, 17. — Den som genom arv eller testamente förvärvat fastighet till vilken nyttjanderätt var upplåten, är liksom upplåtaren skadeståndsskyldig, om fastigheten överlåtes utan förbehåll om nyttjanderätten och denna på grund härav upphör, NJA 1894 s. 347; jfr ock 1910 s. 558; 1912 s. 217. Ang. skadeståndsskyldighet för arvinge, som genom *köp* förvärvat fastigheten av arvlåtaren och underlåtit att vid försäljning göra förbehåll, se NJA 1909 s. 181.

## SERVITUT

### Kap. I. *Servitutets begrepp och innebörd*

#### § 28. INLEDANDE ANMÄRKNINGAR <sup>12</sup>

I. I lagen om servitut d. <sup>14</sup>/<sub>6</sub> 1907 1 § beskrives servitut såsom *besvär eller last, som till förmån för fast egendom eller gruva lägges å annan fast egendom*. Av den senare tillkomna 9 § i samma lag framgår att med fast egendom likställas tomträtt och vattenfallsrätt. Såsom exempel på servitut nämnas i förstnämnda lagrum upplåtelser angående väg, vattens ledning eller uppdämning, torv-, ler- eller grustäkt, utsikt eller fönster.<sup>13</sup> Lagen avser inte att lämna någon verklig definition på denna sakrättskategori. En sådan är ock vansklig att giva. Servitutsformen täcker vitt skilda rättsföreteelser. Vissa slag av servitut stå äganderätten nära och ha ofta betraktats såsom uttryck för delaktighet i annans äganderätt.<sup>14</sup> Andra slag av servitut överensstämma mera med partiella nyttjanderätter.

---

<sup>12</sup> Fsl. t. JB I 1905; *Nordling* Om servituter enligt svensk lag (1859) och Lagf. och int.-lagarna; *Sjögren* i Tfr 1906 s. 257; *Bergman* Studier i svensk servitutsrätt I—II (1909) III (1926), IV (1926); *Hedlund* Till frågan om rättshandlings-servituten och tvångsservituten (1938); *Olivecrona* Inteckningsförordningen; *Ugglå* Byggnadsservitut i stad i FJFT 1937 s. 845; *Illum* Servitutter (Köpenhamn 1943); *Hårberg* Om servitutter (Oslo 1944); *Hillert* Servitut (1960).

<sup>13</sup> En uppräknig av servitut som må stiftas vid laga skifte göres i JDL 10: 9. Där medtagas inte skogsfångs- och mulbetesservitut, vilka alltså ej må bildas vid laga skifte eller avstyckning.

<sup>14</sup> Se ett yttrande i högsta domstolen vid granskningen av förslaget till inteckningslag Prop. 1875: 27 Bil. 1 s. 121: »Frågan huruvida ett realservitut är att hänföras till äganderätt eller nyttjanderätt kan väl vara tvivelaktig och vore mera likgiltigt om en ordnad hypoteksboksinstitution funnes. Men då så icke är, och icke endast enligt min uppfattning realservituterna rättast äro att betrakta såsom delar av äganderätten, utan en sådan åsikt jämväl i senare tider gjort sig i lagskipningen gällande, hemställer jag att dessa §§ måtte här utgå, och i stället, med de jämkningar som kunna vara nödiga, upptagas bland stadgandena om lagfart.»

Redan namnet antyder att ett romersk-rättsligt institut varit förebilden för det svenska servitutsbegreppet. Såsom skall framgå av redogörelsen i det följande för de s. k. servitutsrekvisiten, hämtas dessa alltjämt från läran om de romerska realservituten.

Ehuru vi först genom 1907 års lag fått en mera ingående reglering av servitutet i svensk rätt, har denna sakrättstyp varit ett hos oss välkänt rättsinstitut långt före tillkomsten av 1734 års lag. Några slag av servitut äro åsyftade i JB 7 kap. av 1734 års lag varest lösningsrätt till angränsande fastighet tillerkännes dels vissa servitutshavare, nämligen den »som haver halva muren jämte annans, eller nyttjar annans mur eller vägg, eller på sin grundmur haver annans mur, eller nyttjar annans grundmur» (§ 4), dels ock vissa servitutsförpliktade, nämligen den som lider »märkligt besvär av annans mans hus, såsom av takdropp, mörker, fönster, gluggar, vattendräkt och annat men» (5 §). I de angivna fallen behöver det dock inte alltid vara fråga om servitut. Typiska servitut äro de i RB 25:17 av 1734 års lag omnämnda rättigheterna till »vägar, fädrift, vattenledning och mera» och de i 1827 års skiftesstadga omtalade rättigheterna till skogsfång och mulbete samt rättigheter att taga sten, grus, ler, torv eller dylikt å annat hemmans eller annan bys mark eller att i dess vatten fiska.

En hänsyftning på servitut har gjorts i JB 15:1 varest talas om fast egendom »eller rättighet» såsom föremål för urminnes hävd<sup>15</sup> liksom även servitut (fiskerättsservitut) anses omfattade av stadgandet i JB 12:4.<sup>16</sup> I motiven till LagC:s förslag till civillag tages begreppet i den vidsträckt betydelse att däri innefattas även s. k. legalservitut, varmed den tidens doktrin åsyftade varjehanda legala begränsningar av ägares rådighet över sin fastighet. Från denna utgångspunkt kunde LagC förklara att den föreslagna byggningsabalken avhandlade ämnen som i främmande lagar förekommo under namn av realservitut, då den utstakade vad besvär och last granne behövde tåla av annan. Hela grannelagsrätten kom enligt denna terminologi

---

— Jfr jordstyckningskommissionens bet. 1920 s. 233, vari det framhålles att skogsfångs- och mulbetesservitut innebära en »långt gående ägogemenskap» samt prop. 1926:38 s. 196 (Wieselgrens P.M.) där ett servitut, tillkommande ägaren till avsöndrad lägenhet i stamfastigheten, säges i själva verket innebära i viss mån »en nämnde ägares delägarskap i stamfastigheten». Se vidare *Bergman* IV s. 66: »Ju tyngre servitutet är, desto närmare rycker också i själva verket det gamla betraktelsesättet med delad äganderätt.» *Hedlund* s. 6 ff.

<sup>15</sup> Jfr emellertid *Bergman* II s. 172.

<sup>16</sup> *Sjögren* s. 258. — Jfr även BB 19 kap.

att föras in under servitutsinstitutet. Emellertid innehöll BB både i LagC:s och LagB:s avfattning åtskilliga bestämmelser även om egentliga servitut, såväl stads- som lantservitut. Av särskilt intresse är ett stadgande i lagförslagen, enligt vilket vissa för den besvärade fastigheten särskilt betungande servitut, nämligen rätt till skogsfång, mulbete, torvtäkt och fiske, skulle erkännas såsom giltiga endast om de grundade sig på urminnes hävd eller blivit genom dom stadfästa (enligt LagB:s förslag: lagligen tillkommit innan förslaget blev gällande lag). De borde sålunda inte få fritt bildas genom avtal.

Först i 1875 års inteckningsförordning möter oss en mera direkt och generell lagstiftning om servitut, i det att bestämmelser där givits om inteckning såsom förutsättning för servitutsrättens sakrätts-skydd.<sup>17</sup> Stadgandet innehöll ursprungligen även en beskrivning av servitut men denna beskrivning bortföll i sammanhang med antagandet av servitutslagen.<sup>18</sup> Nämda lagstiftning bröt med tidigare rättstillämpning enligt vilken servitut gällde mot tredje man utan inteckning. Åt föreskriften gavs emellertid ej tillbakaverkande kraft utan tidigare upplåtna servitut bevarades såsom sakrättsligt skyddade utan villkor av inteckning. Genom 1907 års lag om servitut infördes åtskilliga nyheter men knappast några av mera väsentlig betydelse. Lagen anknöt till och stadfäste redan gällande rättsregler.

Ändringar i servitutslagen ha vidtagits genom lagar av 1936 och 1937 med starkt social prägel. Vissa kategorier av servitut, nämligen skogsfångs- och mulbetesservitut, vilka äro av stor vikt för talrika mindre jordbruk särskilt i de norra delarna av landet, ha genom denna lagstiftning gjorts mer effektiva och värdefulla för servituthavarna. Denna sociala servitutslagstiftning kan sägas utgöra en motsvarighet till den sociala arrendelagstiftningen till förmån för innehavare av mindre jordbruk.

Efter sättet för servituts bildande kan man skilja mellan *rättshandlingsservitut* och *tvångsservitut*, vartill kommer en grupp av servitut som funnits av ålder och vilkas tillvaro i händelse av tvist må styrkas med åberopande av urminnes hävd. Den första gruppen omfattar främst servitut som stiftats genom avtal. Vid sidan härav har man

---

<sup>17</sup> Dock hade stundom i praxis och litteratur gjorts gällande att KF 9/11 1844 ang. inteckning av ej mindre livstidsstädja och undantagsavtal än ock all annan avhandling om nyttjanderätt till fast egendom å landet borde tillämpas även å servitut. I åtskilliga fall hade inteckning medgivits i kraft av sagda KF, se *Bergman* II s. 203 ff. och s. 207 med hänvisningar.

<sup>18</sup> Uppräkningen innefattade ej de i civillagförslagen såsom olägliga betraktade servituten; se härom *Bergman* IV s. 21.

att räkna med sådana fall då ett servitutsförhållande konstituerats mellan två fastigheter som befinna sig i samme ägares hand. Ehuru något avtal mellan två parter då inte kan träffas, står det ägaren till de bägge fastigheterna öppet att genom en ensidig förklaring bilda servitutet och därefter få det intecknat i den besvärade fastigheten.<sup>19</sup> Likställda med rättshandlingsservituten äro de servitut som funnits av ålder. Tvångsservituten uppkomma genom anordning av myndighet. Till dem höra de servitut som vid jorddelning läggas å fastighet genom beslut av förrättningsmännen. När lagtexten nämner »laga skifte», inbegripes därunder även hemmansklyvning enligt äldre lag. Vidare medger expropriationslagen att servitut tvångsvis konstitueras. Servitut eller servitutsartade rättigheter kunna tvångsvis grundas enligt åtskilliga andra lagar, t. ex. lagen om enskilda vägar, vattenlagen, ägofredslagen och lagen om elektriska anläggningar.<sup>20</sup>

Servitutslagen kan näppeligen anses omfatta förutom rättshandlingsservituten även samtliga tvångsservitut. Beskrivningen å servitut i 1 § utgör visserligen intet hinder för en så vidsträckt tolkning. Men av 3 § framgår en begränsning av lagens område. De i paragrafen givna föreskrifterna om servituts sakrättsliga skydd skola icke äga tillämpning bl. a. å jorddelningsservitut. Däremot undantagas ej andra tvångsservitut. Man hade möjligen kunnat vänta att i samband med expropriationslagens tillkomst en föreskrift införts i ServL 3 § om undantagande även av servitut, bildade genom expropriation. Emellertid råder intet tvivel därom att tvångsservituten äro sakrättsligt skyddade utan inteckning liksom jorddelningsservituten, se expropriationslagen 49 §. Den omständigheten att de ej särskilt nämnas i ServL 3 § får anses betyda att de ej omfattas av lagen. Deras undantagande från reglerna om inteckning etc. har därför inte kunnat ifrågakomma.<sup>21</sup>

Beträffande jorddelningsservituten kunna de stundom ha sin grund i en överenskommelse mellan fastighetsägarna, vilken av förrättningsmännen befunnits överensstämmande med lag och därför

<sup>19</sup> I den tidigare avfattningen av IF 55 § användes ordet avtal: »Slutes skriftligt avtal, varigenom å fast egendom lägges besvär och last till förmån för annan sådan egendom . . .» Denna lokution hade bibehållits i lagberedningens förslag till formulering av ServL 1 §: »Slutes avtal, varigenom å fastighet lägges . . .» Riksdagen ändrade avfattningen med den motiveringen att, när två skilda fastigheter ägas av samma person, servitut borde kunna — såsom i praxis även skett — genom inteckning fästas vid den ena fastigheten till förmån för den andra genom ensidig utfästelse av ägaren.

<sup>20</sup> Hedlund Kap. II.

<sup>21</sup> Se härom Skarstedt-Ekberg s. 378; Olivecrona § 8; Hedlund Kap. III.

av dem sanktionerats. I andra fall kunna de ha tillkommit genom förrättningsmännens beslut, utan att en förening mellan sakägarna träffats. När det i 3 § talas om »servitut, som uppkommit vid laga skifte eller ägostyckning eller vid avstyckning» etc., torde bägge kategorierna åsyftas. Det kunde ifrågasättas att 3 § endast skulle avse servitut, som stiftats genom överenskommelser i samband med jorddelning.<sup>22</sup> Med en sådan tolkning skulle vinnas en systematiskt tilltalande begränsning av servitutslagen till enbart rättshandlingsservitut. Samtliga arter av tvångsservitut skulle falla utanför lagen. För dem alla skulle givetvis, oavsett att uttryckliga föreskrifter därom saknas, gälla grundsatsen om deras sakrättsliga skydd utan inteckning. Mot en sådan tolkning av servitutslagens område talar dock att ingenting i lagrummets avfattning tyder på att endast avtalsservitut åsyftas.<sup>23</sup> Vidare må uppmärksammas att en bestämd gräns mellan det ena och det andra slaget av jorddelningsservitut knappast kan dragas. I JDL 18: 1 stadgas att i frågor om bl. a. bildandet av servitut vid laga skifte närvarande delägare äga efter överläggning med förrättningsmännen besluta. Ett enhälligt beslut länder till efterrättelse om det är överensstämmande med föreskrifterna i lagen. Vid bristande enighet eller i händelse delägarnas beslut befinnes stridande mot lag, skola förrättningsmännen besluta i frågan. Det är onekligen ett konstlat betraktelsesätt att tolka servitutslagen så att servitut, tillkommit genom enhälligt beslut av de närvarande sakägarna, vore ett rättshandlingsservitut fallande under servitutslagen, medan ett servitut, bildat genom förrättningsmännens beslut, vore ett tvångsservitut varå servitutslagen ej skulle tillämpas. Än mera konstlad bleve den nämnda tolkningen med hänsyn till servitut som bildats vid avstyckning, se JDL 19: 15.

Snarare kunde tvivel vållas av sådana servitut som utan samband med jorddelningsförrättning stiftats genom avtal men vid en senare jorddelning intagits i protokollet och lagts till grund för förrättningen. I rättspraxis har sådant servitut likställts med jorddelningsservitut och sålunda ansetts sakrättsligt verksamt utan inteckning.<sup>24</sup>

---

<sup>22</sup> Jfr *Hedlund* s. 46 ff.; *Malmström* i SvJ 1938 s. 583.

<sup>23</sup> Jfr ock *Sjögren* s. 262: »Förslaget omfattar även servitut, som uppkommit på annat sätt, såsom vid laga skifte, vid ägostyckning eller genom urminnes hävd.»

<sup>24</sup> NJA 1931 s. 307. Servitutet hade stiftats genom ett avtal 1881. Vid ett senare laga skifte hade, efter det utbrytning av servitutet ifrågasatts, träffats skriftlig förening mellan sakägarna av innehåll att utbrytning nu ej skulle ske men lägenheten fortfarande åtnjuta servitutet i stamhemmanet, vilken förening bevitnats

Denna ståndpunkt innebär icke endast att erforderlig publicitet anses vunnin genom avtalets upptagande i protokollet över skiftet och att inteckning därför icke bör krävas. En ytterligare konsekvens är att servitutet genom att sanktioneras vid skifte blir privilegierat även på det sätt att det erhåller »bästa rätt» i den servitutsbelastade fastigheten, blir orubbligt och sålunda får företrädere framför eventuella inteckningar som tidigare hade prioritet framför servitutet. Denna verkan av rättstillämpningen kan onekligen betyda en oväntad och oberäknelig rättsförlust för inteckningshavare. Möjligt är dock att den praktiska betydelsen härav är ringa.

En dylik förstärkning av servitutens rättsläge har medvetet genomförts i fråga om skogsfångs- och mulbetesservitut genom 1937 års lagstiftning.<sup>25</sup> Sådana servitut ha gjorts orubbliga, oavsett om andra gravationer med prioritet före servitutet finnas i den servitutsbesvärade fastigheten.

Slutsatsen blir sålunda att servitutslagen får anses omfatta dels rättshandlingsservituten (inclusive de på urminnes hävd vilande servituten), dels jorddelningsservituten, oavsett om dessa senare tillkommit genom förening mellan sakägarna vid delningsförrättningen eller genom förrättningsmännens beslut. Däremot äro tvångsservitut i övrigt inte reglerade av servitutslagen.

II. Det framgår av ovan anförda beskrivning i 1 § att servitut i regel må konstitueras endast till förmån för fastighet. Det enda undantag som där nämnes — och det var en nyhet i lagen — är att servitut må bildas även till förmån för gruva. Numera kan servitut även knytas till tomträtt och vattenfallsrätt såsom ovan nämnts. Främmande rättssystem, däribland även de övriga nordiska ländernas, upptaga vanligen jämte de s. k. realservituten en annan typ, personalservituten, gällande till förmån för en viss person. I den mån de befogenheter som bruka ingå i personalservituten kunna upplåtas såsom sakrätter enligt svensk rätt, hänföres upplåtelsen till partiella nyttjanderätter, se ovan § 24.

Servitutets uppgift är — framhålles det i motiven till den svenska servitutslagen — att utjämna de med fastigheternas rättsliga särskiljande förenade olägenheterna. Det skall komplettera den ena fastighetens användbarhet genom att med densamma på det sätt förbinda

---

av skiftesgodemännen och intagits i förrättningsprotokollet. HD fann, i motsats mot ägodelningsrätten, att servitutet, ehuru ointecknat, hade sakrättslig verkan. — Jfr NJA 1930 s. 14.

<sup>25</sup> Jfr *Kramer* i SvJ 1938 s. 317.

en annan att visserligen dennas individualitet upprätthålles, men den dock i viss utsträckning får tjäna den andra.<sup>26</sup> Reglerna om äganderätt innebära att ägaren har en vidsträckt och exklusiv rådighet över sin fastighet, men de naturliga och ekonomiska förhållandena fastigheterna emellan kräva ofta uppgörelser, varigenom ägaren av en fastighet berättigas att i något avseende taga i anspråk en annan fastighet för att därmed avhjälpa någon brist i den egna fastighetens resurser eller bevara åt densamma förmåner, som äro beroende av åtgöranden utom dess gränser. »Grunden för dem är i de flesta fall att söka däruti att en egendom saknar en fördel eller bekvämlighet, som en annan utan synnerlig olägenhet kan undvara».<sup>27</sup> Servitutsrätten skall i det enskilda fallet tillgodose en fastighets intressen och vara oskiljaktigt förenad med rätten till samma fastighet, så att å ena sidan servitutsrätten inte må överlätas annorledes än såsom tillbehör till den berättigade fastigheten, å andra sidan servitutet utan vidare övergår till ny ägare, som förvärvar fastigheten.<sup>28</sup> Servitutet är ett slags tillbehör till fast egendom; jfr 2 § i 1966 års lag om vad som är fast egendom.<sup>29</sup> Till skillnad från nyttjanderätt är servitutet i princip till tiden obegränsat. Någon föreskrift om maximitid har alltså ej givits i servitutslagen. I detta avseende framträder servitutets överensstämmelse med äganderätten.<sup>30</sup> Dock är en maximitid stipulerad för vissa jaktservitut, lagen om rätt till jakt 8 §.

Efter den romerska rättens föredöme ha servituten brukat grupperas i lantservitut eller jordbruksservitut (*servitutes praediorum rusticorum*) och stadsservitut eller byggnadsservitut (*servitutes praediorum urbanorum*), allteftersom de i servitutet innehållna befogenheterna varit sådana som vanligen förekomma i upplåtelser till förmån för jordbruksfastigheter, resp. stadsfastigheter. I svensk rätt äro byggnadsservitut i städerna tidigast kända. En erinran om befintligheten av sådana gives i de ovan anförda föreskrifterna om lösningsrätt, som ingå i JB 7 kap. av 1734 års lag. Jordbruksservitut omtalas i de ovannämnda äldre bestämmelserna i ä. RB 25: 17 och i 1827 års skiftesstadga. Den gamla indelningen täcker dock ingalunda alla de servitutstyper som på senare tid kommit i bruk. Vid sidan av jordbruksservituten, som för övrigt uppvisa ett alltmer skiftande innehåll,

<sup>26</sup> Fsl. t. JB I 1905 s. 273.

<sup>27</sup> Kommittébet. ang. inskrivningsväsendet (1867) s. 42.

<sup>28</sup> NJA 1932 s. 510.

<sup>29</sup> Nya lagb:s fsl. till lag ang. vad till fast eg. är att hänföra (1892) s. 39; NJA II 1966 s. 13 ff.

<sup>30</sup> *Bergman* IV s. 100.

samt de äldre slagen av byggnadsservitut i städerna har det moderna rättslivet att uppvisa helt nya typer. Dessa kunna väsentligen sammanföras i tvenne grupper: sådana servitut som upplåtas vid bildandet av stadsliknande samhällen i syfte antingen att för framtiden bevara åt samhället en viss karaktär i avseende å bebyggelsen eller att eljest komplettera de legala normerna för stadsplan, tomtindelning och byggnadsväsendet, »bebyggelseservitut»,<sup>31</sup> samt servitut som tillkomma med hänsyn till ett å en fastighet befintligt företag, vars bedrivande genom servitutsrätten underlättas, »företagsservitut».

## § 29. SERVITUTSREKVISITEN

I. Den romerska rättens välbekanta rekvisit för servitut, *utilitas fundo, vicinitas* och *perpetua causa*, äro såsom redan nämnts alltså hållpunkter för bestämmande av vilka befogenheter kunna upplåtas i servitutets form ehuru rekvisiten icke finnas antydda i lagens beskrivning av servitut. Kravet på *utilitas*, som avser den »härskande» fastighetens (resp. gruvans) eller »dominantens» nytta av servitutet, formuleras i motiven till den svenska lagen på det sätt, att under en servitutsrätt till förmån för viss fastighet icke kunna inrymmas andra befogenheter än sådana som äro anpassade efter fastighetens behov. Särskilda ägares subjektiva intressen kunna icke, framhållas

<sup>31</sup> Se *Bergman* IV s. 48, varest framhållas att servitutsuppgörelser av detta slag stundom fått ersätta stadsplan, allmän byggnadsstadga, byggnadsordning och särskilda byggnadsbestämmelser. Dessa servitut benämnas därför av *Bergman* bebyggelseservitut. En grupp av bebyggelseservitut har ofta benämnts »villaservitut». — Bland bebyggelseservitut må nämnas en typ som ofta uppkommit med anledning av stadgandet i 1874 års byggnadsstadga för rikets städer, § 23 andra mom., ang. överenskommelse mellan ägare av angränsande tomter att gemensamt utlägga ett gårdsrum av minst 12 m. bredd såsom förutsättning för rätt att utåt detta gårdsrum ha boningshus med fönster till boningsrum. Sådana ömsesidiga servitut förekomma i mycket stor utsträckning, särskilt i Stockholm, och dessa gemensamma gårdar benämnas ofta »servitutsgårdar». Se första lagutsk:s utl. 1940: 38 s. 8. Jfr *NJA* 1942 s. 308.

Ett slags servitutsliknande rättighet av egenartat innehåll äro dispenser från byggnadsbestämmelser, som närmast tillkommit i grannfastighetens intresse. Ägaren till en fastighet A har t. ex. genom avtal med ägaren till grannfastigheten B fått tillstånd att ha ett fönster i en mur nära intill B:s tomt. Byggnadsordningen för en stad kan ha medgivit sådan avvikelse från byggnadsbestämmelserna, om avtal därom träffats mellan de intresserade. Se *NJA* 1929 s. 488; jfr 1907 s. 84; 1911 s. 175; 1930 s. 232. I ett dylikt fall har tydligen avtalet betraktats endast som en betingelse för dispensen vid den tidpunkt den beviljades, icke såsom ett servitutsavtal vars bortfallande genom underlåten inteckning skulle medföra att dispensen ej längre vore i kraft.

det, på denna väg ses till godo, utan det är fastigheten som sådan servitutet skall tjäna. Angående vicinitas såsom rekvisit uttalas i motiven att den komplettering av en fastighet genom en annan, som servitutet skall utgöra, bör avse fastigheter som befinna sig i ett visst grannskapsförhållande, även om det icke är nödvändigt att de gränsa omedelbart till varandra. Det tredje rekvisitet, *perpetua causa*, avser förhållandena å den servitutsbesvärade eller »tjänande» fastigheten (»servienten») och är likaså godkänt i motiven till lagen. Rekvisitet innebär enligt motiven att det närmast är de av naturen själv givna förhållandena vilka bestämma servitutets innehåll och begränsning, medan tillfälliga anordningar som med fastigheten vidtagits icke kunna tjäna till underlag för en servitutsrätt. Såsom exempel nämnes att en rätt att hämta vatten kan stiftas i servitutets form när vattnet skall få tagas från en naturlig eller även konstgjord damm, men icke när rättigheten avser att från en till den ena fastigheten indragen rörledning avleda vatten till en annan.

Ytterligare har den romerska rättssatsen »*servitus in faciendo consistere nequit*» väsentligen bibehållits i modern rätt. Servitut kan sålunda i allmänhet icke bestå i en förpliktelse för den besvärade fastighetens ägare att vidtaga positiva åtgärder i dominantens intresse, endast i en skyldighet att *tåla* ett visst intrång, t. ex. medgiva en väg över fastighetens ägor (positiva servitut ur servitutshavarens synpunkt) eller att *underlåta* en viss utövning av äganderätten, t. ex. att bygga utöver en viss höjd eller avstå från byggnader av viss art (negativa servitut ur servitutshavarens synpunkt).<sup>32</sup> Positiva servitut innebära alltså befogenhet för servitutshavaren att partiellt nyttja den besvärade fastigheten, medan negativa servitut innebära krav på den besvärade fastighetens ägare att vidmakthålla ett visst tillstånd å denna och sålunda underlåta viss användning av sin fastighet.

Att de gamla servitutsrekvisiten väsentligen bibehållits till vår tid, förklaras huvudsakligen därav att de innefatta begränsningar i fråga om tillåtna typer som även för nutida förhållanden befunnits på det hela taget ändamålsenliga. Servitutet betyder för den besvärade fastighetens ägare en vanligen för obegränsad framtid avsedd inskränkning i de befogenheter, som eljest enligt lag tillkomma en ägare. En fullständig frihet för fastighetsägare att upplåta servitut av skilda slag kunde leda till olämpliga permanenta inskränkningar i vad som kallats »jordegendomens frihet».<sup>33</sup> Servitut bör enligt denna tanke-

<sup>32</sup> Fsl. t. JB I 1905 s. 275. SvJ 1944 rf s. 34.

<sup>33</sup> Bergman IV s. 137: »Det kan sägas att samtliga restriktioner för servitut syfta till att hålla hand över jordens frihet.»

gång icke medgivas för rent tillfälliga syften, ej heller i sådana fall då de skulle få en prägel av godtycke eller betyda ett alltför kännbart och för all framtid bestående intrång i den förpliktade fastighetsägarrens äganderätt. De hävdvunna servitutsrekvisiten ha sålunda tjänat syftet att förebygga vittgående inskränkningar i jordegendomens frihet. Å andra sidan har så småningom framträtt behov av servitutsupplåtelser för syften som ej kunna tillgodoses inom ramen för de traditionella servitutsreglerna. Dessa regler anknyta till fastigheter-  
nas användning för vissa »primära» ändamål, vilka betraktas såsom varaktiga och ägnade att genom servitutsupplåtelser främjas, men utvecklingen har här medfört ändrade förhållanden. Servitutet har visat sig vara en lämplig rättsform bl. a. för främjande även av industriella och trafikföretags behov i olika riktningar och av planmässig bebyggelse i villakvarter. I den mån lagens ord ej lagt alltför stränga band på domstolarna, har i praxis ganska stor hänsyn tagits till de nya krav som sålunda ställts. Därigenom att i senare tid servitutet i allmänhet måst intecknas för att åtnjuta sakrättsligt skydd, har en prövning av servitutsavtalens innehåll kunnat företagas av vederbörande domare i samband med behandlingen av ansökningar om inteckning.

Ehuru de traditionella rekvisiten för servitut i det stora hela vidhållits i gällande svensk rätt, visar sålunda en närmare prövning av lagbestämmelser och praxis att de i vissa hänseenden undergått icke oväsentliga jämkningar.

II. Här må till en början uppmärksammas kravet att servitutsupplåtelse skall ske *till förmån för viss fastighet*.<sup>34</sup> Denna grundsats är i viss grad betingad redan av det förhållandet att servitutet i dess klassiska form avser att vara en komplettering av äganderätten till en fastighet. Vissa kategorier av servitut äro så viktiga för den berättigade fastigheten att de varit en förutsättning för dennas bildande. Servitutet ter sig som en utsträckning av äganderätten till dominanten utanför dennas territoriella gränser — t. ex. ett skogsfångsservitut — eller som en delägarrätt i den besvärade fastigheten. Ett uttryck för detta betraktelsesätt rörande servitutets betydelse är grundsatsen att vissa servitut kunna genom lantmäteriförrättning »utbrytas», med verkan att ett jordområde från den besvärade fastighetens ägor införlivas under äganderätt med den berättigade fastigheten.

---

<sup>34</sup> Ang. upplåtelse till förmån för en ännu icke färdigbildad fastighet jfr SvJ 1943 rf s. 45.

Därjämte avses med denna regel att erhålla en bestämd gräns mellan servitut och nyttjanderätt. Upplåtelse till förmån för viss person kan ske endast i nyttjanderättens form, upplåtelse till förmån för viss fastighet sker i servitutets form. Med hänsyn till de olika regler i vissa hänseenden som ansetts böra upprätthållas för nyttjanderätt och servitut — särskilt beträffande upplåtelseiden — är det av vikt att parterna vid upplåtelse av hithörande rättigheter föranledas att redan från början för sig klargöra huruvida de önska den ena eller den andra upplåtelseformen, i den mån bägge äro möjliga.

Kravet på anknytning till fastighet såsom dominant innebär emellertid även att servitut ej kan upplåtas till förmån för en anläggning, ett företag, en byggnad etc., som icke i och för sig utgör fast egendom. Dock finns ett par undantag från denna regel. Servitut må upplåtas till förmån för gruva och till förmån för tomträtt och vattenfallsrätt. En fabriksägare kan däremot ej få ett servitut stiftat till förmån för fabriken såsom sådan — men väl till förmån för den fastighet varå den är belägen, ifall fabriksägaren också äger grunden, se härom nedan — en vägstyrelse kan ej få ett servitut inrättat till förmån för landsvägarna i distriktet, såvida de icke utgöra en eller flera självständiga fastigheter.<sup>35</sup> Denna restriktion är delvis att förklara såsom ett dogmatiskt fasthållande vid ett traditionellt servitutsbegrepp. Men till en viss grad kan grundsatsen tillgodose samma ändamål som utilitas-kravet som skall närmare behandlas här nedan. Genom att dominanten skall vara en fast egendom understrykes sålunda att servitutsformen bör komma till användning endast då upplåtelsen är avsedd att tillgodose varaktiga, med fastighetens användning nära förbundna intressen.

Det kan påpekas att i fråga om tvångsservituten den anförda grundsatsen icke strängt upprätthålles. Enligt lagstiftning rörande flottning kan servitut, avseende skyldighet för jordägare att tåla intrång som föranledes av flottning eller flottledsanläggning, stiftas till förmån för flottled, utan att det torde vara nödvändigt att anknyta servitutet till en flottleden tillhörig fast egendom.<sup>36</sup> Även i åtskilliga andra fall kan enligt vattenrättslagstiftningen upplåtas rättighet av servituts karaktär till förmån för dominant som utgör ett

---

<sup>35</sup> NJA 1930 s. 10. Jfr SvJ 1962 rf s. 55.

<sup>36</sup> Ang. konstruktionen av flottled och flottningsförening såsom rättssubjekt se flottningssakkunniges betänkande 1917 ss. 252 ff., 377 ff. samt SOU 1950: 27 s. 68 ff. Ang. förvärv av servitut till förmån för flottled se samma bet. s. 213 ff.; *Lindman* Huvudprinciperna ... till ny flottningsslagstiftning 1917 (sep. ur Norr-

företag eller ock till förmån för en såsom särskilt rättssubjekt konstruerad samfällighet av fastighetsägare.<sup>37</sup> En utvidgning föreligger ock enligt väglagstiftningen, enär servitut som avser rätt att begagna mark för väg, att nyttja befintlig väg, att hämta sand, grus, jord eller sten för underhåll av väg samt att vidtaga rövning av träd eller buskar invid väg kan upplåtas till förmån för dels gruva dels byggnad eller industriell anläggning som tillhör annan än ägaren till grunden och sålunda icke är att hänföra till fast egendom, lag d. 3/9 1939 om enskilda vägar §§ 1, 6, 7, 8, 13, 14. Utvidgningen är särskilt väl motiverad eftersom det här är fråga om tillgodoseende av permanenta behov.<sup>38</sup> I de nämnda fallen av tvångsservitut användes icke ordet servitut i lagtexten, vare sig i vattenrättslagstiftningen eller i väglagen, men att servitutsartade rättigheter föreligga är påtagligt och har i motiven till de nämnda lagarna uttryckligen framhållits.<sup>39</sup>

Sedan gammalt ha godkänts servitut, stiftade till förmån för ett komplex av fastigheter.<sup>40</sup> Exempel härpå erbjuda servitut till förmån för tomterna i ett byggnadskvarter, innefattande t. ex. förbud mot byggnader över en viss höjd eller av en viss karaktär. Dominanten har då utgjorts av samtliga fastigheterna inom kvarteret i fråga och envar har självständigt kunnat göra servitutsrätten gällande. Man kan här tala om särskilda servitut för varje fastighet som har ställningen av dominant. Ett steg längre skulle tagas genom medgivande av servitut till förmån för en hel ort eller en stad. I motiven till expropriationslagen har förutsatts möjligheten att medelst expropriation stifta servitut till förmån för en ort.<sup>41</sup> I rättspraxis har förekommit att högsta domstolen godkänt servitut, avseende befogenhet för stad att lägga ned vattenledningsrör i fastighet utanför staden samt förbud för fastighetens ägare att vidtaga vissa för vattnets ledande hinderliga arbeten å marken.<sup>42</sup> Men det är ovisst i vilken

---

lands skogsvårdsförbunds tidskrift) s. 8 ff.; *Bergman* IV s. 33; *Karlgren* Studier över privaträttens juridiska personer (1929) s. 203.

<sup>37</sup> Ang. servitut till förmån för allmän farled se sakkunnigbetänkande ang. torrläggning av mark 1920 s. 143 och i fråga om övriga fall *Bergman* s. 35 ff. Jfr ock *Karlgren* a. a. s. 200 ff.

<sup>38</sup> *Bergman* IV s. 34.

<sup>39</sup> *Hedlund* s. 38.

<sup>40</sup> Fsl. t. JB II 1908 s. 274. Sådana servitutsupplåtelser äro ej ovanliga i samband med skifte varvid alla i skiftet ingående fastigheter kunna stå såsom domnanter, NJA 1924 s. 175.

<sup>41</sup> NJA II 1918 s. 340; *Bergman* s. 36; *Ernberg* i Festskrift till Thyrén s. 481.

<sup>42</sup> NJA 1904 s. 104 och 295.

utsträckning dessa rättsfall kunna tillmätas betydelsen av prejudikat.<sup>43</sup> För övrigt är det sannolikt att till utgången bidrog den omständigheten att staden ägde den fastighet, varå vattenledningsverket var beläget, vilken fastighet kan ha betraktats såsom dominant,<sup>44</sup> se härom nedan under IV.

Emellertid kan det sägas, att rättsläget på denna punkt ännu är labilt. Nämnda tendens inom speciallagstiftningen att såsom dominant vid tvångsservitut betrakta en samfällighet, även om samfälligheten som sådan ej är ägare till fastigheten (flottled, farled, regleringssamfällighet enligt vattenlagen) eller ett mycket vidsträckt komplex av fastigheter eller en industriell anläggning är uttryck för ett praktiskt behov som framträder även i andra fall. Om det är tillåtet att stifta servitut till förmån för alla fastigheter inom ett visst kvarter eller en viss stadsdel, är det svårt att se någon olägenhet av en anordning varigenom staden som sådan är dominant, ehuru handlande i de särskilda fastigheternas intresse. Tvärtom synes det vara en bestämd fördel att det i ett dylikt fall är staden, som representerar fastigheternas intressen, såväl när det gäller den processuella talerätten som när fråga blir om uppgörelse om servitutens avlösning, ändring o. d.<sup>45</sup> En rationell lösning av denna fråga torde dock kräva lagstiftning.<sup>45a</sup>

---

<sup>43</sup> Jfr NJA II 1908 nr 5 s. 194; *Sjögren* i Tfr 1906 s. 269; *Bergman* Servitut I s. 35 noten samt IV s. 205.

<sup>44</sup> Men även om så varit fallet äro rättsfallen av intresse, enär en viss anläggnings behov då godtagits såsom uppfyllande utilitas-kravet.

<sup>45</sup> Se yttrande av två ledamöter av högsta domstolen vid granskningen av servitutslagen: »Det är nämligen i regel samhället självt, som till förmån för samtliga sina innebyggare verkställer dylika anläggningar och som förfogar över dem och därmed förbundna rättigheter, så att samhällets fastighetsägare såsom sådana ingalunda äro att anse som rätta sakägare därutinnan. Anläggningen kan även vara sådan, att den har litet eller intet att göra med samhällets fastigheter.» Under hänvisning till 1904 års rättsfall uttalades vidare, att »det torde vara tveivelaktigt, om samma uppfattning även kan göras gällande i fråga om exempelvis en elektrisk kraftledning». Men dessa två ledamöter ansågo servitutsavtalet erbjuda sig såsom en naturlig och lämplig form för avtal om rätt att över annans mark framdraga sådana ledningar, och hemställde fördenskull om utsträckning av servitutsbegreppet. Dep.chefen ansåg att en utsträckning av begreppet utöver »dess naturliga gräns» skulle beröva det all fasthet och icke heller vara för det angivna ändamålet behöfligt, eftersom »redan nu ledningar för vatten även i detta fall ansetts hänförliga under begreppet». Detsamma borde uppenbarligen under lika förhållanden gälla om överförande av kraft, och dep.chefen upptog därför dylika ledningar bland de i 1 § införde exempel å servitutsrättigheter. — I dessa

<sup>45a</sup> Jfr i detta sammanhang lag <sup>16</sup>/<sub>12</sub> 1966 om vissa gemensamhetsanläggningar samt den i fsl. t. JB 1960 SOU 1960: 24 upptagna nya begränsade sakrätten samfällighetsrätt.

III. Regeln om servituts anknytning till viss dominant utgör intet hinder för ett servitutsförhållande mellan två fastigheter som ägas av samma person. Man har här i viss mån en motsvarighet till ägarehypoteket. Även »ägareservitut» äro sålunda möjliga. Avfattningen av 1 § i servitutslagen hade, såsom ovan nämnts, det direkta syftet att stadfästa en praxis,<sup>46</sup> enligt vilken servitut kunde med giltig verkan stiftas och intecknas, oaktat de båda fastigheterna voro i samme ägares hand. Vidare kan ett servitutsförhållande, som tillkommit medan fastigheterna ägts av olika personer, bliva bestående utan hinder av fastigheternas förenande hos samme ägare.

Dessa regler äro av betydelse bl. a. med hänsyn till ett servituts rangställning till andra fastigheten belastande sakrätter. Den prioritetsställning, som beträffande de efter 1876 års ingång upplåtna servituten beredes genom inteckning, räknas från dagen för inteckningsansökan även om vid denna tidpunkt fastigheterna ägdes av samma person, liksom prioritet för sådana servitut ej påverkas därav att efter inteckningsansökan fastigheterna under någon period varit förenade under samme ägare.<sup>47</sup>

Vad här sagts om intecknade servitut från tiden efter 1876 års ingång gäller icke obetingat i fråga om *ointecknade servitut*. Läget är ju såtillvida ett annat som servitutsförhållandet i saknad av den med inteckning följande publiciteten stundom icke på något sätt kommer till synbart uttryck under den tid fastigheterna brukas gemensamt. Om t. ex. en lägenhet har förvärvat en rätt till skogsfång eller mulbete såsom servitut i stamhemmanet och lägenheten senare köpes av stamhemmanets ägare, utövas ej längre rätten till skogsfång för lägenhetens räkning och det kunde vara anledning ifrågasätta att servitutet förfaller genom konfusion. Om däremot servitutet består i rätt för lägenheten att ha en vattenledning över hemmanets mark och denna ledning behålles efter sammanslagningen, kan det sägas att servitutet faktiskt utövas alltjämt. Inom åtskilliga rättssystem har

---

yttranden har dock ej tillräckligt hållits isär frågan om anknytningen till stad såsom dominant och frågan om befogenhetens art.

Jfr ock *Bergman* IV s. 97: »Sedan lagstiftningen själv på sätt nu är genomgången skapat företagsenheter av egendom och servitut, föreligger icke längre anledning att arbeta med konstruktionen komplex av fastigheter såsom domanter beträffande särskilt vissa servitut, som adhäreras till kommunala företag.»

<sup>46</sup> NJA 1891 s. 326. Jfr ock 1914 s. 438; 1915 s. 309.

<sup>47</sup> *Bergman* s. 177 påpekar den praktiska betydelsen därav att vid parcellering för samhällsbildning servituten kunna påläggas före försäljningen »såsom ett på förhand lagt nät av ägareservitut mellan parcellerna».

uppställts den satsen att »synbara» servitut icke upphöra genom konfusion men väl sådana som icke äro synbara. Enligt svensk praxis har servitut från tiden *före 1876*, som upplåtits medan fastigheterna varit i skilda ägares händer, icke ansetts upphöra genom konfusion vid fastigheternas förenande, detta oaktat »synbarheten» saknats.<sup>48</sup> Vad angår det fall då äganderätten till fastigheterna varit förenad redan vid upplåtelsen, har dylikt äldre servitut ansetts vara tillkommet och efter separationen bestående då synbara anordningar för dess utövande funnits.<sup>49</sup> Även oin-tecknade servitut från tiden *efter 1/1 1876* kunna gälla såsom ägareservitut.<sup>50</sup> Emellertid torde synbarheten böra uppställas såsom rekvisit då fråga är om upplåtelse som skett medan fastigheterna voro i samme ägares hand. Endast för in-tecknade servitut är synbarheten onödig, oaktat servitutet stiftats medan fastigheterna tillhörde samme ägare.

Ännu ett spörsmål om servitutets anknytning till dominant är av stor praktisk och teoretisk vikt. Det avser möjligheten att stifta servitut till förmån för dominant som icke är representerad vid avtalet. Särskilt förekommer vid samhällsbildning att staden eller ett fastighetsbolag, som äger tomtmarken, försäljer de olika tomterna med vissa servitutsförpliktelser vilka avses skola gälla till förmån, ej för säljarens återstående fastigheter allenast, utan för samtliga tomter inom området, således även de tidigare sålda. Det kunde ifrågasättas huruvida dylika servitut »till förmån för tredje man» kunna med giltig verkan upprättas. Svensk praxis godkänner sådana upplåtelser.<sup>51</sup> Dominanten kan sålunda vara annan än medkontrahenten i avtalet. Den sistnämnde utövar talerätt och andra med servitutsrätten förenade befogenheter endast i den mån han är ägare av någon fastighet, som tillhör gruppen av utpekade dominanter.<sup>52</sup> Av vikt är emellertid att det uttryckligen anges till vems förmån servitutet skall gälla.<sup>53</sup> Det har icke ansetts tillåtet att skilja

---

<sup>48</sup> NJA 1935 s. 477; jfr 1934 s. 610. *Bergman* s. 179 f.

<sup>49</sup> NJA 1921 s. 142; 1930 s. 526.

<sup>50</sup> Jfr NJA 1925 s. 573, där servitutet tillkommit medan fastigheterna voro på skilda händer. Utgången blev visserligen att servitutet underkändes, men enligt motiven till HD:s dom icke på grund av konfusion utan på grund därav att servitutet, som avsåg skogsfång, under en lång tid då fastigheterna voro i samma ägares hand ej utövades. *Bergman* s. 181.

<sup>51</sup> Se nedan § 31, IV.

<sup>52</sup> NJA 1934 s. 111, 114.

<sup>53</sup> Se NJA 1926 s. 510, i vilket rättsfall inteckningsansökan avlogs enär dominant ej var tydligt angiven. *Sjögren* s. 270.

på de befogenheter som regelrätt skola anknytas till dominant och låta t. ex. talerätten tillkomma annan än dominantägaren.<sup>54</sup>

En förutsättning för ägareservituts tillkomst är dock att fastigheterna äro rättsligt sett självständiga fastigheter. Mellan delar av samma fastighet kan ej servitutsförhållande upprättas med verkan att, ifall delning sedan sker, den ena fastigheten blir besvärad av servitut i förhållande till den andra.<sup>55</sup>

IV. I fråga om arten av de i servitut innefattade befogenheterna medför *utilitas-kravet* en viss begränsning. Men det är framför allt regeln om perpetua causa å den servitutsbesvärade fastigheten jämte förbudet mot positiva prestationer såsom föremål för servitut, som bestämma befogenheternas art. Sistnämnda förbud har fått ett indirekt uttryck i ServL 2 §, varest angives i vad mån förpliktelser till positiva prestationer kan innefattas i ett servitut. Stadgandet uttalar att underhållsskyldighet i avseende å väg, byggnad eller inrättning, som för servitutsrättens begagnande erfordras, kan ingå såsom led i servitut.<sup>56</sup>

Såsom redan framhållits har *utilitas-regeln* närmast haft till syfte att förbjuda servitut för tillgodoseende allenast av den tillfällige ägarens subjektiva intressen. Servitutet skall gagna fastigheten som sådan. Det är följaktligen ej medgivet att i servitutets form upplåta vilka som helst rättigheter att utnyttja annans fastighet. En skogsavverkningsrätt kan upplåtas såsom servitut endast om avverkningen är begränsad till husbehov för dominantfastigheten. Fiskerätt kan stiftas i servitutets form. Ett uttryck härför finnes i lagen om rätt till fiske 12 §, där det förutsättes att någons rätt till fiske kan stödjas på urminnes hävd. I rättspraxis ha ock fiskeservitut godkänts.<sup>57</sup> Emellertid torde den begränsningen böra uppställas att det skall vara fråga om fiske, som är av betydelse och till gagn för den berättigade fastigheten, samma »husbehovssynpunkt» alltså som beträffande skogsavverkningsrätt.<sup>58</sup> Enahanda resonemang bör gälla för upplåtelse av jakträtt i servitutets form. Det har tidigare ansetts att jakträtt icke kunde likställas med fiskerätt i detta avseende, enär jakträtt inte i samma mening som fiskerätt kan betraktas som en fastighets nödiga tillbehör. *Utilitas-kravet* skulle alltså icke medgiva jaktservitut.<sup>59</sup>

---

<sup>54</sup> Jfr NJA 1926 s. 487; 1934 s. 111. *Bergman* s. 200 not 1.

<sup>55</sup> *Bergman* s. 189.

<sup>56</sup> Jfr NJA 1954 s. 166.

<sup>57</sup> NJA 1919 s. 443; 1929 A nr 268. Jfr 1912 s. 457; 1932 s. 693.

<sup>58</sup> Nöjesfiske har sålunda inte godkänts som föremål för servitut, NJA 1937 s. 192; SvJ 1949 rf s. 268. Jfr NJA 1948 s. 807; SvJ 1943 rf s. 45.

Emellertid har i 1938 års jaktlag 8 § uttryckligen förklarats att jakträtt kan upplåtas som servitut.<sup>60</sup> Därvid har den berättigade fastighetens intresse av god jaktvård ansetts fylla utilitas-kravet.<sup>61</sup> Tillika meddelas i jaktlagen den från servitutslagen avvikande regeln att jaktservitut är underkastat ett slags tidsbegränsning, nämligen 50 år liksom nyttjanderätt, ehuru bestämmelsen är annorlunda utformad än i nyttjanderättslagen. De jaktservitut, som lagstiftaren velat sanktionera i den nya jaktlagen, ha ansetts vara av speciellt intresse för statens domäner. Man har velat möjliggöra för kronan att t. ex. vid försäljning av små torp i närheten av kronoparkerna göra förbehåll för jakträtt till kronans förmån å den försålda lägenhetens mark, åtminstone så att endast lägenhetsägaren och hans familj finge, jämte kronan, utöva jakträtten, medan överlåtelse därav till annan person icke skulle vara tillåten. Stadgandet har emellertid fått en vidsträcktare omfattning och gäller icke blott jaktservitut till kronans förmån. I servitutslagen har intagits en hänvisning till jaktlagens bestämmelser.

Servitutet skall tillgodose vissa primära och permanenta behov hos dominanten.<sup>62</sup> Såsom sådana ha betraktats de behov som yppa sig för varje ägare, oberoende av det sätt på vilket fastigheten användes, t. ex. rätt till väg över annans mark. Vidare har servitutsformen sedan gammalt medgivits för speciellt sådana befogenheter som skola öka dominantens brukbarhet för jordbruks- och byggnadsändamål. Emellertid kunna upplåtelser ske som visserligen ej erfordras för fastigheten som sådan i nu angiven bemärkelse, d. v. s. som jordbruk eller tomtplats, men icke heller avse allenast tillfredsställande av den tillfällige ägarens subjektiva behov. Såsom exempel kan nämnas att å en fastighet finnes en fabriksanläggning, en verkstad, en järn-

<sup>60</sup> Möjligheten att bilda jaktservitut bestreds sålunda av lagrådet vid granskningen av 1912 års jaktlag, prop. 1912: 98 s. 31. Jfr däremot *von Seth* Lagen om rätt till jakt 1921 s. 19. Jfr NJA 1935 s. 38 där emellertid spörsmålet endast gällde sådant servituts bildande vid jorddelningsförrättning enligt JDL.

<sup>61</sup> Under förarbetena till lagen hyste utredningsmannen, som utarbetade förslaget, inga tvivel om möjligheten att enl. servitutslagen stifta jaktservitut; se SOU 1926: 38 s. 67. Men inom lagrådet ville två ledamöter lämna denna fråga öppen och avstyrkte den sedermera i lagen intagna bestämmelsen, NJA II 1939 s. 24 f.

<sup>62</sup> *von Seth* Lagen om rätt till jakt (1939) s. 49: »Härav följer att jaktservitut egentligen endast kan godkännas, då det avser att möjliggöra en bättre och effektivare jaktvård på den härskande fastigheten . . . En jakträtt, som en köpare av ett mindre villaområde betingar sig på en stor stamfastighet, kan t. ex. icke godtagas som servitut».

<sup>63</sup> Jfr *Windscheid* Pand. § 209, 3; *Winroth* Str. upps. IV s. 261; *Bergman* I s. 29 not 2; IV s. 119; *Ernberg* i Festskrift för Thyren (1926) s. 479 f.

väg, en kraftstation eller överhuvud någon varaktig anläggning, för vars drift ägaren önskar förvärva ett servitut å annans fastighet. I dylika fall är det tillräckligt för giltigheten av servitutet att detta formellt anknytes till fastigheten, varå anläggningen finnes, såsom dominant. Om upplåtelsen förklaras ske till förmån för fastigheten, underkännes alltså ej servitutet på den grund att det i verkligheten kan gagna endast den å fastigheten befintliga anläggningen. Sådana sedan gammalt erkända servitutsbefogenheter som rätt till dammfäste och till utnyttjande av vattenkraft avse regelmässigt ett visst företags behov, de behövas t. ex. för ett bruk, en kvarn, en såg.<sup>63</sup> De i annat sammanhang berörda tvångsservituten till förmån för flottled, farled, regleringssamfällighet enligt vattenlagen m. fl. upplåtas uppenbarligen för tillgodoseende av ett visst företags behov. Servitutsformen kan användas för upplåtelse av rätt att draga vattenledning till ett stadens vattenledningsverk såsom i det föregående omnämnts och om ett sådant servitut konstrueras såsom upplåtet till förmån för den fastighet, å vilken vattenledningsverket ligger, kan det anföras i detta sammanhang. Att servitut kan upplåtas till förmån för en kraftstationsfastighet för framdragande av kraftledning å annans mark, förutsättes i 1920 års lag om registrering av elektriska anläggningar m. m. Vattenfallsstyrelsen sluter ofta i egenskap av fastighetsägare servitutsavtal, som berättiga styrelsen att anlägga dammar och andra vattenverksbyggnader, att dämna och bortleda vatten, att verkställa grävningar och sprängningar, att reglera vattnets framrinnande o. s. v. Dessa befogenheter äro till nytta för de av vattenfallsstyrelsen bedrivna anläggningarna för vattenkraftens tillgodogörande, men servitutsformen får icke desto mindre anses tillåtlig.<sup>64</sup> Det praktiska behovet har framdrivit denna utvidgning och det kan påstås att anknytningen till en fastighet blir ett synnerligen konstlat krav. Statens järnvägar och enskilda järnvägsbolag begagna servitutsformen för förvärvande av rätt att ha s. k. tryckbankar å annans mark, för rätt att framdraga elektriska ledningar, för avtal om förbud för fastighetsägare att bebygga eller plantera område där fri sikt erfordras för signalanordningar o. s. v.<sup>65</sup> Högsta domstolen har såsom servitut erkänt ett avtal om rätt för ägaren av en cellulosa-fabrik att släppa ut avfallsvatten från fabriken i annans vattendrag.<sup>66</sup>

---

<sup>63</sup> Se t. ex. NJA 1903 s. 575; 1931 s. 728; 1949 s. 571 samt *Bergman* IV s. 151 ff.

<sup>64</sup> Se härom och ang. Statens järnvägars servitutsavtal *Bergman* a. a. s. 152 f.

<sup>65</sup> SvJ 1931 rf s. 24.

<sup>66</sup> NJA 1919 s. 357.

Klart är att ett sådant servitut, ehuru formellt upplåtet till förmån för fastigheten, är till nytta endast för den därå belägna fabriken.

I de anförda fallen har servitutsformen medgivits oaktat det varit anläggningens behov som tillgodosetts genom servitutsrätten. Men det har varit fråga om anläggningens primära behov, sådana förutsättningar för dess drift som vattenkraft, dammfäste, ledningar, trafikplanordningar, vägar. Annorlunda blir läget när man kommer till behovet av råmaterial för fabrikationen. Sålunda må icke servitutsformen anlitas för upplåtelse av rätt till skogsprodukter såsom råmaterial för fabrikation till avsalu — timmer för sågverk, ved för cellulosatillverkning — lera och sand för tegeltillverkning, som sker till avsalu.<sup>67</sup> Här blir befogenheten utesluten från servitutsformen, enär den till sitt mått överskrider den härskande fastighetens behov och härutinnan strider mot utilitas-principen. Av samma skäl är servitutsformen otillåten om det framgår av avtalet att produkter få uttagas för direkt försäljning.

Enligt utilitas-regeln har servitutsformen med hänsyn till befogenhetens art ej ansetts tillåten för exempelvis ett förbud mot styckning av den besvärade fastigheten.<sup>68</sup> Av samma skäl ha domstolarna underkänt servitutsavtal, innehållande förbud mot konkurrens. Intresset av att från grannskapet utestänga medtävlare i dominantägarrens näring är alltför personligt för att kunna erkännas såsom varande till fastighetens nytta.<sup>69</sup> Från dessa konkurrensförbud böra skiljas de mycket vanliga fall, då förbudet mot vissa anläggningar avser antingen att bevara en viss karaktär åt ett samhälle eller en fastighet eller att tillgodose vissa behov hos de berättigade fastigheterna och alltså icke kan anses stadgat i en tillfällig ägares intresse.<sup>70</sup>

Det rekvisit, som innefattas i *perpetua causa* eller anknytning till ett varaktigt tillstånd å den besvärade fastigheten, har egentligen betydelse endast för de s. k. positiva servituten. Men det kompletteras med den på samma tankegång vilande regeln att servitut icke må innefatta skyldighet för den besvärade fastighetens ägare till positiva

---

<sup>67</sup> *Köersner* s. 162; *Bergman* IV s. 116, 119 f., 140. Jfr NJA 1893 s. 168; 1906 s. 390; 1930 s. 534. SvJ 1921 rf s. 66.

<sup>68</sup> NJA 1895 s. 434; 1924 s. 231; 1938 s. 289. *Bergman* IV s. 131 f. — Jfr även NJA 1893 s. 363; 1926 s. 487.

<sup>69</sup> NJA 1886 s. 517 (plenimål); 1901 s. 134; 1912 s. 237; 1926 s. 553; 1947 s. 390. Jfr även SvJ 1956 rf s. 51. *Bergman* s. 121, 135.

<sup>70</sup> *Bergman* s. 135, 137. NJA 1875 s. 445; 1903 s. 249; 1926 s. 487; 1934 s. 114; 1947 s. 390; SvJ 1943 rf s. 59.

prestationer, en regel som har tillämpning beträffande alla slag av servitut.

De i 1 § servitutslagen upptagna exemplen å »positiva servitut» äro alla av den art att de medgiva servitutshavaren visst nyttjande av den besvärade fastigheten såsom sådan, i dess »naturtillstånd». Antingen är det fråga om »plats-servitut», i det att servitutshavaren äger taga i anspråk marken för placering av ledningsrör, för byggande av damm e. d., eller är dominantens ägare befogad att tillgodogöra sig vissa ämnen eller naturprodukter å den besvärade fastighetens område (»substans»- och »fruktservitut»), rätt till virke, torv, bete, rätt till slätter e. d. Närbesläktad är servitutsrätt i vattenområde för fiske eller för begagnande av vattenfall. Servitutsformen har däremot i allmänhet ej ansetts tillåten när befogenheten skolat bestå i begagnande av någon viss å den besvärade fastigheten befintlig anläggning. Dock märkes, att några av de äldsta typerna av byggnadsservitut, t. ex. rätt att nyttja annans mur, avse begagnande av byggnad å den besvärade fastigheten. Likaså medger vattenlagen stiftande av tvångsservitut, som innefattar befogenhet att taga i anspråk annan tillhörig vattenbyggnad.<sup>71</sup> Sedan gammalt har just begagnandet av vattenbyggnad å den besvärade fastigheten, t. ex. sågverk, kvarn, erkänts såsom tillåtligt innehåll i servitut.<sup>72</sup> Däremot har i praxis underkänts ett servitut avseende rättighet för servitutshavaren att anknyta vattenledningsrör till en vattenledning å den andra fastigheten.<sup>73</sup> Ett sådant avtal har följaktligen ansetts för sistnämnda fastighet betyda ett alltför besvärande band om det godkändes såsom servitut, ehuru väl servitutsformen synes lika försvarlig i detta fall som då rätten avser begagnandet av en byggnad.<sup>74</sup> Mera utpräglade fall då *perpetua causa* saknas skulle vara upplåtelser av rätt att begagna industriell anläggning (annan än vattenkvarn eller -såg) å den besvärade fastigheten. Enligt samma tankegång har i praxis servitutsformen förvägrats beträffande avtal om leverans av elektrisk kraft, alstrad av en anläggning å den besvärade fastigheten, ett avtal som även kommer i strid mot grundsatsen att servitut ej må avse positiva prestationer.<sup>75</sup>

I flera av de anförda exemplen å otillåtna servitutsbefogenheter kunde servitutets underkännande även motiveras med sistnämnda grundsats. Ytterligare exempel på innebörden av detta rekvisit kunna

<sup>71</sup> *Bergman* s. 115.

<sup>72</sup> Se t. ex. NJA 1916 s. 354, 1930 A 228, 1931 s. 728 och *Bergman* s. 129.

<sup>73</sup> NJA 1899 s. 540; jfr 1950 s. 656; SvJ 1947 rf s. 17; *Malmström* i SvJ 1955 s. 614; SOU 1960: 25 s. 390.

<sup>74</sup> *Bergman* s. 128.

<sup>75</sup> NJA 1906 s. 535; 1910 s. 35. Se nedan § 35.

nämnas från rättspraxis. Sålunda ha underkänts servitut avseende skyldighet för den besvärade fastighetens ägare att inom viss tid bebygga fastigheten, att övertaga den dominantens ägare åliggande stängselskyldigheten eller hans väghållningsplikt, att anordna tomt i ett visst höjdläge.<sup>76</sup> Från äldre tid finnas talrika exempel på servitut som förplikta den besvärade fastighetens ägare att tillhandahålla förmånen av fri mäld eller fri sågning.<sup>77</sup> Numera skulle inteckning för sådan servitutsupplåtelse icke beviljas.<sup>78</sup> Det är dock sannolikt att utvecklingen skall medföra en mindre sträng tillämpning av det nu berörda rekvisitet. Stadgandet i 2 § servitutslagen tager knappast tillräcklig hänsyn till önskvärdheten att kunna stipulera positiva förpliktelser såsom accessoriska vid vissa slag av servitut.<sup>79</sup> Det må ock påpekas att ett negativt servitut kan utesluta så många användningar av en fastighet att innebörden faktiskt blir en positiv förpliktelse till viss användning, såsom den enda återstående ekonomiskt möjliga.<sup>80</sup>

Det har ifrågasatts att anlita servitutsformen för upplåtelse av en sakrättsligt skyddad rätt till andel i samfällt strömfall, varvid en särskild äga skulle bildas såsom härskande fastighet, medan andelen i strömfallet skulle utgöra tjänande fastighet. Genom ett prejudikat från 1957 har den utvägen stängts.<sup>80a</sup>

Det gamla rekvisitet rörande *vicinitas*, d. v. s. grannskapsförhållande mellan dominant och servient, har uppenbarligen ej tillämpats med någon större stränghet. Att servitut angående t. ex. framdragande av kraftledning kan upprättas mellan fastigheter på långt avstånd från varandra är otvivelaktigt. Någon olägenhet torde inte heller vara förenad därmed.<sup>81</sup>

<sup>76</sup> NJA 1895 s. 434; 1911 s. 212; 1916 s. 522, 524; 1924 s. 231, 629; 1954 s. 166; jfr 1904 s. 216; SvJ 1944 rf s. 34. Jfr emellertid NJA 1955 s. 313. — *Bergman* s. 124 ff.

<sup>77</sup> Jfr NJA 1885 s. 304; 1916 s. 354; 1930 A 228; 1931 s. 728 samt *Bergman* IV s. 130; TfR 1928 s. 112.

<sup>78</sup> Fsl. t. JB I 1905 s. 275.

<sup>79</sup> Jfr det av *Bergman* s. 125 nämnda exemplet att en tomt i ett villakvarter skall hållas i vårdat skick.

<sup>80</sup> Jfr *Bergman* s. 112.

<sup>80a</sup> NJA 1957 s. 787; Fsl. t. JB 1960 motiven s. 409 ff varest föreslås införande av den nämnda rätten till andel i samfällt strömfall såsom en ny sakrättstyp; Remiss till lagrådet <sup>11</sup>/<sub>2</sub> 1966 av fsl. till JB motiven s. 30 ff. *Hillert* § 13.

<sup>81</sup> Rättsfallssamlingarna synas ej innehålla exempel på att servitut underkänts på grund av för långt avstånd mellan fastigheterna. — *Bergman* s. 55 vill ge *vicinitas*-begreppet en ny innebörd: »naturlig» och särskilt ekonomisk samhörighet mellan fastigheterna.

## Kap. II. *Servituts uppkomst och bestånd*

### § 30. UPPLÅTELSE OCH SAKRÄTTSLIGT SKYDD

I. Servitut stiftas vanligen genom upplåtelse från ägaren av den fastighet varå servitutet skall vila. Sådan upplåtelse kan ske genom avtal. Men även en ensidig akt från nämnde fastighetsägares sida kan, såsom ovan framhållits, innefatta upplåtelse av ett servitut. Om samme person är ägare av såväl dominanten som den besvärade fastigheten, är t. ex. en av honom utfärdad handling om stiftande av ett servitut tillräcklig såsom underlag för inteckning. Tänkbart är även att servitut upplåtes genom testamente. Vidare kan servitut konstitueras genom expropriation. Vissa slag av servitut — dit höra dock ej »skogsservitut» såsom rätt till skogsfång, mulbete e. d., ej heller jakt- eller fiskeservitut — kunna bildas i samband med jorddelningsförrättning, JDL 10: 9; 19: 2; FBL 5: 6. Såsom rättsgrund för tillvaron av servitut kan ock återopas urminnes hävd, JB 15: 1, 12: 4; lagen om rätt till fiske 12 §; lagen om rätt till jakt 8 §; KF d. <sup>26</sup>/1 1894 ang. hushållningen med de allmänna skogarna i riket § 63. Härom se ovan § 28.<sup>82</sup>

Upplåtelse av servitut genom avtal kräver ej oundgängligen skriftlig form. Men då skriftlig handling erfordras för servitutets intecknande och stadgande om inteckning funnits i 1875 års IF § 55 alltifrån denna förordnings tillkomst, ha servitut i praktiken vanligen upplåtits skriftligen sedan nämnda tid. Ofta förekommer upplåtelse av servitut i den köpehandling varigenom den servitutsbesvärade fastigheten säljes. Då servitut räknas som tillbehör till den härskande fastigheten, erfordras ingen särskild överlåtelse av servitutet när denna fastighet överlåtes.<sup>83</sup> Ej heller kan servitut genom överlåtelse skiljas från den fastighet, till vars förmån det upprättats, och förenas med annan fastighet.

---

<sup>82</sup> Fsl. t. JB III 1909 s. 300 med där anförda rättsfall; *Nordling* Servituter s. 114; *Sjögren* s. 258; *Ekström* Privaträttens allmänna läror s. 990 ff. Se rättsfall i lageditionen vid JB 15: 4 ävensom NJA 1930 s. 526; jfr ock 1931 s. 728. — Såsom av lagberedningen anf. st. påpekas, kan ett servitutsanspråk stödjas på urminnes hävd icke blott så att sådan hävd visas ha uppkommit före <sup>1</sup>/1 1876, då grundsatsen i IF om inteckning av servitut såsom villkor för sakrättsligt skydd trädde i kraft, utan även så att vid bevisning om urminnes hävd må tagas hänsyn till tid efter nämnda dag. Jfr SvJ 1949 rf s. 744.

<sup>83</sup> Jfr NJA 1932 s. 510 (III).

II. Servitutsrätt måste i regel intecknas i den besvärade fastigheten för att åtnjuta sakrättsligt skydd, se ServL 3 § vari hänvisas till NyttjL 1:3.<sup>84</sup> Sker sålunda överlåtelse av den besvärade fastigheten är servitutsrätten gällande gentemot nye ägaren endast om inteckning skett eller sökes innan lagfart sökes för förvärvaren. Härjämte är naturligtvis ett uttryckligt förbehåll vid överlåtelsen angående servitutets bestånd gällande.<sup>85</sup> Härvid gäller vad ovan sagts angående nyttjanderätt.

Publiceringen sker genom anteckning i de protokoll och de upplägg i fastighetsbok som angå den servitutsbesvärade fastigheten. Tidigare har ifrågasatts att i stället införa servitutsanteckningar i lagfartsboken, å upplägget för den berättigade fastigheten.<sup>86</sup> Uppenbart är emellertid, att det valda förfarandet är mera ändamålsenligt. Det är köpare av den besvärade fastigheten som i rättssäkerhetens intresse böra varskos om tillvaron av servitut.<sup>87</sup>

Om inteckningens betydelse gäller vad förut sagts om inteckning av nyttjanderätt: den är icke någon garanti för servitutets giltighet, IF 59 §. Inteckningens dödande innebär icke heller med nödvändighet att servitutet upphört, ehuru genom dödandet sakrättsskyddet äventyras.<sup>88</sup> I fråga om vissa skogsfångs- och mulbetesservitut har givits en speciell föreskrift att inteckning ej må dödas utan att det visas att rättigheten upphört, IF 55 § andra st. Den för nyttjanderätts- och servitutsinteckning gällande regeln att inteckning alltid kan dödas på begäran av rättighetens innehavare gäller alltså ej beträffande dessa skogsservitut. Det sammanhänger därmed att ifrågasvarande servitut ej kunna hävas genom parternas överenskommelse, se nedan § 31 VI.

III. Bestämmelserna i ServL 3 § angående servitutets sakrättsliga skydd stadga undantag från principen om inteckning såvitt angår vissa kategorier »privilegierade servitut». Ursprungligen omfattade dessa bestämmelser dels jorddelningsservitut, dels ock servitut tillkomna före den 1 januari 1876, d. v. s. före inteckningsförordningens ikraftträdande. Till dessa bägge grupper av privilegierade servitut inom servitutslagens område har genom 1937 års tillägg till 3 § fogats

<sup>84</sup> Jfr *Skarstedt-Ekberg* s. 378 och NJA 1923 A 416.

<sup>85</sup> Angående tolkningen av sådana förbehåll, se *Skarstedt-Ekberg* a. st. och NJA 1909 s. 246; 1910 s. 204; 1916 s. 597; 1919 s. 59; 1944 s. 625. Se ock NJA 1917 s. 570.

<sup>86</sup> LagB JB 8:18; jfr kommittébet. ang. inskrivningsväsendet 1867 s. 43.

<sup>87</sup> *Nordling* Lagf. s. 288 f.

<sup>88</sup> NJA 1916 s. 410; SvJ 1948 rf s. 654.

en tredje kategori, nämligen skogsfångs- och mulbetesservitut som stiftats före d.  $\frac{1}{1}$  1928 (JDL:s ikraftträdande) genom avtal i samband med tillkomsten av den fastighet till vars förmån servitutet gäller. Det förstnämnda undantaget, som även gällt före ServL:s tillkomst enligt föreskrift i IF § 57 (förut § 58), har motiverats därmed att ägodelningshandlingarna innefatta erforderliga upplysningar om dylika servitut, varför ytterligare publikation icke är i rättssäkerhetens intresse erforderlig. Undantaget omfattar alla slags jorddelningsförrättningar vid vilka servitut kunna upprättas. Det andra undantaget — som däremot inte omnämnes i IF — är betingat av de regler som gällde före denna lags tillkomst. Servitut åtnjöt enligt rättspraxis sakrättsligt skydd utan inteckning.<sup>89</sup> Enligt den rådande uppfattningen var det icke ens möjligt att få ett servitut intecknat eftersom en inteckning kunde verka vilseledande i fråga om rättigheter av orubblig karaktär. Alltjämt upprätthålles i praxis den ståndpunkten att dessa äldre servitut icke få intecknas.<sup>90</sup> Till denna kategori räknas även de servitut för vilkas bestånd åberopas urminnes hävd.<sup>91</sup>

Beträffande skogsfångs- och mulbetesservituten ha deras överförande till de privilegierade servituten föranletts av önskemålet att mera effektivt skydda de mindre jordbrukare för vilka dessa servitut ha stor betydelse. Såsom förutsättning stadgas att servitutet icke skall vara tidsbegränsat. Ett icke ringa antal sådana servitut har upplåtits

---

<sup>89</sup> Fsl. t. JB I 1905 s. 280; *Skarstedt-Ekberg* s. 378; NT 1874 s. 107.

<sup>90</sup> NJA 1909 s. 490 (plenimål). Ang. motiven härför se *v. Seths* yttrande vid detta ärendes avgörande: »En sådan rättighet lärer såtillvida äga bättre ställning än alla på inteckning beroende sakrätter i fastigheten, som, i motsats till dessa senare, servitutsrätten icke kan komma att bortfalla genom exekutiv försäljning av fastigheten. Detta förhållande, som finnes uttryckligen omnämnt i 3 § av servitutslagen, har tvevelsutän gällt även före denna lags ikraftträdande. Under sådana omständigheter kan det emellertid lätt verka vilseledande, om, såsom fallet blir genom intecknande av en dylik rättighet, densamma i inteckningsbok och gravationsbevis kommer att i förhållande till andra intecknade rättigheter upptagas i den ordningsföljd, som föranledes av tiden för inteckningsansökningen. Och alldeles särskilt vilseledande kommer inteckningsåtgärden att verka, om, såsom tänkbart är, den meddelade inteckningen skulle komma att dödas, änskönt själva rättigheten fortfarande ägde bestånd oberoende av växlingen i äganderätten till fastigheten.» — Se ock NJA 1911 s. 503; *Bergman* s. 102 ff.; *Olivecrona* a. a. s. 113. Sist anförda synpunkt i *v. Seths* yttrande har sin tillämpning på det ovan i texten nämnda stadgandet i IF § 55 ang. förbud mot dödande av inteckning för skogsfångs- och mulbetesservitut såframt icke det visas att servitutet upphört.

<sup>91</sup> Fsl. t. JB III 1909 s. 304. Jfr ock NJA 1956 s. 161.

för 50 år eller kortare tid.<sup>92</sup> Servitutet skall vidare, för att få den privilegierade ställningen, antingen vara av ålder gällande eller ha tillkommit genom avtal i samband med tillkomsten av den fastighet till vars förmån det gäller. Då här talas om avtalsenligt stiftade servitut, torde åsyftas främst sådana servitutsupplåtelser som skett i samband med jordavsöndring genom bestämmelse i avhandlingen om lägenhetens avsöndrande.<sup>93</sup> Dessa äro icke sådana jorddelningsservitut som redan enligt förut gällande bestämmelser voro privilegierade, eftersom jordavsöndring inte var en lantmåteriförrättning. Slutligen förutsättes att servitutet tillkommit före JDL:s ikraftträdande den 1/1 1928.<sup>94</sup>

Denna förutsättning är måhända överflödig i detta sammanhang. Vid fastighetsbildning enligt JDL må skogsfångs- och mulbetesservitut ej bildas och ett avtal i samband med fastighetsbildningen torde därför inte kunna direkt eller indirekt sanktioneras vid förrättningen. Utan samband med fastighetsbildningen står det däremot parterna fritt att sluta skogsfångs- och mulbetesservitut och den nya lagstiftningen avser ingalunda att för framtiden hindra sådana avtal.<sup>95</sup> Men dessa servitut bli inte hänförliga till de privilegierade servituten.

De nu nämnda kategorierna av privilegierade servitut åtnjuta ej blott sakrättsligt skydd utan inteckning; dessutom stå de helt utanför rangordningen, de äro orubbliga vid såväl frivillig som exekutiv försäljning av den besvärade fastigheten. De upptagas ej i den borge-närsförteckning som upprättas vid en förestående exekutiv försäljning av en fastighet.<sup>96</sup>

---

<sup>92</sup> Soc. jordutredn:s bet. 1934 Kap. IV. Genom lag 4/12 1959 har vissa tidsbegränsade servitut avseende skogsfångst eller mulbete förlängts till 1970.

<sup>93</sup> Prop. 1937: 232 s. 46.

<sup>94</sup> Se prop. 1937: 232 s. 42 (citatt från sociala jordutredningen): »De servitut, som efter ikraftträdandet av 1926 års JDL tillkommit genom avtal, kunna icke anses hava varit nödvändiga för fullständigandet av vederbörande fastighet, då ju enligt 19:3 JDL den genom avstyckning bildade ägoviddens skall vara lämplig för det med styckningen avsedda ändamålet och således i och för sig en fullständig jordbrukslägenhet.»

<sup>95</sup> Prop. 1937: 232 s. 42.

<sup>96</sup> Tvångsservituten upptagas ej i fastighetsböcker och gravationsbevis och äro likställda med de privilegierade servituten enligt ServL 3 §. Servitut enligt vattenlagen antecknas i vattenboken; se härom lagrådets uttalande i prop. 1918: 128 s. 185. Justr. v. Seth förordade ett omnämnande av de vattenrättsliga servituten i IF § 58 (nuv. § 57). Se ock *Holmbäck* Begränsade sakrätter s. 51 noten. De genom expropriation stiftade servituten skola genom länsstyrelsen anmälas till

IV. Inteckning av servitut sker på ansökan av servitutshavaren och kräver inte medgivande av den besvärade fastighetens ägare. Servitutsinteckning dödas efter medgivande av servitutshavaren. Reglerna om inteckning och dess verkningar återfinnas i IF §§ 55—58 och i UL §§ 111 och 123, varjämte ServL 3 § hänvisar till NyttjL:s 3—6 §§. Det kan alltså hänvisas till vad ovan sagts om nyttjanderätters sakrättsliga skydd och prioritetsregler vid olika fall av kollisioner, se ovan § 27.<sup>97</sup> Specialbestämmelserna om arrende och hyra ha självfallet ingen motsvarighet i fråga om servitut.

## § 31. SERVITUTS UTÖVANDE OCH UPPHÖRANDE

I. Om den servitutsförpliktade hindrar servitutets utövande eller eljest vidtager åtgärd som strider mot servitutets innehåll, kan den servitutsberättigade genom talan vid domstol påkalla rättelse. Ofta är ett vitesföreläggande den enda form av tvångsmedel som därvid står domstolen till buds.<sup>98</sup>

Enligt ServL 4 § skall servitut så utövas att icke den fastighet, som av servitutet besväras, mer än nödigt är betungas. Det är samma grundsats som redan i de romerska rättskällorna uttalades genom föreskriften att servitutet skulle utövas »civiliter». Regeln gäller alla slags servitut, även sådana som tillkommit före servitutslagen, och den utgör ingen nyhet i svensk rätt.<sup>99</sup> Den får särskild betydelse när fråga är om servitut, som avse uttagandet av vissa produkter eller ämnen å den besvärade fastigheten eller begagnande av plats därå för något dominantens behov. För sådana fall kompletteras regeln i 4 § med stadgandet i 5 § som avser servitut för vilkas utövande visst ställe är genom avtalet bestämt, d. v. s. rättsligen lokaliserade servitut.<sup>1</sup>

I § 4 är fråga om servitut, som icke enligt upplåtelsevillkoren äro rättsligen lokaliserade till viss plats å den besvärade fastigheten. Om dessa gäller i princip att servitutshavarens intressen äro avgörande vid bestämmandet av plats för servitutets utövande. Servitutshavaren

---

domaren för anteckning i fastighetsboken, expropriationslagen § 58. Se i övrigt Hedlund Kap. IV.

<sup>97</sup> Nordling Lagf. vid §§ 55—58; Olivecrona § 8.

<sup>98</sup> En ringa avvikelse från servitutets regel kan stundom — med hänsyn till de oproportionerliga kostnaderna vid en rättelse, t. ex. om en byggnad måste flyttas — böra tolereras. Jfr NJA 1944 s. 177.

<sup>99</sup> Hedlund s. 156 ff.

<sup>1</sup> Se Fsl. t. JB I 1905 s. 282 ff.; Skarstedt-Ekberg vid §§ 4, 5; Hedlund s. 168 ff. Jfr lag om ägofred 18 §.

får alltså välja det ställe, som för honom är lägligast, vid uttagande av t. ex. husbehovsvirke, grus, lera eller vid utövande av betesrätt eller vid placering av anordningar som han berättigats uppföra.<sup>2</sup> Det är först när å ena sidan de olika möjligheterna erbjuda lika stora fördelar för servitutshavaren, medan å andra sidan något av dessa utövningssätt medför särskilda olägenheter för den besvärade fastigheten, som grundsatsen i 4 § träder i tillämpning.<sup>3</sup> Genom talan vid domstol kan den servitutsförpliktade ernå att ett enligt upplåtelsevillkoren ej lokaliserat servitut genom domstolens beslut i mer eller mindre grad lokaliseras, t. ex. så att det icke må utövas å visst område med hänsyn till betydande olägenheter för den besvärade fastigheten av en utövning just å detta område. En sådan begränsning gäller dock endast tills vidare. Om servitutshavarens intresse så kräver — t. ex. om den fastställda begränsningen visar sig medföra att han icke kan till fulla utfå vad servitutet medger — kan han bringa frågan inför domstol för förnyad prövning.<sup>4</sup> Ehuru servitutslagen redan i sin ursprungliga avfattning bör enligt motiven anses ha innefattat dessa grundsatser, har ett tillägg till 4 § införts 1936, vari beträffande skogsfångs- och mulbetesservitutet uttryckligen medges den besvärade fastighetens ägare att för viss tid eller tillsvidare få ett enligt avtalet obegränsat servitut lokaliserat. Stadgandet har tvingande och retroaktiv karaktär.<sup>5</sup> Denna regel angående vissa kategorier av servitut får alltså ej föranleda tolkningen att en lokalisering även av andra slags servitut skulle vara utesluten, ehuru de nämnda skogsservituten kunna begränsas på mindre starka skäl än andra servitut.

Är servitutet rättsligen lokaliserat, skola de stadgade villkoren om platsen för utövandet lända till efterrättelse. Men servitutslagen medger under vissa betingelser, att en *förflyttning* må äga rum genom

---

<sup>2</sup> Skarstedt-Ekberg s. 383; NJA 1910 A 7.

<sup>3</sup> Jfr NJA 1915 s. 297.

<sup>4</sup> Skarstedt-Ekberg s. 383 f.

<sup>5</sup> Det motiverades särskilt med att ägaren av den servitutsbesvärade fastigheten borde ha möjlighet att skydda sig mot ett vårdslöst utövande av servitutsrätt t. ex. genom onödigt huggande å försöksodlingar, värdefulla skogsbestånd o. d. Förslaget framlades av sociala jordutredningen men upptogs ej i 1936 års prop. i ämnet. På grund av motion infördes det i lagförslaget ånyo av andra lagutskottet och antogs av RD. I yttrande över det av RD antagna lagförslaget uttalade lagrådet att det måste anses föga rimligt att den tjänande fastighetens ägare skall kunna enbart på den grund att det är honom till fördel få begränsning till stånd av ett servitut vilket kanske kort tid förut pålagts hans fastighet mot vederlag som beräknats med hänsyn till olägenheten av servitutets obegränsade utövning. Se NJA II 1937 s. 240.

domstols beslut, 5 §. Jämväl stadgandet härom är av tvingande karaktär. Ursprungligen medgav 5 § förflyttning endast på yrkande av den servitutsförpliktade. Men genom 1936 års lagändringar infördes beträffande skogsfångs- och mulbetesservitut en rätt även för servitutshavaren att erhålla förflyttning i sitt intresse. En gemensam förutsättning för ett servituts förflyttning är att ändrade förhållanden inträtt. För övrigt kan den servitutsförpliktade begära förflyttning om servitutets utövande å den bestämda platsen medför märkligt men vid den besvärade fastighetens bruk, medan en förflyttning kan mer eller mindre avhjälpa olägenheterna utan att lända till förfång för servitutshavaren.<sup>6</sup> Kostnaderna för flyttning av möjligen förefintliga anläggningar skola i detta fall gäldas av den besvärade fastighetens ägare. Förflyttning av skogsfångs- och mulbetesservitut på yrkande av servitutshavaren förutsätter att på grund av de ändrade förhållandena servitutet icke längre kan i avsedd utsträckning begagnas å det föreskrivna stället.<sup>7</sup> Därest »märklig olägenhet» skulle genom förflyttningen tillskyndas den besvärade fastigheten, får förflyttningen ej medgivas. Domstolen äger bestämma att förflyttning skall ske allenast för viss tid.

Därest servitutsavtalet icke blott saknar föreskrift om lokalisering till viss plats utan tvärtom *uttryckligen* medgiver att servitutet må utövas var som helst inom den besvärade fastigheten, äro reglerna i 5 § tillämpliga. Det blir nämligen även i detta fall fråga om en ändring av de grundläggande upplåtelsevillkoren, icke endast om en begränsning i utövandet såsom enligt 4 §.<sup>8</sup>

Reglerna om förflyttning äro enligt stadgande i övergångsbestämmelserna gällande även för äldre servitut. I samband med laga skifte kan förflyttning av rättsligen lokaliserat servitut ske under mindre stränga villkor än enligt servitutslagen. Servitutet kan för vinnande av lämpligt skifte förflyttas till annat område »som är jämgott för ändamålet och icke avsevärt svårare att begagna», JDL 13: 9.

Även en förändring i servitutets innehåll kan i vissa fall påkallas av en servitutshavare. Föreskriften härom i 5 a § tillkom genom 1936 års lagstiftning. Servitut som innefattar rätt att taga vindfallen eller torr skog och som ej är till tiden begränsat kan förändras på begäran av servitutshavaren till att omfatta annat virke. Förutsättningen är

---

<sup>6</sup> NJA 1913 s. 196.

<sup>7</sup> Om innebörden av uttrycket »i avsedd utsträckning» gjordes utförliga uttalanden i lagrådet, prop. 1936: 131 s. 38 ff.

<sup>8</sup> Fsl. t. JB I s. 284; Skarstedt-Ekberg s. 385.

att ändrade förhållanden inträtt, varigenom tillgång till vindfallen och torr skog ej längre finnes. Förändringen må ej medgivas om märklig olägenhet därigenom skulle tillskyndas den besvärade fastigheten. Bestämmelsen är tvingande.<sup>9</sup>

Det har ovan framhållits, att befogenhetens alltför stora omfattning stundom utgör hinder för godkännande av servitutsformen. Enligt samma tankegång bör ett servitut, som enligt upplåtelsevillkoren icke överskrider nyss antydda gräns, icke heller kunna så utövas att det faktiskt kommer att överskrida måttet för en tillätlig servitutsbelastning. Vare sig man här stöder sig på upplåtelsevillkoren, som presumeras avse allenast det mått av servitutsbelastning som är förenligt med utilitas-principen, eller man direkt åberopar denna princip såsom normerande för befogenheternas omfattning, blir resultatet enahanda.<sup>10</sup> Men härigenom erhålles endast en maximibegränsning och även denna är naturligen svävande och tillämplig blott ifråga om vissa slag av servitutsbefogenheter.<sup>11</sup>

II. Spörsmålet om servitutsrättens anknytning och omfattning vid delning av den berättigade fastigheten är icke behandlat i servitutslagen eller i inteckningsförordningen. Däremot har genom lagstiftning 1968 i form av hänvisning till motsvarande bestämmelse, 1: 6a, i NyttjL en regel införts om delning av den besvärade fastigheten. Redan lagberedningen hade i motiven till servitutslagen angivit sin allmänna ståndpunkt i dessa frågor.

Vad först angår delning av den *härskande* fastigheten, är en sådan åtgärd enligt beredningen utan inverkan på servitutsförhållandet. Om servitutet faktiskt blott hänför sig till visst område av den ursprungliga fastigheten, kan rättigheten utövas allenast av ägaren till den fastighet vari området ingår. Beredningen torde här ha åsyftat sådana servitut som exempelvis rätt till väg från en viss punkt inom den berättigade fastigheten, rätt att till visst verk eller byggnad å denna fastighet leda vatten från den besvärade fastigheten.<sup>12</sup> Ifall däremot servitutet icke är på detta sätt inskränkt, tillkommer rätten därefter envar av de nya fastigheternas ägare. »Att sålunda tungan av servitutet måhända kommer att faktiskt ökas, kan icke inverka till inskränkning i själva rätten; utöver det mått, vartill denna i och för

---

<sup>9</sup> Hedlund s. 185 ff.

<sup>10</sup> NJA 1924 A 40; 1962: 704; jfr Bergman IV s. 146.

<sup>11</sup> Bergman IV s. 117 ff.

<sup>12</sup> Skarstedt-Ekberg s. 391.

sig må vara begränsad, kan den icke heller efter delningen sträckas.»<sup>13</sup>

Det skiljes alltså här på två fall. Stundom kan servitutsrätten efter delningen av dominanten utövas endast av ägaren till en av de nya fastigheterna. I andra fall kan den utövas av samtliga eller några av de nya fastigheternas ägare. Huruvida i förra fallet servitutet skall anses upphöra såsom en rätt för övriga fastigheter, därom uttalar sig beredningen ej tydligt. Det är emellertid svårt att finna något skäl för dess fortfarande giltighet till förmån för fastigheter, som enligt servitutsavtalet ej *kunna* begagna servitutet. Följaktligen bör det ej fordras samtycke av dessa fastigheters ägare till intecknings dödande. De äro ej att anse såsom servitutshavare.<sup>14</sup> Någon dödningsåtgärd kan för deras del ej erfordras, men å andra sidan bör dödande efter ansökan av servientägaren beviljas, eftersom servitutet ej är gällande till nämnda fastigheters förmån. Stundom kan situationen vara den att servitutsrättigheten icke kan utövas av en av de nya fastigheterna på grund av fastighetens beskaffenhet och ändamål. Man kan tänka sig t. ex. det fall att ett avstyckat område skall användas såsom tomt för en villa medan servitutet avser en betesrätt. Även om i dylika fall den möjligheten inte är helt utesluten att den avstyckade lägenheten framdeles skulle kunna på grund av annan användning få intresse av servitutet, torde ett sådant mer avlägset intresse ej behöva beaktas. Servitutsrätten kvarbliver hos stamfastigheten enbart. Den från praktisk synpunkt viktigaste frågan vid delning av dominanten är dock den i vad mån den servitutsbesvärade fastigheten skall behöva finna sig i flera servitutshavare, när servitutet på grund av sitt innehåll kan utövas av samtliga de nybildade fastigheternas ägare. Svaret är icke tvivelaktigt om det är fråga om negativa servitut (t. ex. bebyggelsesätt, fri utsikt). Visserligen kan det vara en ökad olägenhet att de servitutsberättigade bli flera, men innehållet i servitutsförpliktelsen ökas ej härav. Den servitutsbesvärade fastigheten får alltså finna sig i att flera servitutshavare få inflytande på frågor om ändring eller upphävande av servitutsavtalet o. d. Skulle servitutet sakna nämnvärt praktiskt intresse för någon av de nya fastigheterna, finnes möjligheten att enligt ServL 7 § få ett servitut, i vad det gäller till

---

<sup>13</sup> Fsl. t. JB I 1905 s. 286.

<sup>14</sup> Jfr BGB § 1025: »Wird das Grundstück des Berechtigten geteilt, so besteht die Grunddienstbarkeit für die einzelnen Teile fort; die Ausübung ist jedoch im Zweifel nur in der Weise zulässig, dass sie für den Eigentümer des belasteten Grundstücks nicht beschwerlicher wird. Gereicht die Dienstbarkeit nur einem der Teile zum Vorteile, so erlischt sie für die übrigen Teile.»

förmån för denne servitutshavare, förklarat förfallet. Är fråga om sådana positiva servitut som en vägrätt, en rätt att ha en ledning dragen över annan fastighets mark o. d. får envar av de nya fastigheternas ägare likaså anses som servitutshavare. Mer komplicerad blir frågan när det gäller rätt att uttaga vissa produkter, såsom sand, grus e. d. eller när servitutet avser skogsfång eller mulbete. I princip kan sägas att måttet för vad servitutshavaren fått rätt att uttaga icke genom delningen bör ökas. Har sålunda detta mått fixerats eller viss omfattning för servitutets utövande förutsatts i avtalet, medför delningen icke någon ökning därav. Men i fråga om »husbehov» såsom mått — oftast förekommande vid skogsfångs- och mulbetesservituten — kan en ökning ifrågakomma även utan delning, nämligen genom jordbrukets intensifiering. Ett sådant mått som »husbehov» för en jordbruksfastighet innesluter sålunda den ökning av produkter, som kan erfordras genom normal utveckling av jordbruket, och det är irrelevant om denna ökning av fastighetens »husbehov» i avseende å en viss produkt härrör av dess utveckling såsom odelad fastighet eller av dess uppdelning i flera bruksdelar.<sup>15</sup> Vid styckning av en jordbruksfastighet kan sålunda belastningen av servitutet faktiskt ökas för den besvärade fastigheten därigenom att t. ex. virkesåtgången blir större. Men resonemanget är icke giltigt om någon avstyckad del användes för helt annat ändamål än den ursprungliga dominanten. De ökade behov som föranledas av en sådan ändrad användning behöva icke tillgodoses enligt det ursprungliga servitutet.<sup>16</sup> Frågan om avstyckad fastighets »andel» i stamhemmanets servitutsrätt, såvitt angår fastigheter å landet, är berörd i JDL 19: 12, varav framgår att vid avstyckningen särskild föreskrift skall meddelas härom.<sup>17</sup> En sådan bestämmelse får anses bindande även såvitt angår förhållandet till den servitutsförpliktade. Däremot har ett pri-

<sup>15</sup> Fsl. t. JB I 1905 s. 286; *Skarstedt-Ekberg* s. 392; *Bergman* IV s. 147 ff.; *Hedlund* s. 195 ff.; *Gjelsvik* § 53; *Turnau-Förster* Das Liegenschaftsrecht I (1906) s. 571. — NJA 1897 s. 563 (plenimål); 1902 s. 523; 1903 s. 535; 1908 s. 245; 1932 s. 196; 1934 s. 149; Jfr ock NJA 1906 s. 478; 1932 s. 710; 1940 s. 208; 1949 s. 585.

<sup>16</sup> *Skarstedt-Ekberg* a. st.; NJA 1915 s. 609 (se justr. Améens utveckling av den principiella frågan i hans votum). Se ock *Hedlund* s. 197.

<sup>17</sup> Jfr NJA 1929 s. 218; 1932 s. 44; 1933 not. B 531. Se ock 1896 års lag om hemmansklyvning m. m. 2 kap. 12 § och *Westrings* edition av lagen 2 uppl. s. 78 f.: »I vilken mån de särskilda lotterna äga begagna sig av den genom servitutet hemmanet tillkommande rätten över ett annat hemman, beror naturligtvis på servitutets innehåll och de faktiska omständigheterna i varje fall. Vad härom kommer att gälla kan således ej genom några allmänna regler på förhand angivas.» FRK IX s. 9 ff. — Angående avsöndrad lägenhets rätt till andel i vederlagsjord för servitut, se NJA 1957 s. 368.

vat avtal i samband med överlåtelse av en fastighet om den enas uteslutande rätt att utöva ett servitut ansetts vara dessa fastigheters ensak och ej bindande i förhållandet till den servitutsförpliktade.<sup>18</sup>

Vad härefter angår delning av den *besvärade* fastigheten har lagberedningen framhållit att, där ej utbrytning av servitutet sker i samband med jorddelningen, servitutet fortfarande vilar å de särskilda delarna så som det förut belastade det hela. I fråga om rättsligen lokaliserade servitut är dess utövning naturligtvis inskränkt till dem av de nya fastigheterna, i vilka sådant område ingår. Enligt beredningen kunna dock de övriga fastigheterna ej definitivt befrias från servitutet och sålunda ej heller en inteckning i dessa fastigheter dödas. Inteckningen avsåge nämligen icke allenast att publicera servitutsrätten utan även att »göra den intecknade fastigheten till ekonomiskt underlag för rättigheten». Vad detta yttrande syftar på är oklart. Det har i litteraturen utlagts så att det kunde befaras att, om inteckningen inskränktes till ett mindre område, utsikten att vid exekutiv försäljning rättigheten skulle förbehållas bleve minskad.<sup>19</sup>

Genom lag 1968 infördes både för nyttjanderätt och för servitut en regel om inverkan på rättigheten av att den besvärade fastigheten delas, NyttjL 1: 6a, ServL 3 §. Regeln innebär, att efter sådan delning rättigheten gäller i var och en av de nya fastigheterna men att, om rättighetens utövning är genom upplåtelseavtalet begränsad till visst område, rättigheten upphör att besvara fastighet som icke omfattar någon del av området. Bestämmelsen skall tillämpas även om rättigheten upplåtits före ikraftträdandet den 1/7 1968 eller fastigheten delats dessförinnan. — Denna regel som återfinns i den nya jordabalk, som träder i kraft den 1/1 1972, har viss motsvarighet i tidigare rättstillämpning.

Är servitutet rättsligen lokaliserat till visst område å den besvärade fastigheten — t. ex. så att skogsfång har medgivits på visst namngivet skogsskifte eller en väg har bestämts till sin sträckning på marken — medför uppenbarligen en delning av fastigheten, varigenom området

<sup>18</sup> NJA 1934 s. 149.

<sup>19</sup> *Skarstedt-Ekberg* s. 392 noten. Ifall denna förklaring av lagberedningens motiv skall innebära att, om servitutsinteckningen anses gällande i bägge de nybildade fastigheterna a och b, dess upphörande vid exekutiv auktion i fastigheten a icke behöver medföra dess upphörande i b, så är detta givetvis riktigt. Men om servitutet är lokaliserat inom a:s gränser, synes servitutshavaren ej ha mycket gagn av sin servitutsinteckning i b, fränsett möjligheten av förflyttning av plats för servitutets utövande. Denna möjlighet kan vara på förhand utesluten. Även *Almén* Ant. synes ha funnit beredningens uttalande svårförståeligt. Jfr *Malmström* i SvJ 1942 s. 126; *Skarstedt* ib. s. 640; SOU 1960: 25 s. 339 ff, 400.

i fråga tilldelas en av de nya fastigheterna, att denna är ensam belastad med servitutet.<sup>20</sup> I praxis har ock den ståndpunkten intagits att, om servitutet skolat utbrytas, sistnämnda fastighet enbart fått släppa till vederlagsjord för utbrytningen.<sup>21</sup> Även då servitutet ej varit rättsligen lokaliserat men faktiskt endast visst område kunnat utnyttjas för servitutets begagnande, ha domstolarna följt samma regel. Har sålunda en fastighet varit besvärad av ett skogsservitut och sedermera nästan all skogen tillagts en nybildad fastighet (medan den andra ej fått mer än så mycken stödskog, som enligt lag bör vid jorddelning tilläggas fastighet), har skogsfastigheten ansetts böra vid servitutets utbrytning ensam lämna vederlagsjord.<sup>22</sup> I andra fall, när en dylik rättslig eller faktisk lokalisering av servitutet å viss fastighet ej varit för handen, ha de genom delning uppkomna fastigheterna ansetts gemensamt förpliktade.<sup>23</sup> I vilken proportion de skola anses belastade av servitutet, vare sig vid det direkta utövandet eller vid utbrytning av servitutet mot vederlagsjord, torde icke kunna avgöras efter någon schematisk regel. Bedömandet bör ske efter servitutets art, fastigheternas beskaffenhet och storlek och övriga omständigheter.

Den år 1968 införda regeln hade närmast till ändamål att för inskrivningsväsendet skapa klarhet och därigenom underlätta fastighetsbokföringen och motverka inskrivningar som sakna praktisk betydelse. Av motiven till ändringen framgår, att meningen är att frågan huruvida rättigheten är lokaliserad till visst område av fastigheten eller icke bör tas upp och utredas av förrättningsmannen vid fastighetsbildningsförrättningen.<sup>24</sup>

En konsekvens av att efter delning vissa av de nybildade fastigheterna bli befriade från servitutsförpliktelsen är att platsen för servitutets utövande icke sedermera kan förflyttas till dessa fastigheters områden.<sup>25</sup>

Även utan samband med delningsförrättning kan en fastighetsägare få förklaring att hans fastighet icke besväras av servitutet och få servitutsinteckning dödad i fastigheten.<sup>26</sup> Servitutslagen 7 § öpp-

---

<sup>20</sup> FRK XV s. 81 f.

<sup>21</sup> NJA 1935 s. 16.

<sup>22</sup> NJA 1930 s. 252; 1933 s. 193.

<sup>23</sup> NJA 1922 s. 166. Jfr 1913 s. 196.

<sup>24</sup> NJA II 1968 s. 705.

<sup>25</sup> Prop. 1970: 20 del B1 s. 404.

<sup>26</sup> Jfr lag 18/6 1926 om sammanläggn. av fastigheter å landet 14 §.

nar möjlighet att föra talan mot servitutshavaren med yrkande om förklaring att servitutet skall vara förfallet. Men det synes icke ovillkorligen nödvändigt att få en dylik förklaring av domstol, ifall det ändock är uppenbart att servitutet upphört. Av IF 55 §, jfd med 45 §, framgår att servitutsinteckning må dödas på begäran av fastighetsägaren om tiden för servitutsrätten gått till ända eller servitutet »av annan anledning upphört». Har t. ex. genom laga-kraftvunnen dom enligt ServL 7 § förklarats att ett servitut såsom onyttigt förfallit i vad angår viss servitutshavare, och de skäl, som härför anförts i domen, ha alldeles samma betydelse gentemot ett hundratal andra servitutshavare, synes det fullt befogat om inskrivningsdomaren, oaktat särskild talan mot samtliga dessa ej ägt rum, medgiver dödning av inteckning som besvärar fastigheten till dessa andra servitutshavares förmån.<sup>27</sup> Likaså torde andra fall förekomma då ett sådant avgörande bör kunna ske i ärende om dödande av servitutsinteckning.<sup>28</sup>

III. Ifall en servitutsberättigad fastighet sammanlægges med en annan, medför sammanläggningen ej för den nybildade fastigheten vidsträcktare rätt än som förut tillkommit förstnämnda fastighet, lagen om sammanläggning av fastigheter å landet 18 §; FBL 3: 6; 4: 2. Blir en servitutsbesvärad fastighet sammanlagd med en annan, svarar hela den nybildade fastigheten för servitutet, lagen om sammanläggning av fastigheter å landet 16 §, jfr ock 17 §; FBL 3: 4, 5; 4: 2.<sup>29</sup>

IV. Ägarna till den berättigade och den besvärade fastigheten äro givetvis såsom ägare behöriga att föra talan angående servitut, träffa avtal om ändringar i villkoren för dess utövande, överenskomma om dess upphörande i den mån servitutet kan genom avtal hävas etc. Dock gäller enligt IF 41 och 55 §§ att inteckning av servitut regelmässigt förutsätter att upplåtaren erhållit lagfart å den besvärade fastigheten, ej endast visar sig vara ägare. Såsom förut påpekats kan en servitutsförpliktelse stipuleras till förmån för annan fastighet än den, vars ägare uppträder såsom kontrahent. Vid avstyckningar för villatomter från en gemensam stamfastighet ha stipulerade servituts-

---

<sup>27</sup> Jfr NJA 1938 s. 241; *Karlgren* i SvJ 1941 s. 476.

<sup>28</sup> Jfr exemplet anf. i FRK XIV s. 34 ang. rätt till väg för en mängd genom avstyckning bildade fastigheter å område för vilket sedermera stadsplan fastställts, varvid gatorna icke följa servitutsvägarna. Kommissionen hänvisar till ServL 7 §, men denna väg kan såsom ovan nämnts vara ytterligt försvårad genom det stora antalet servitutshavare som skola instämmas.

<sup>29</sup> Jfr emellertid NJA 1946 s. 330; SvJ 1949 s. 39.

förpliktelser ansetts kunna gälla ej blott mellan en avstyckad fastighet och stamfastigheten (inclusive därav senare bildade nya fastigheter) utan även mellan varje avstyckning och tidigare fränsålda fastigheter, vilka ej deltagit i avtalet.<sup>30</sup> Icke sällan har en servitutsförpliktelse genom dylika stipulationer kommit att gälla gentemot ett stort antal dominanter. Även utan uttryckliga avtalsbestämmelser medför delning av en servitutsberättigad eller -belastad fastighet att ett flertal fastighetsägare bli behöriga att företräda de intressen, som äro förbundna med servitutet.

Av servitutets rättsliga konstruktion såsom ett band fastigheter emellan följer tydligen att den processuella talerätten<sup>31</sup> och den civilrättsliga behörigheten att träffa avtal om servitutet icke kunna skiljas från äganderätten till någon enligt avtalet berättigad resp. belastad fastighet. I vissa fall, särskilt i fråga om bebyggelseservitut, kunde onekligen finnas skäl för en anordning, varigenom någon annan än vederbörande servitutshavare finge självständigt bevaka servitutsintresset, meddela undantag från servitutsbestämmelserna, beivra överträdelser därav inför domstol o. s. v. Men härtill lämnar servitutslagen knappast någon möjlighet.<sup>32</sup> Den utvägen återstår att de olika fastighetsägarna i vanlig ordning bemyndiga något organ att företräda dem i vissa frågor rörande gemensamma servitutsintressen.

Om ett flertal fastigheter stå som dominanter föreligga lika många servitutsrättigheter som härskande fastigheter. Innehåller servitutet t. ex. en förpliktelse att icke bebygga den servitutsbesvärade fastigheten på visst sätt (att ej bygga intill gatulinjen, att icke å fastigheten uppföra fabriksbyggnader eller affärslokaler), är varje servitutshavare befogad att fordra upprätthållandet av bestämmelsen, oberoende av om andra servitutshavare eftergiva densamma. Vid inteckning av servitut, som skola gälla till förmån för många fastigheter, brukar i samband med avstyckning en enhetlig inteckning meddelas i det avstyckade området till säkerhet för servitutsavtalet med angivande av de berättigade fastigheterna, icke särskilda inteckningar till förmån för varje dominant. Det är givetvis möjligt att servitutshavarnas intressen så småningom gå isär och att de förhålla sig olika gentemot en servitutsbesvärad fastighet, exempelvis på det sätt att somliga servitutshavare eftergiva servitutet och medgiva dödande av inteck-

---

<sup>30</sup> NJA 1890 s. 254; 1892 s. 279; 1934 s. 114. *Bergman* IV s. 193 ff. Jfr ock TfR 1936 s. 351 f.

<sup>31</sup> Ang. talerätten se *Kallenberg Sv. Civilprocessrätt* s. 589, 610.

<sup>32</sup> Ovan § 29 vid not 44.

ningen, medan andra kräva servitutets upprätthållande. Ett partiellt dödande av inteckningen (till den del rättigheten gäller till förmån för en angiven fastighet) bör i dylika fall vara möjligt. Genom successiva dödningsåtgärder i avseende å en från början enhetlig inteckning kan antalet servitutsberättigade minskas, vilket ju kan tänkas ligga i den förpliktades intresse.<sup>33</sup>

Om en servitutsberättigad fastighet äges av flera personer under samäganderätt kunna de endast i förening föra talan angående servitutet och överhuvud företräda servitutsintresset, ovan § 20 III.<sup>34</sup>

V. Servitutslagen anger vissa fall då servitut upphör att gälla. Vid sidan av dessa upphörsgrunder finnas även andra, som framgå av uttryckliga lagbestämmelser utanför servitutslagen eller som ändå anses erkända.

Ehuru servitutet — med undantag för jaktservitut — icke är enligt lag tidsbegränsat och frånvaron av föreskrifter om maximitid är en viktig skiljaktighet från de allmänna nyttjanderättsreglerna, är det dock parterna i ett servitutsavtal obetaget att i avtalet stipulera en tidsbegränsning. Sådana avtalsklausuler förekomma också i avsevärd utsträckning i praktiken såsom förut nämnts.

Av ServL 3 § framgår att servitut kan upphöra i anledning av den besvärade fastighetens frivilliga överlåtelse eller exekutiva försäljning. Hithörande regler om servitutets sakrättsliga skydd ha i det föregående berörts.

Servitutslagen upptager även vissa upphörsgrunder som sakna motsvarighet i nyttjanderättslagen. Dessa äro: *utbrytning*, innefattande servitutets upphävande mot vederlag till servitutsinnehavaren i form av ett jordområde under äganderätt; domstols konstaterande att servitut *förfallit* enär det blivit på grund av ändrade förhållanden onyttigt samt *avlösning* av servitut genom erläggande av en lösen-summa till servitutshavaren. I samtliga dessa fall förutsätter lagen domstolens medverkan för ett upphävande av servitutet. Av bestämmelser i expropriationslagen framgår att servitut även kan bringas att upphöra genom expropriation, antingen i sammanhang med den besvärade fastighetens expropriering eller såsom särskilt föremål för åtgärden. Tvångslösen av del av den besvärade fastigheten enligt ensittarlagen medför däremot icke att den inlösta, nybildade fastigheten är fri från ansvar för servitut.

---

<sup>33</sup> NJA 1902 s. 351 (hovrättens dom); 1938 s. 289. Jfr 1929 s. 571.

<sup>34</sup> NJA 1942 s. 494.

VI. De tre speciella upphörsgrunder, som i ServL upptagits, ha tydligen sin förklaring däri att servitut i regel äro upplåtna på obegränsad tid. Ändrade förhållanden eller gjorda erfarenheter eller en ändrad rättsuppfattning kunna påkalla att en servitutsrätt avvecklas och lagen har preciserat under vilka förutsättningar och på vilket sätt en dylik avveckling må ske.

Det vanligaste fallet är utbrytning av servitut mot vederlagsjord, varom föreskrifter meddelas i JDL och FBL. Servitutshavaren får avstå från att begagna annans jord — t. ex. för bete, skogsfång, hämtande av sand eller grus — och erhåller i stället såsom vederlag ett område med äganderätt där han måhända får tillgång till de produkter, som servitutet skulle garantera honom, eller vilket område i varje fall ger kompensation för det upphävida servitutets värde. En dylik utbrytning länder ofta till fördel för både servitutshavaren och den servitutsförpliktade. Åtgärden är i lag reglerad såsom en offentlig förrättning. Utbrytning kan äga rum dels i samband med laga skifte, dels stundom såsom fristående förrättning. Dock är det endast servitut av visst innehåll som beaktas i föreskrifterna om utbrytning. Det heter sålunda i JDL 1: 21 att vid laga skifte sådant servitut må utbrytas, som består i »rättighet att fiska eller att taga torv, sten, sand, grus, lera eller dylikt», varvid såsom förutsättning för utbrytningen stadgas att den servitutsförpliktade gör yrkande därom och att den kan genomföras »utan förfång för den eller de berättigade». Mer angelägen har lagstiftaren varit att få till stånd utbrytning av skogsfångs- och mulbetesservitut. Sådant servitut »skall» utbrytas vid skifte, vari den besvärade fastigheten ingår, ifall det yrkas av ägaren till någondera fastigheten. I händelse utbrytning av servitut begäres utan samband med laga skifte, vilket kan ske endast beträffande skogsfångs- och mulbetesservitut, äro villkoren något annorlunda avfattade, JDL 20: 3. Den servitutsförpliktade kan erhålla utbrytning »där det finnes medföra nytta och kunna ske utan någons förfång», servitutshavaren likaså i fråga om andra än rättshandlingsservitut (sålunda närmast jorddelningsservitut och servitut som grunda sig på urminnes hävd). Beträffande rättshandlingsservitut är servitutshavarens initiativrätt mer begränsad. Han äger påyrka utbrytning endast om »det visas att servitutet äventyras». För stadsjord gälla motsvarande regler enligt FBL 6 kap.

Av nu anförda lagbestämmelser framgår inte direkt huruvida parterna kunna, utan tillämpning av skifteslagstiftningen, genom överenskommelse häva ett servitutsförhållande, mot ersättning i jord, pengar eller annorledes eller ock utan vederlag.

Då rättshandlingsservituten tillkommit genom ett frivilligt avtal eller en ensidig utfästelse, kunde det synas vara naturligt att de också må hävas genom överenskommelse mellan servitutsförhållandets parter. Den allmänna uppfattningen har också otvivelaktigt varit att en sådan regel förutsättes i servitutslagen.<sup>35</sup> Att den ej kommit till direkt uttryck kan förklaras på det sätt att lagen ansetts inte behöva särskilt reglera andra upphörsgrunder än sådana som skola kunna åberopas mot ena partens bestridande.

Å andra sidan kunna vissa skäl anföras mot en obegränsad avtalsfrihet i vad gäller upplösning av ett servitutsförhållande. Tredje mans intresse kan uppenbarligen skadas genom hävandet av ett servitut. Särskilt kunna innehavare av penninginteckningar i den berättigade fastigheten finna sig ställda inför en värdeminskning av den intecknade fastigheten om ägaren avstår från ett betydelsefullt servitut. Vidare kan det vara ett allmänt intresse att en servitutsrätt, som är av största vikt för den härskande fastighetens jordbruk, inte frånhändes denna. Sistnämnda synpunkt har givetvis sin främsta betydelse i fråga om servitut som tillkommit i sammanhang med en jorddelningsförrättning eller som av ålder bestått.

Såsom nyss nämndes torde den allmänna uppfattningen ha varit att rättshandlingsservitut kunna utan vidare hävas genom avtal mellan servitutsförhållandets parter. Tredje mans motstående intresse har inte ansetts utgöra hinder för ett dylikt avtals rättsverkan.<sup>36</sup> I rättspraxis har förekommit att ett avtal, varigenom en servitutshavare avstått från ett skogsservitut till förmån för innehavaren av en skogsavverkningsrätt i samma fastighet, ansetts bindande gentemot ny ägare till den härskande fastigheten.<sup>37</sup>

---

<sup>35</sup> *Skarstedt-Ekberg* s. 390; *Nordling* Lagf. s. 297 f.; *Bergman* IV s. 206 ff.; *Hedlund* s. 110 f.; *Holmbäck* Begränsade sakrätter s. 64.

<sup>36</sup> *Skarstedt-Ekberg* s. 390: »Frågan huruvida ett servitut kan utan vidare bringas att upphöra genom överenskommelse mellan de båda fastigheternas ägare är såtillvida av intresse, att det kan ifrågasättas om dylik överenskommelse får laga verkan, där den skulle lända till skada för innehavare av penninginteckningar i den härskande fastigheten (t. ex. när fråga är om en värdefull skogsnytningsrätt). Något hinder av inteckningshavares intressen synes dock icke föreligga vare sig på grund av lag eller någon allmän rättsgrundsats. Uteslutet är emellertid icke att den härskande fastighetens ägare i dylikt fall utsätter sig för den i 31 § IF stadgade påföljden att inteckningshavare äger att ur fastigheten utfå betalning för icke förfallen fordran, där fastigheten av ägaren vanvårdas eller fördärvas, så att inteckningshavares säkerhet märkeligen minskas.» — Jfr *Nordling* Servituter s. 129; *Bergman* IV s. 206 ff. (med kritik av gällande rätt); *Hedlund* Kap. VI.

<sup>37</sup> NJA 1916 s. 626; jfr ock 1916 s. 410.

Emellertid har en ändrad uppfattning om den obegränsade avtalsfriheten på denna punkt gjort sig gällande i praxis efter tillkomsten av 1926 års JDL. Denna lag innehåller i sammanhang med frågan om utbrytning av servitut föreskrifter som särskilt beakta tredje mans intresse. Vid bestämmandet av den vederlagsjord, som skall utbrytas från den servitutsbesvärade fastigheten, skall förrättningsmannen icke utan vidare godtaga en överenskommelse mellan sakägarna. Enligt JDL 9: 7 sista st. skall en överenskommelse (»förening») om storleken av vederlagsjorden lända till efterrättelse »därest det finnes uppenbart, att rätt, som tillkommer innehavare av fordran, varför säkerhet åtnjutes på grund av inteckning eller jämlikt 11 kap. 2 § jordabalken, icke äventyras genom föreningen». De servitut varom här är fråga äro sådana som avse rättighet till skogsfång, mulbete, fiske, torv- eller grustäkt eller dylikt, som omförmäles i JDL 1: 21 (d. v. s. ytterligare: sten, sand, lera e. d.). Sådana servitut innebära en ofta betydelsefull komplettering av den berättigade fastighetens resurser såsom jordbrukslägenhet. Denna är i regel en mindre fastighet som inte på sina egna ägor har tillgång till nämnda nyttigheter. Ett hävande av servitutet utan motsvarande vederlag i jord — t. ex. mot ett kontant belopp — betyder i sådana fall måhända en avsevärd minskning i dess värde såsom kreditunderlag för egnahemslån eller andra lån mot säkerhet i fastigheten. Enligt den anförda bestämmelsen skall förrättningsmannen tillse att dessa tredje mans intressen icke genom vederlagsjordens otillräcklighet skadas. Kontrollen avser emellertid också de intressen som finnas i den besvärade fastigheten. Alltför rikligt tillmätt vederlagsjord skulle kunna betyda en minskning av denna fastighets värde såsom kreditunderlag.<sup>38</sup> Ett annat uttryck för JDL:s beaktande av tredje mans intresse är föreskriften i 1: 21, fjärde st.<sup>39</sup> Har servitut varit gällande av ålder eller har det tillkommit i sammanhang med laga delning eller genom avtal i samband med tillkomsten av den fastighet, till vars förmån det gäller, skall vederlaget tilläggas denna fastighet såsom del av densamma. Har servitutet eljest tillkommit genom avtal, skall vederlaget utläggas såsom avstyckad ägovidd från den fastighet varifrån vederlaget utbrutits. De förra slagen av servitut anses som varaktiga tillbehör till den berättigade fastigheten och efter utbrytningen bör vederlagsjorden bli en beståndsdel av denna fastighet, följaktligen ej svara för sådana inteckningar i den besvärade fastigheten som inte

---

<sup>38</sup> Hedlund s. 116 ff.

<sup>39</sup> Jfr härom Bergman IV s. 69 f.

samtidigt vila å dominanten. Den motsatta behandlingen av rätts-handlingsservitut i allmänhet har motiverats därmed att vederlags-jordens infogande såsom del av den berättigade fastigheten skulle betyda att på denna väg kunde från en fastighet till en annan över-föras en väsentlig del av den förras värde, till förfång för andra sak-rättsägare i den besvärade fastigheten. Genom att vederlagsjorden i stället behandlas såsom en avsöndring (avstyckning) svarar den på samma sätt som andra avsöndringar (avstyckningar) för de in-teckningar och dylika belastningar i stamfastigheten som haft bättre rätt än servitutet.<sup>40</sup>

Av dessa bestämmelser i JDL bör kanske den slutsatsen kunna dra-gas att servitut, som varit gällande av ålder eller tillkommit i sam-manhang med laga delning eller genom avtal i samband med bildan-det av den berättigade fastigheten, icke kunna enbart genom avtal mellan parterna i servitutsförhållandet hävas.<sup>41</sup>

Genom lagstiftning av 1937 har den här behandlade frågan fått sin lösning såvitt avser skogsfångs- och mulbetesservitut, tillkomna ge-nom avtal i samband med jorddelning (före 1/1 1928) eller gällande av ålder. Bestämmelserna ha införts i en ny § 7 a servitutslagen och föreskriva domstols godkännande av servitutets hävande. I stadgan-det uppräknas noggrant de förutsättningar under vilka domstols medgivande må kunna lämnas. Då endast rättshandlingsservitut medtagas i lagrummet, är det därför att jorddelningsservitut i egent-lig mening, d. v. s. sådana som bildats vid lantmäteriförrättning, an-setts icke kunna genom avtal mellan parterna hävas, varför ett för-bud häremot vore överflödigt.<sup>42</sup>

---

<sup>40</sup> *Grefberg* s. 72.

<sup>41</sup> Se NJA 1932 s. 657, där fråga var om ett skogsfångsservitut. I HD:s dom heter det bl. a.: »Enligt överlåtelsehandlingarna avstå lägenheternas ägare, mot vederlag av ifrågavarande områden, från de lägenheterna vid deras upplåtande tillförsäkrade skogsfångsservituten. Då emellertid dessa servitut, med hänsyn sär-skilt till det värde de måste anses äga för innehavare av sakrätter i lägenheterna, icke kunna bringas att upphöra genom avtal mellan fastigheternas ägare, samt överlåtelseföretagaren följaktligen sakna laga verkan ...» — Lantmäteristyrelsen, som i målet avgivit yttrande, hade till och med helt generellt uttalat att servitut kunde bringas till rättsligt upphörande — utom genom utbrytning enligt JDL — endast på det sätt och under de förutsättningar, som stadgas i 7 § lagen om servitut.

Jfr NJA 1935 s. 477, där ett avtal om partiellt upphörande av ett skogsfångs-servitut ansågs böra ligga till grund för utbrytningsåtgärden. Avtalet hade emeller-tid träffats 1920, sålunda före JDL:s ikraftträdande. Se även NJA 1932 s. 510 (III). Rättsfallen diskuteras hos *Hedlund* s. 112 ff. Jfr *Malmström* i *SvJ* 1938 s. 584. — Se vidare prop. 1937: 232 s. 46; NJA 1962 s. 114.

<sup>42</sup> Prop. 1937: 232 s. 46.

Ett servitut må av domstol förklaras förfallet om det på grund av ändrade förhållanden blivit onyttigt.<sup>43</sup> Genom domstolens beslut upphör servitutet att gälla. Någon ersättning till servitutshavaren ifrågakommer naturligtvis inte. Denna i 7 § första st. upptagna regel förebygger ett rättsmissbruk, bestående däri att den formellt berättigade skulle kunna kräva servitutets upprätthållande utan att själv ha något legitimt intresse därav och oavsett att det innebure en avsevärd uppoffring för den förpliktade. Regeln i 7 § hindrar sålunda en chikanös rättsutövning, t. ex. vidhållande av ett servitut som hindrar byggande utöver viss höjd å den förpliktade fastighetens område oaktat bebyggelsen runt omkring gjort servitutet onyttigt för servitutshavaren. Förut har framhållits att ett in-tecknat servitut bör kunna i vissa fall även utan domstols förklaring betraktas såsom icke belastande en viss fastighet och att in-teckning därför bör kunna på begäran av den besvärade fastighetens ägare dödas.

En specialbestämmelse om jakt-servitut har i det föregående berörts. Sådant servitut kan på yrkande av den besvärade fastighetens ägare förklaras förfallet, utan att det blivit onyttigt för servitutshavaren, ifall det varit bestående i 50 år. Dock skall servitutet, om servitutshavaren bestrider dess hävande, kunna förbli vid kraft ifall jaktvårdens intresse härigenom främjas, lagen om rätt till jakt 8 §.

Liksom ett servitut kan bli helt onyttigt för servitutshavaren, kan det också inträffa att dess nytta är ringa i förhållande till den tunga som vid den förpliktade fastighetens bruk uppkommer. I sådant fall kan den sistnämnda fastighetens ägare begära servitutets avlösning. Härom äger domstol förordna. Lösesumman bestämmes, där överens-kommelse ej kan träffas, av skiljemän, med rätt för parterna att draga frågan inför domstolen, se närmare 7 § ServL.

---

<sup>43</sup> Se härom *Hedlund* s. 182. — Frågan om servituts fortfarande bestånd i här nämnda fall torde kunna upptagas till prövning även i samband med yrkande om utbrytning av servitut och i in-teckningsärendet, jfr NJA 1940 s. 208, 1949 s. 39 och ovan vid not 28.

# REALLAST

## § 32. INLEDANDE ANMÄRKNINGAR

I. Reallast eller grundlast<sup>44</sup> är ett rättsinstitut som i nutida rättssystem framträder med mycket obestämda konturer. Trots benämningen, som är en översättning av den även hos oss sedan gammalt begagnade termen *onus reale*, ha vi här inte att göra med något romerskrättsligt arv. För den romerska rätten var reallasten okänd. Den har sitt ursprung i medeltida och senare rättsbildningar av ganska olikartade typer.<sup>45</sup> Till onera realia räknades i Sverige varjehanda pålagor på jorden av offentligrättslig natur såsom tiondeavgifter till kyrka och prästerskap, frälseräntor av det slag som kallats »skattefrälseräntor», uppkomna genom att kronan till adelsman mot ett engångsbelopp eller såsom gåva överlätit den »ränta» eller fastighetsskatt som ålegat ett skattehemman. Även kronotonde kunde på dylikt sätt ha kommit i enskildas händer. Av privaträttsligt ursprung enligt nutida betraktelsesätt voro de frälseräntor som kallats »frälse-skatteräntor» och vilka uppkommit antingen genom att ägare av frälsehemman avhänt sig hemmanet med förbehåll om ränta för sig och sina efterkommande eller därigenom att frälsehemmanets ägare till annan upplåtit ränta från hemmanet.<sup>46</sup> Även andra avgifter från jorden kunde förekomma enskilda rättssubjekt emellan. I städerna har ständig besittningsrätt till tomt upplåtits mot »tomtöre» såsom periodisk avgift, ehuru dess karaktärisering som reallast är omtvistad. Avgäld från avsöndrad lägenhet till stamhemmanets ägare är en

---

<sup>44</sup> Reallast är en term som på grund av sin internationella utbredning är i juridisk doktrin gängse. Eljest vore »grundlast» — i analogi med grundskatt, grundränta — en språkligt sett mera tilltalande beteckning.

<sup>45</sup> Se t. ex. *Stobbe* Handbuch des deutschen Privatrechts II § 100; *Gierke* Deutsches Privatrecht II § 148; *Platou* § 6.

<sup>46</sup> Se *Ekeberg* Om frälseränta (1911).

reallast. Den tillkom enligt den tankegången att avgälden skulle svara mot den del av grundskatten för hemmanet som kunde anses belöpa å lägenheten.

Under en tid då skatteintäkter från jorden kunde avyttras eller skänkas till enskilda, gjordes ingen bestämd skillnad mellan offentlighetsrättsliga och privaträttsliga pålagor. När under senare delen av 1800-talet en allmän avveckling av de gamla grundskatterna ägde rum, fingo en del onera av privaträttsligt ursprung följa med. Beträffande frälseräntor uppställdes visserligen helt olika bestämmelser för statens finansiella medverkan till den ena och till den andra gruppens successiva upphävande. Men den allmänna tendensen blev att alla å jorden vilande grundräntor av äldre ursprung borde försvinna. De sista lagstiftningsåtgärderna i denna riktning vidtogos i Sverige först under 1930-talet. Samma politiska strävanden att avlyfta de gamla grundbördorna från jorden ha framträtt också i andra länder.

Vid sidan av de nu åsyftade reallasterna har sedan gammalt funnits en ur social synpunkt helt avvikande typ av reallaster, nämligen vad vi i Sverige kalla rätt till »undantag» eller till »födoråd». Sådana rättigheter ha icke utgjort ett led vare sig i den statliga naturahushållningen eller i ett feodalt präglad, på jordbesittningen grundat avhängighetsförhållande. Födorådsförmånerna ha snarare tett sig som ett led i bondefamiljens hushållning. När bonden överlämnat gårdens skötsel till barnen eller eljest överlätit den till yngre krafter, har han ofta tryggt sin ålderdom genom att förbehålla sig och sin hustru naturaförmåner såsom bidrag till försörjningen under återstående livstiden. Även några av de förut omnämnda exemplen på reallaster, såsom tomtöre och avgäld från avsöndrad lägenhet, ha en annan social karaktär än de andra grundlasterna, men de höra dock till de reallaster som äro stadda i försvinnande. Födorådsavtalet är däremot ett livskraftigt rättsinstitut, som förekommer också i länder där grundlaster i allmänhet avskaffats.

II. I 1734 års lag förekommer ingen närmare reglering av detta rättsinstitut.<sup>47</sup> Den ena huvudkategorien av ovannämnda reallaster omnämnes såsom utrustad med god prioritet i fastigheten enligt HB 17: 6 i dess ursprungliga lydelse: »För avrad, tionde och all annan avgäld av fast egendom, have ock den företråde till samma jord som den ränta äger, där den ej längre stått inne än i 17 kap. Jordabalken

---

<sup>47</sup> I tidigare förslag till jordabalken funnos dock bestämmelser om såväl tionde som undantagsavtal, *Charpentier* Om sytning (Helsingfors 1896) s. 61; *Sjögren* Förarbetena IV s. 201, 219 och passim.

stadgat är.» Här åsyftas bl. a. frälseräntor. Den stipulerade förmånsrätten avser innestående, förfallna belopp. Reallasten såsom sådan var ursprungligen ouppsägbar och utan tidsbegränsning. Den skulle följaktligen icke heller beröras av fastighetens exekutiva eller frivilliga försäljning.

Sådana reallaster som stiftas genom s. k. undantagsavtal (födorådsavtal) ha i svensk lagstiftning behandlats såsom närbesläktade med nyttjanderätt och inte sammanförts med nyss omtalade reallaster enligt HB 17: 6. Födorådstagaren har vanligen, jämte naturaförmåner i form av jordbruksprodukter eller även andra varor, rätt till bostad och stundom även bruksrätt till ett litet jordområde (t. ex. potatisland) och härav förklaras rättens likställande med nyttjanderätt.<sup>48</sup> I LagC:s förslag till allmän civillag föreskrevs att bestämmelserna om nyttjanderättsinteckning skulle tillämpas, när avkomst av fast egendom vore åt någon upplåten eller anslagen. En dylik föreskrift upptogs ock sedermera i KF d. 9/11 1844 »angående inteckning av ej mindre livstidsstädja och undantagsavtal än ock av annan avhandling om nyttjanderätt». Tidigare hade undantagsavtal ansetts sakrättsligt skyddat utan inteckning. Genom 1875 års IF, 54 §, meddelades ett allmänt stadgande om inteckning av »rätt till avkomst eller annan förmån, som åt någon upplåtes att utgå av fast egendom». Bestämmelsen var icke, såsom i 1844 års förordning, begränsad till den specifika typen undantagsavtal utan avfattad i anslutning till civillagförslagen. I motiven är avkomsträtten beskriven såsom rättighet att ur egendomen utfå vare sig någon del av egendomens verkliga avkastning eller ock annan prestation i penningar eller varor. Sådan rätt stode på gränsen mellan nyttjanderätt och fordringsrätt och förekomme ofta i oskiljbart samband med upplåtelse av verklig nyttjanderätt. Därför borde inteckning därav ske i samma ordning som gällde för nyttjanderätt, sålunda bl. a. utan att fastighetens ägare gäve sitt medgivande.

Varken de allmänna civillagförslagen under 1800-talet eller ovan nämnda lagbestämmelser innefattade under de inteckningsbara avkomsträtterna sådan rätt till ränta och till avgäld som omtalas i HB 17: 6. Inteckning har inte erfordrats för dessa avkomsträtters bestånd vid växling i äganderätten till fastigheten. I stället betraktades den viktigaste reallasten, nämligen frälseränta, såsom fast egendom och var föremål för lagfart. Det har uttalats olika meningar om vid vilken

---

<sup>48</sup> Att omtvistade gränsfall kunna förekomma, se t. ex. NJA 1917 s. 217; 1933 s. 1.

tidpunkt möjligheten att stifta nya frälseräntor upphört. I varje fall synes 1875 års inteckningsförordning, som giver en allmän regel om avkomsträtter och inteckning därav, utgå ifrån att inga frälseräntor av äldre typ kunde tillskapas efter förordningens ikraftträdande.<sup>49</sup>

III. Reallaster i den vidsträckta betydelse vari detta rättsinstitut här tages kunna sålunda med hänsyn till gällande föreskrifter i svensk rätt uppdelas i två huvudgrupper: den ena innefattar »rätt till tionde, ränta eller annan sådan avgäld av fast egendom», varom talas i HB 17:6 (i den mån här överhuvud är fråga om reallaster); den andra innefattar »rätt till avkomst eller annan förmån, som åt någon upplåtes att utgå av fast egendom», enligt beskrivningen i IF § 54. I och för sig äro dessa beskrivningar ej mycket upplysande. Den första gruppen kännetecknas emellertid av att dithörande reallaster — ofta av ålderdomligt ursprung — inte kunna eller behöva intecknas och att de ej rubbas genom vare sig frivillig eller exekutiv överlåtelse av fastigheten; de ha »bästa rätt» i egendomen. Den andra huvudtypen, för vilken beteckningen *avkomsträtt* lämpligen synes kunna reserveras, karaktäriseras därav att rättigheten endast genom inteckning får sakrättsligt skydd, vilket skydd dessutom är svagare än den första gruppens eftersom avkomsträtten kan bli upphärd vid exekutiv försäljning av fastigheten med hänsyn till rättigheter med bättre prioritet. Avkomsträtten intecknas enligt samma regler som gälla för inteckning av nyttjanderätt. Angående rättsverkningarna av inteckning se nedan § 34 II. Vid uttagande ur fastigheten av oguldna förmåner för förfluten tid är rättighetens innehavare i förmånshänseende likställd med fordringsinteckning.

Det erbjuder vissa svårigheter att sammanfatta de olikartade reallasterna i ett enhetligt begrepp, som dessutom är avgränsat från andra sakrättstyper. I den juridiska doktrinen har reallasten emellanåt inordnats under panträttsinstitutet.<sup>50</sup> Denna systematik låter försvara sig. Men om den godtages, måste i varje fall en speciell panträttstyp uppställas för sådana reallaster som rätt till födorådsförmåner. Därmed har föga vunnits i systematiskt hänseende. Behålles den traditionella sakrättskategorien reallast såsom här skett, har man i fråga om gällande svensk rätt att beakta vissa rättsbildningar som äro mellanformer mellan reallast och panträtt och vilkas hänförande

<sup>49</sup> Se härom *Ekeberg* s. 154 ff. NJA 1917 s. 492.

<sup>50</sup> Så t. ex. *Wieland* Das Sachenrecht des schweizerischen Zivilgesetzbuches vid art. 782; *Kruse* Ejendomsretten III s. 1540 ff. *Kohler* Pfandrechtliche Forschungen s. 58.

till den ena eller andra sakrättstypen därför kan vara föremål för olika meningar.

Gemensamt för alla reallaster är att en sådan utgör *en sakrättslig belastning av en fastighet, innebärande att ägaren till fastigheten är förpliktad till periodiska prestationer av varor, penningar eller tjänster*. Ägaren ansvarar alltså med fastigheten för prestationernas fullgörande. Prestationernas periodiska utgående är ett väsentligt kännetecken. Innehavaren av rätten är regelmässigt inte befogad att vid uteblivet fullgörande av en prestation kräva erläggandet av prestationernas kapitaliserade värde.<sup>51</sup> Häri ligger en skillnad gentemot den typiska panträtten. Reallastens existensberättigande som speciell sakrättstyp sammanhänger just med önskemålet att ha till förfogande en rättsform, vilken medger den periodiska prestationsskyldighetens orubbade bestånd i möjligaste mån.<sup>52</sup> Stundom är även på den berättigade sidan rättigheten knuten till viss fastighet liksom vid servitut, i det prestationerna skola ske från ägaren av viss fastighet till ägaren av annan fastighet. Ibland har man förbehållit beteckningen *avgäld* för dessa sistnämnda fall, åtminstone när fråga är om penningprestationer, t. ex. den rätt till avgäld som tillkommit ägaren av stamhemman gentemot ägaren av en därifrån avsöndrad lägenhet. Gränsen mot servitut är dock fullt klar eftersom servitut icke får innefatta skyldighet till positiva prestationer från den besvärade fastighetens ägare, fränsett vad 2 § servitutslagen medgiver. Härav må dock inte dragas den slutsatsen att utfästelse av positiva, periodiska eller kontinuerliga prestationer från en fastighet till en annan, för vilka servitutsformen icke kan anlitas (t. ex. skogsprodukter såsom råmaterial för fabrikation till avsalu) skulle kunna med sakrättslig verkan stiftas i reallastens form utan inskränkning; härom mera i det följande.

Den här antagna konstruktionen av reallasten såsom en fristående sakrättstyp innebär icke ett förnekande av att andra konstruktioner vore möjliga. Just denna rättsbildning har varit föremål för många meningsskilljaktigheter när det gällt dess inordnande i rättssystemet.<sup>53</sup> Såsom redan nämnts är det möjligt att uppställa ett vidgat panträtts-

---

<sup>51</sup> Jfr emellertid regeln i svensk rätt om möjligheten att vid exekutiv försäljning av fastigheten, när denna leder till upphörande av en avkomsträtt, utfå det kapitaliserade värdet av vissa förmåner såsom skadestånd ur köpeskillingen, IF 54 §.

<sup>52</sup> Enligt Fsl. t. JB II 1908 skulle dock undantagsförmåner *in natura* i vissa fall kunna förvandlas till en penningränta.

<sup>53</sup> Se t. ex. *Gierke* a. a. § 148 III; *Undén* Om avkomsträtt i SvJ 1931 s. 113; *Kruse* Ejendomsretten III s. 1469 f.

begrepp, omfattande även samtliga eller åtminstone åtskilliga reallaster. Det är också möjligt att, med bibehållande av reallasten såsom fristående sakrättskategori, upplösa densamma i särskilda rättigheter, t. ex. på det sätt att man antager dels en speciell sakrättstyp, avseende rätt till framtida, periodiska prestationer för vilka fastigheten häftar, dels en fristående personlig fordran å oguldna belopp som förfallit, vilken fordran är förenad med panträtt i fastigheten. Denna sista konstruktion är den vanliga i svensk doktrin. Den synes emellertid vara onödigt invecklad och därför mindre ändamålsenlig.

### § 33. OLIKA SLAG AV REALLASTER

I. Den grupp av reallaster, som åsyftas i HB 17:6 med orden »rätt till tionde, ränta eller annan sådan avgäld av fast egendom», utmärkes alltså av sin orubblighet: dessa rättigheter kunna ej påverkas av fastighetens exekutiva eller frivilliga försäljning. Ursprungligen voro de även ouppsägbara och till tiden obegränsade. Med avseende å föremålet för de prestationer, som skola utgå, finnes ingen principiell skillnad mellan denna grupp och den andra huvudgruppen.

Bland dessa reallaster bör främst nämnas frälseränta som numera har väsentligen historiskt intresse.<sup>54</sup> Frälseräntan har i vissa hänseenden likställts med äganderätt till fast egendom och behandlades uttryckligen såsom fast egendom i 1895 års lag angående vad till fast egendom är att hänföra, se ovan § 2. Angående förklaringen till denna juridiska konstruktion se ovan § 7. Med hänsyn till de olägenheter som voro förenade med tillvaron av dylika, på obegränsad tid upplåtna frälseräntor, har lagstiftaren under senare tid på olika sätt gynnat ränterättens upphävande och därmed äganderättens konsolidering. Lagstiftningsåtgärder i detta syfte har vidtagits 1912, 1935 och 1937. Inlösningsbar frälseränta, vars inlösen påkallats före den 1 januari 1940, skulle upphöra från och med nämnda dag. Andra frälseräntor, vilkas avlösning icke påkallats före den 1 januari 1942, upphörde från och med sistnämnda dag.

Vid sidan av de nu omtalade frälseräntorna ha funnits vissa närbesläktade reallaster som icke omfattats av ovannämnda lagstiftning

---

<sup>54</sup> Se förutom *Ekebergs* monografi åtskilligt riksdagstryck, t. ex. prop. 1937: 122. Se vidare SOU 1960: 26 s. 34 f.

men falla inom HB 17: 6. Även dessa ha genom författningsbestämmelser från 1937 och 1938 bringats till successivt upphörande.<sup>55</sup>

Såsom en reallast av det slag, varom talas i HB 17: 6, betraktas den tomtöresavgift som utgår för besittningsrätt till s. k. ofri tomt i stad, se ovan § 22. Det har dock satts i fråga huruvida rätten till tomtören bör betecknas som en privaträttslig sakrätt. Den har ansetts snarare ha karaktären av en grundskatt.<sup>56</sup> Stundom användes beteckningen »tomtöre» utan att fråga är om avgift från ofri tomt och i sådana fall är rätten överhuvud icke hänförlig till ränterätter enligt HB 17: 6.<sup>57</sup>

Enligt äldre lagstiftning om jordavsöndring, senast av 1881, skulle den avsöndrade lägenheten belastas med viss avgäld till stamhemmanet, minst motsvarande avsöndringens andel i hemmanets skatter och besvär. Avgälden fastställdes av länsstyrelsen i samband med fastställelse av själva avsöndringen. Det stod parterna fritt att bestämma högre avgäld än som svarade mot lägenhetens andel i hemmanets skatter och få sådan högre avgäld fastställd. Även om avsöndringen ej blivit fastställd av länsstyrelsen, men överenskommelse om avgäld träffats vid den privat verkställda avsöndringen, torde avgäldsrätten ha haft samma karaktär.<sup>58</sup> Rätten till avgäld var en orubblig sakrätt och förfallet, inestående belopp tillerkändes förmansrätt enligt HB 17: 6. Därvid gjordes ingen skillnad mellan den del av fastställd avgäld, som skulle motsvara andel i skatter, och den överskjutande del som eventuellt utgick och som närmast hade karaktären av köpeskilling, utfäst i formen av en årlig ränta. Genom 1896 års lag om hemmansklyvning, ägostyckning och jordavsöndring upphävdes föreskriften om fastställande av avgäld vid jordavsöndring. Lagstiftaren har sökt främja de tidigare stiftade avgäldsrätternas avveckling, se lag <sup>25</sup>/<sub>5</sub> 1905 rörande avgäld från avsöndrad

---

<sup>55</sup> Närmare uppgifter om dessa avkomsträtter återfinnas i propositionerna 1937: 234, 235 och 236 ävensom 1938: 29.

Hit hör kronotionage som erlagts till Lunds domkyrka för fastighet under enskild äganderätt samt vissa andra domkyrkan tillkommande avgifter från fastigheter. En annan liknande rätt är »landgille», som utgått av fastighet i Skåne, Halland eller Blekinge till kyrka eller till avlöning av prästerskap eller klockare. Andra reallaster behandlas i lag d. <sup>6</sup>/<sub>5</sub> 1938 om avlösning av avgälder från de till skatte försålda s. k. halländska kyrkohemmanen, i KF <sup>18</sup>/<sub>5</sub> 1937 ang. upphörande av vissa till statsverket indragna hospitalsräntor och i KF samma dag ang. upphörande av den i Göteborgs och Bohus län utgående landskyld.

<sup>56</sup> Fsl. t. JB I 1905 s. 249; *Serlachius* II 58 §.

<sup>57</sup> NJA 1895 s. 568.

<sup>58</sup> Jfr NJA 1901 s. 268; 1906 s. 58.

lägenhet och lag <sup>19</sup>/<sub>4</sub> 1907 ang. avlösning av avgäld från avsöndrad lägenhet.<sup>59</sup> Avgälds rätt, som kan ha stiftats efter ikraftträdandet av nyssnämnda 1896 års lag, är att hänföra till inteckningsbara reallaster, som icke åtnjuta sakrättsligt skydd utan inteckning.

II. Medan de hittills omnämnda reallasterna äro under avveckling, finnas också nyare rättighetstyper som i viktiga hänseenden äro likställda med de nyssnämnda. Såsom redan framhållits, kan det ifrågasättas om de samtliga böra hänföras till reallasternas grupp eller om vissa av dessa rättigheter inte snarare böra karaktäriseras som panträtter. Särskilt intresse erbjuder inom detta gränsområde fastigheters häftande för *odlings- och avdikningslån* enligt härom gällande regler. Den förpliktelse till gäldande av årliga annuitetsbelopp varmed fastigheten är graverad, kan antingen betraktas som en utfäst ränta av samma slag som räntor eller avgälder ingående i en reallast eller som en kronan tillkommande självständig panträtt i fastigheten. Enligt det förra betraktelsesättet har staten i utbyte mot »avdikningslånet» erhållit en ränterätt, enligt det senare har staten betingat sig återbetalning av lånet ur fastigheten med panträtt och förmånsrätt enligt HB 17:6 för förfallna annuiteter, men med avstående från en personlig fordran mot vederbörande låntagare. Denna senare tankegång svarar väl bäst mot författningsbestämmelsernas nuvarande avfattning. Då emellertid en gravation av denna art i viktiga rättsliga hänseenden likställts med reallaster, synes det mest ändamålsenligt att behandla avdikningslånen i detta sammanhang.<sup>60</sup>

Numera gäller en lag <sup>14</sup>/<sub>6</sub> 1929 om kronans förmånsrätt för »avdikningslån» såsom de benämnas efter 1926. Närmare föreskrifter om lånen ha meddelats i administrativ ordning. Torrlägningsföretag

---

<sup>59</sup> Genom förstnämnda lag förklarades att avgäld ej skulle utgå efter 1906 års utgång, om ej annorlunda bestämts i särskild ordning. Förbehållet innebar att sådana avgäldsbelopp, som anses ha överskjutit lägenhets del i hemmanets skatter, alltjämt må enligt särskilt beslut av länsstyrelsen utgå och avgälds rätten är då av den art, som avses i HB 17:6, se ovannämnda 1905 års lag 5 §. Jfr NJA 1915 s. 314. — Ett annat fall av avgäld omtalas i NJA 1907 s. 75.

<sup>60</sup> Om de statliga odlingslånen stadgades i KF <sup>13</sup>/<sub>6</sub> 1845 att det sammanlagda avbetalnings- och räntebeloppet skulle, såsom ett fastigheten under bestämt antal år åliggande »allmänt onus», i jordeboken antecknas och i debetsedeln för varje år upptagas. Vidare stadgades i en KF <sup>20</sup>/<sub>7</sub> 1855 att kronan, när anteckningen i jordebok ägt rum, för de årliga avbetalnings- och räntebeloppen har »lika rätt i den fastighet, vilken lånet blivit påfört, som för annan avgäld eller ränta av fast egendom, efter ty i 17 kap. 6 § handelsbalken sägs».

som finansieras med avdikningslån regleras enligt 7 kap. vattenlagen. Deltagarna i företaget skola deltaga i kostnaderna i mån av värdet av den båtnad som beredes deras mark. Förutsättning för beviljande av statslån är att förslag till företaget upprättats vid syneförrättning enligt vattenlagen. Låntagare underskriver personlig skuldförbindelse endast för tiden intill dess länsstyrelsen enligt 2 § i 1929 års lag meddelat beslut om ordningen för lånets återbetalning samt om lånets fördelning å de i företaget deltagande fastigheterna. Tidigare antecknades de årliga avbetalnings- och räntebelopp, för vilka kronan hade förmånsrätt, i inteckningsprotokollet eller fastighetsboken. Efter lagändring 1968 sker detta ej längre.

Såsom ovan anmärktes utgå de årliga ränte- och avbetalningsbeloppen med förmånsrätt enligt HB 17: 6.<sup>61</sup> Förmånsrätten för dessa uppstår genom länsstyrelsens ovannämnda beslut och upphör efter ett år, räknat från förfallodagen. Säljes den av ett avdikningslån besvärade fastigheten i exekutiv ordning, skall i borgenärsförteckningen upptagas sådan ogulden annuitet som icke förfallit tidigare än ett år före utmätningen eller konkursansökningens ingivande, HB 17: 6. Den förfallna annuiteten gäldas ur köpeskillingen i mån av tillgång och i konkurrens med andra fordringar med samma förmånsrätt. Rättigheten i dess totalitet förblir orubbad av den exekutiva försäljningen. Däremot får det antagas att fastigheten, sedan den kommit i ny ägares hand, icke häftar för annuitet efter det förmånsrätten upphört, ehuru väl uttryckligt stadgande härom ej finnes, jfr IF 18 § 1 mom. 54 § andra st.<sup>62</sup>

En reallast av modärnt ursprung är den skyldighet som enligt vattenlagen kan — såsom ersättning för tillgodogörande av annans vattenkraft och i vissa andra fall — åvila ägaren av en strömfallsfastighet att tillhandahålla kraft medelst elektrisk eller annan överföring, VL 9 kap. 13—15 §§ (»ersättningskraft»). Sådan skyldighet skall »oberoende av avyttring eller exekutiv försäljning av den fastighet, varå skyldigheten vilar, äga bestånd, i vems hand fastigheten kommer», 16 §. I vissa fall är även rättigheten bunden vid viss fastighet

---

<sup>61</sup> *Lawski Konkurs- och ackordslagarna*, vid HB 17: 6; *Gedda Kommentar till 17 kap. HB (1933)* s. 99. Enligt tidigare lydelse av HB 17: 6 hade kronan företräde framför enskild räntetagare men likställighet genomfördes genom lag d. 14/6 1907. Kronan har dock enligt övergångsbestämmelserna till sagda lag företräde framför enskild räntetagare till odlingslån som lämnats före 1/1 1908.

<sup>62</sup> NJA 1904 s. 183; jfr NJA 1878 s. 236; 1890 B 237; 1895 s. 108. Fsl. t. JB II 1908 s. 220, 330, 397; *Lawski Konkurs-lagen* s. 347; *Holmbäck Begränsade sakter* s. 130 not 3.

å den berättigade sidan, 17 §. För kraften lämnas vederlag, »uttagningskostnad». I händelse av uteblivet fullgörande av kraftleveransen utgår under de i lagen angivna betingelserna skadestånd, för vilket åtnjutes förmånsrätt i viss omfattning enligt HB 17: 6.

Av uttagningskostnad som gäldas i pengar skall den del, som utgör underhålls- och driftkostnad, erläggas genom en ständig avgäld vars belopp kan vart tionde år underkastas prövning. Även denna avgäld är att betrakta som en reallast. — En avgäld av samma typ omtalas i VL 9 kap. 46 § 3 mom.

Liknande avgifter omtalas i lagen om ägofred 16 §, jfd med lag d.  $\frac{2}{6}$  1933 om säkerhet för utbekommande av viss ersättning enligt sagda lag, i lag d.  $\frac{3}{9}$  1939 om enskilda vägar 2 och 3 kap., jfd med lag s. d. om förmånsrätt för vissa fordringar enligt sagda lag, i lag d.  $\frac{18}{4}$  1952 om sammanföring av samfälld vägmark och av järnvägsmark med angränsande fastighet m. m., jfd med lag d.  $\frac{21}{5}$  1965 ang. säkerhet för ersättning enligt 1952 års lag samt i lag d.  $\frac{16}{12}$  1966 om vissa gemensamhetsanläggningar, jfd med lag s. d. om förmånsrätt för fordringar enligt nämnda lag.

III. Termen avkomsträtt torde enligt vad förut sagts lämpligen kunna förbehållas de i IF 54 § avsedda reallasterna, detta i anslutning till den i lagrummet begagnade lokutionen: »rätt till avkomst eller annan förmån, som åt någon upplåtes att utgå av fast egendom». Språkbruket är emellertid vacklande och termen avkomsträtt användes också i vidsträcktare mening såsom ett svenskt ord för reallast.<sup>63</sup>

I den år 1970 av rd antagna jordbalken, som skall träda i kraft den  $\frac{1}{1}$  1972, saknas motsvarighet till den nuvarande avkomsträtten. Lagberedningen hade i sitt JB-förslag av 1960 upptagit två institut, ränterätt och födöråd, som avsågo rätt till penningränta resp. naturaförsörjning från fastighet. Behov av att kunna upplåta sådana rättigheter har emellertid ansetts icke föreligga numera.<sup>64</sup> Redan upplåtna sådana rättigheter skola emellertid kunna bestå och även intecknas efter balkens ikraftträdande.

IV. Viktigaste av de nu i IF 54 § behandlade avkomsträtterna är undantagsrätten.<sup>65</sup> Upplåtelse av undantagsförmåner i samband med fastighets försäljning förekom tidigare ofta på landsbygden.

---

<sup>63</sup> I en annan betydelse förekommer termen avkomsträtt i testamentsrätten, jfr ÅB 12: 11.

<sup>64</sup> Prop. 1970: 20 del B1 s. 25 f.

<sup>65</sup> Wikander Undantag; Charpentier Om sytning; Lögdberg Ett spørsmål rörande undantagsavtal i SvJ 1951 s. 561. Fsl. t. JB 1960.

Beteckningen av dylika förmåner växlar i olika landskap, särskilt är ordet »födoråd» ganska vanligt.<sup>66</sup> Eftersom avtalets karaktär kan vara väsentligen enahanda, vare sig det tillkommit såsom undantag vid fastighetsöverlåtelse eller såsom ett fristående avtal om födorådsförmåner, synes det knappast ur systematisk synpunkt lämpligt att uppställa rätten till undantag såsom en särskild typ. I stället användes här beteckningen födorådsavtal, resp. rätt till födoråd.

Födorådsavtalet karaktäriseras därav att *de betingade förmånerna skola bidra till eller trygga rättsinnehavarens försörjning*. Såsom moment i ett födorådsavtal kunna ingå ej blott alster från fastigheten såsom mjölk, potatis, spannmål etc. utan även något mindre årligt penningbelopp eller befogenhet att bruka viss jord eller nyttja viss bostadslägenhet. Rätten till födoråd betraktas sålunda som en enhetlig rätt, trots att däri ingå förmåner som eljest kunna upplåtas såsom självständiga sakrätter, t. ex. nyttjanderätt eller panträtt. Gränsen mot nyttjanderätt är inte alltid skarp.<sup>67</sup>

Någon viss form för avtalet är inte föreskriven men endast en skriftligen upplåten rätt kan intecknas och därmed bli sakrättsligt skyddad. Då rätten skall avse en persons försörjning, upplåtes den i regel för födorådstagarens livstid, ofta även för makens livstid. Huruvida en upplåtelse i senare fallet skall anses omfatta även make i nytt äktenskap, blir en tolkningsfråga, så ock spörsmålet huruvida och i vilken utsträckning förmåner av olika slag må minskas vid ena makens frånfälle.<sup>68</sup>

Rätten till födoråd kan i regel inte överlåtas eller för gäld utmätas enär den utgör en rätt till försörjning och denna är av så personlig art att ett ombyte av rättens innehavare skulle medföra olägenheter för den förpliktade och inverka på rättens innehåll. I rättspraxis har ock dylik rätt i den mån den består av rätt till husrum, kost, vård o. d. ansetts inte kunna utmätas.<sup>69</sup> Samma regel tillämpas i avseende å andra förmåner, t. ex. vissa kvantiteter livsmedel eller rätt till bete för husdjur, ifall det står födorådstagaren fritt att i stället för

---

<sup>66</sup> Det i Finland brukliga ordet *sytnig* (= skötsel, omvårdnad) har fordom begagnats även i vissa delar av det nuvarande Sverige.

<sup>67</sup> Fsl. t. JB II 1908 s. 218; *Lejman* s. 25 ff. NJA 1907 s. 532; 1917 s. 217; 1933 s. 1; 1935 s. 238; 1936 s. 343.

<sup>68</sup> A. st.; *Wikander* s. 151 ff.

<sup>69</sup> NJA 1900 s. 215; 1903 s. 581; 1912 s. 30; 1913 s. 86; *Trygger* UL vid 62 §; *Wikander* s. 167; Fsl. t. JB II 1908 s. 225.

dylika förmåner begära rent personliga prestationer såsom fri kost.<sup>70</sup> Däremot har utmätning eljest medgivits i födorädsförmåner bestående i varor.<sup>71</sup>

V. Förut har nämnts att lagberedningen i 1909 års jordabalksförslag behandlat två typer av rättigheter som, jämte rätt till undantag, skulle rymmas inom IF 54 §. Lagrummet ger emellertid ingen ledning för bedömandet av vilka olika slags rättigheter kunna såsom avkomsträtter upplåtas. Det är så vidsträckt till sin avfattning att vilka som helst rättigheter till periodiska prestationer från fastighet kunde omfattas av de begagnade ordalagen. Dock kan det spörjas om inte trots frånvaron av alla preciseringar i lagbudet vissa gränser böra dragas kring kretsen av inteckningsbara avkomsträtter. Det är särskilt två moment i dessa rättigheter som äro betänkliga: att ingen maximitid är föreskriven och att deras föremål kan vara ej blott penningränata utan varjehanda slag av andra prestationer, både natura- och arbetsprestationer. Till jämförelse bör beaktas att nyttjanderätter äro tidsbegränsade — även livstidsupplåtelser äro ju relativt begränsade till tiden — och att servitut ej må avse positiva prestationer utom i den ringa utsträckning som ServL 2 § medgiver.

Vid behandlingen av servitut har nämnts varför servitutsformen icke medgivits för avtal rörande positiva prestationer av olika slag från en fastighet till en annan. Begränsningen i denna punkt av servitutens innehåll skulle emellertid ha föga betydelse, om upplåtelser av alldeles samma innehåll kunde intecknas såsom avkomsträtter: tillhandahållande av skogsprodukter till industriföretag, åtagande av arbetsprestationer, såsom malning av spannmål, underhåll av byggnader, körslor eller dagsverken, leverans av elektrisk kraft från en strömfallsfastighet. Tillämpningen av IF 54 § måste röna inverkan av de gränser för tillåtna sakrättsbelastningar av fastigheter, som uppdragits genom den nyare lagstiftningen inom andra områden. De nyss antydda exemplen på otillåtna servitut kunna icke rimligen beredas sakrättsligt skydd genom att intecknas såsom avkomsträtter.<sup>72</sup>

---

<sup>70</sup> NJA 1900 s. 215; 1913 s. 86.

<sup>71</sup> NJA 1905 B 583; 1913 s. 86.

<sup>72</sup> NJA 1885 s. 304; 1896 s. 65; 1906 s. 535; 1910 s. 35; 1911 s. 212. — I dansk praxis har ombesörjandet av klockringning i kyrka godkänts såsom innehåll i en reallast av äldre ursprung, TFR 1935 s. 323. Jfr *Gjelsvik* s. 500.

Se vidare NT 1878 s. 288; NJA 1917 s. 245, 247; SvJ 1917 s. 449.

## § 34. NÅGRA SÄRSKILDA RÄTTSFRÅGOR

I. En för alla reallaster betydelsefull fråga är huruvida ägaren av den belastade fastigheten är personligen, d. v. s. med hela sin förmögenhet och ej blott med fastigheten, ansvarig för de periodiska prestationernas utgående. De teoretiska konstruktioner av reallasten som ha uppställts — enbart obligatorisk rätt, enbart sakrätt (liknande självständig panträtt) eller en blandning av båda — ha ofta ställts i samband med denna fråga. Inom svensk doktrin har frågeställningen egentligen varit mera begränsad. De alternativ som diskuterats ha varit tvenne. Antingen har envar successiv ägare till fastigheten ansetts personligen ansvarig för de förmåner, som skolat utgå under den tid han ännu var ägare. Eller också har reallasten uppfattats såsom uteslutande en belastning av fastigheten, så att ägaren blott svarar med fastigheten för utgående förmåner. Stundom har det ansetts vara karaktäristiskt för reallasten att betingade förmåner skolat utgå enbart ur fastigheten och att fastighetsägaren sålunda ej svarar med annan sin egendom.

Vad angår frälseränta och därmed besläktade äldre ränterätter har hänvisats till det numera upphävdade stadgandet i JB 17:4 till stöd för de successiva fastighetsägarnas personliga ansvarighet för ränteposter, som förfallit under respektive ägares tid.<sup>73</sup> I fråga om rätt till undantag och andra avkomsträtter enligt IF 54 § har i doktrinen antagits att någon personlig ansvarighet icke vore för handen, varvid hänvisats till åtskilliga rättsfall.<sup>74</sup> I 1909 års förslag till jordabalk har förordats personlig ansvarighet för undantagsförmåner i ovan antydd utsträckning: »Ägare av fastighet, varifrån undantag skall utgå, vare utan särskilt åtagande personligen ansvarig för utgörande av de förmåner, som skola utgå medan han är ägare av fastigheten».<sup>75</sup> Under senare år synes rättspraxis ha frångått den ståndpunkten att fastighetsägaren uteslutande svarar med fastigheten och antagit den begränsade personliga ansvarighet, som i jordabalksförslaget förordats.<sup>76</sup> Härutöver kan upplåtaren av en inteckningsbar avkomsträtt

<sup>73</sup> JB 17:4: »Går skattehemman till salu och vinner köparen därå laga fasta; have den som räntan äger ingen talan å själva jorden utan söke annan bondens egendom.» Se Ekeberg s. 84; jfr Wikander s. 98.

<sup>74</sup> Wikander s. 108 ff. Se ock Undén i SvJ 1931 s. 119.

<sup>75</sup> Fsl. t. JB II 1908 s. 13; III 1909 s. 50.

<sup>76</sup> NJA 1917 s. 245; 1929 s. 588; SvJ 1920 rf s. 75 (ang. intecknad avkomsträtt); NJA 1904 s. 183; 1938 s. 173 (ang. odlingslån; majoriteten i HD åberopade de för odlingslånen meddelade föreskrifterna); SvJ 1930 rf s. 21. Jfr NJA 1931 s. 33 där personlig ansvarighet för de omstämda förmånernas utgörande ansågs ha upp-

— liksom av en nyttjanderätt — bli personligen ansvarig i händelse av rättens upphörande i förtid, om han underlåtit att vid överlåtelse av fastigheten göra förbehåll för avkomsträtten, se nedan under II.

Rätten till förfallna och oguldna förmåner är sålunda att rättsligt behandla som på en gång en betalningsrätt i den fastighetsägares hela egendom, under vars tid såsom ägare förmåner skolas utgå, och en prioriterad betalningsrätt i fastigheten. Stundom betecknas det senare momentet som panträtt ehuru det är fråga om endast en sida av den totala reallasten. För den personliga rätten gäller vanlig 10-års-preskription,<sup>77</sup> medan rätten till betalning ur fastigheten, inclusive förmånsrätt, preskriberas efter ett år, om reallasten tillhör gruppen i HB 17: 6, och efter två år om det är en in-tecknad avkomsträtt, se IF 54 §.

Förut har framhållits att användandet av en panträttskonstruktion såvitt angår säkerheten i fastigheten för oguldna förmåner är onödigt. Likväl måste det vid tolkningen av vissa lagbestämmelser beaktas att panträttskonstruktionen lagts till grund för avfattningen av reglerna.<sup>78</sup>

II. Angående förutsättningarna för in-teckning av rätt till avkomst gälla nyttjanderätsregler. Även i fråga om in-tecknings rättsverknin-gar äro i huvudsak samma grundsatser tillämpliga som för nyttjanderätt. Oin-tecknad rätt är icke gällande mot ny ägare, till vilken fastigheten överlåts, om ej förbehåll därom gjorts vid överlåtelse. Någon motsvarighet finnes ej till bestämmelserna om sakrättsligt skydd utan in-teckning för arrendator och hyresgäst, som tillträtt fastigheten, trots att en dylik regel kunde vara väl motiverad i fråga om t. ex. en i avkomsträtten ingående bostadsrätt. In-teckning medför skydd mot den som efter överlåtelse blivit ägare av fastigheten enligt

---

kommit på grund av att fastighetsägaren försummat gälda dem och till följd av denna försummelse de ej längre kunde exekutivt uttagas ur fastigheten såsom förfallna mer än två år tillbaka i tiden.

<sup>77</sup> Fsl. t. JB II 1908 s. 222; *Fehr* Fordringspreskription s. 244; jfr *Rodhe* Obligationsrätt § 57; NJA 1907 s. 283.

<sup>78</sup> Konkurslagen använder sålunda beteckningen panträtt i en mycket vidsträckt bemärkelse. I § 6 stadgas att borgenär »som till säkerhet för sin fordran har panträtt i fast eller lös egendom» ej har den rätt att få gäldenären försatt i konkurs, som tillkommer annan fordringsägare, såframt gäldenären visar att panten kan antagas förslå till fordringens gäldande. Enligt uttalande av lagrådet skall lagens formulering täcka även »sådan panträtt i fast egendom, varom förmäles i 11 kap. 2 § jordabalken och i 17 kap. 6 § handelsbalken eller som är medgiven i en del särskilda författningar, exempelvis för odlingslån och s. k. premielån». Se *Undén* s. 121.

nyttjanderätsregler. Har avkomsträtten stiftats genom förbehåll vid fastighetens överlåtelse — vilket ju är regel i fråga om rätt till födo-råd — eller har en tidigare upplåten rätt vid överlåtelsen förbehållits, skall rättighetens innehavare gentemot den nye ägarens successorer och borgenärer åtnjuta skydd enligt den för ogulden köpeskillingsfordran i JB 11: 2 stadgade regeln, IF 54 § jfd med 48 och 49 §§. Om inteckning sökes inom den föreskrivna fristen, skall alltså anses som om inteckning sökts samma dag överlåtelsen skedde. Att en inteckning för avkomsträtt sålunda ofta skall räkna prioritet från en tidigare dag än inteckningsansökningens datum, framgår icke av gravationsbeviset som endast brukar innehålla uppgift om inteckningens datum. Av den angivna grundsatsen om ogulden köpeskillings rätt följer även att ointecknad rätt är sakrättsligt skyddad så länge den i JB 11: 2 föreskrivna fristen icke utgått. Inteckning kan under denna tid erhållas utan hinder av att fastigheten blivit utmätt eller ägaren försatts i konkurs.

Prioritetsreglerna överensstämman i den mån de avse avkomsträttens bevarande för framtiden med de för nyttjanderätt givna, men i vad angår uttagande av oguldna förmåner vid exekutiv försäljning av fastigheten med fordringsinteckning.

III. Reallasten medför liksom panträtt befogenhet för rättshavaren att, om de betingade förmånerna ej behörigen gäldas, uttaga dessa ur fastighetens värde. Oguldna förmåner, som skola utgå på grund av en reallast »med bästa rätt», gå före intecknad gäld och falla under HB 17: 6; oguldna förmåner i kraft av en intecknad avkomsträtt utgå enligt HB 17: 9 mom. 2. I den borgenärsförteckning som upprättas vid exekutiv försäljning av fast egendom skola inestående, oguldna förmåner upptagas enligt prioritetsläget, med beaktande av att förmåner, som stått längre inne än ett år (då fråga är om reallaster som avses i HB 17: 6), resp. två år (då det gäller avkomsträtter), räknat bakåt från utmätningen eller konkursens inträde, äro preskriberade. Avkomsträtt enligt IF 54 § skall ock i annat avseende, nämligen såsom rätt till framtida förmåner — rättigheten i dess totalitet — upptagas i borgenärsförteckningen, förutsatt att den grundar sig å skriftlig handling, UL 107 §; något värde utsättes ej för rättigheten, UL 111 §.<sup>79</sup> Däremot upptagas reallaster »med bästa rätt» icke såsom för framtiden bestående gravationer i borgenärsförteckningen. De äro ju oberoende av försäljningen.<sup>80</sup> Vad angår

<sup>79</sup> Almén P. M. s. 99.

<sup>80</sup> Dock vore det måhända önskvärt att en anmärkning om sådan orubblig gravations tillvaro förekomme i borgenärsförteckningen.

möjligheten att bevara en avkomsträtt, som är ointecknad, gälla samma regler som för nyttjanderätt. Auktionsförrättaren skall i första hand utropa fastigheten med förbehåll för avkomsträtten, men rätten offras om så visar sig erforderligt för uppnående av ett pris på fastigheten som tillgodoser bättre prioriterade rättigheter, UL 123 §. Intecknad avkomsträtt, som faller inom lägsta budet, skall regelmässigt kvarstå i fastigheten, UL 113 §. Faller avkomsträtten utom lägsta budet, kan den komma att uppoffras genom försäljningen. I den mån köpeskillingen därtill lämnar tillgång, får dock innehavare av rättighet som uppoffras — i konkurrens med andra rättsägare, t. ex. innehavare av fordringsinteckningar, enligt prioritetsreglerna — därur njuta ersättning för det kapitaliserade värdet av penningar och varor som innefattas i avkomsträtten, IF 54 §, UL 149 §. Såsom i annat sammanhang framhållits, har denna regel ingen motsvarighet beträffande nyttjanderätt. Det beror alltså på avkomsträttens prioritetssläge och på storleken av den bjudna köpeskillingen, i vad mån någon utdelning kan tillfalla rättighetens innehavare.

Vad angår inestående, oguldna förmåner, utgående i kraft av en intecknad avkomsträtt som förbehålles vid försäljningen såsom fallande inom lägsta budet, skola de kontant gäldas i den mån de avse penningar eller varor, UL 117 §. Om ej annat visas, beräknas de för ett år, 112 §.

Innehavare av en intecknad avkomsträtt som vill uttaga oguldna förmåner genom exekutivt förfarande i fastigheten, kan antingen välja lagsökningsvägen, lagsökningslagen 1 §, eller anhängiggöra talan inför vanlig domstol. Han kan rikta sin talan mot den som senast sökt lagfart å fastigheten utan hinder av att fastigheten av denne överlåtits, IF 54 §, 18 § 2 mom. Är tvist om äganderätten antecknad i lagfartsprotokollet, må talan riktas mot den som har fastigheten i besittning såsom ägare. Dessa bestämmelser äro icke tillämpliga om rätten är ointecknad.

Angående skadeståndsrätt för avkomsträttens innehavare i händelse rättigheten går förlorad vid den besvärade fastighetens överlåtelse, finnas inga andra bestämmelser än den i IF 54 § omnämnda rätten till ersättning ur köpeskillingen för en exekutivt såld fastighet. Vad beträffar möjligheten för avkomsträttens innehavare att göra gällande ett personligt skadeståndsansvar gentemot fastighetens ägare, torde reglerna om nyttjanderättshavares motsvarande skadeståndsrätt kunna tjäna som ledning. Upplåtaren av rättigheten — såsom sådan betraktas vid undantagsavtal den som förvärvat fastigheten med förbehåll om undantagsrätt för överlåtaren — blir alltså

personligen skadeståndsansvarig om han överlätit fastigheten utan att stipulera förbehåll om avkomsträttens bestånd och denna till följd härav går förlorad antingen omedelbart eller vid en kommande överlåtelse, frivillig eller exekutiv. I händelse av exekutiv försäljning som medfört avkomsträttens upphörande utan att en sådan försummelse ligger upplåtaren till last, varom nyss talats, torde däremot något personligt skadeståndsansvar icke åvila upplåtaren, i motsats mot vad som stadgats i fråga om onerös nyttjanderätt. Avkomsträttens innehavare har i stället den förut omnämnda rätten till utdelning ur köpeskillingen för fastigheten, i den mån ett överskott uppstår, en rätt som icke medgivits nyttjanderättshavare.<sup>81</sup> Ny ägare som förvärvat fastigheten under förbehåll om avkomsträttens bestånd — vare sig förbehållet stipulerats vid frivillig eller vid exekutiv försäljning — är personligen skadeståndsansvarig om han försummar att i sin tur vid kommande överlåtelse göra liknande förbehåll och avkomsträtten på den grund upphör. Den omständigheten att avkomsträtten är intecknad vid nye ägarens förvärv av fastigheten föranleder däremot icke i och för sig någon personlig ansvarighet för nye ägaren eller någon annan förpliktelse för honom än att för egen del, så länge han äger fastigheten, låta förmånerna utgå enligt avtalet.

IV. Ifall en fastighet som häftar för en intecknad avkomsträtt undergår delning, eller om en dylik rätt från början intecknas i flera fastigheter, skola samma bestämmelser gälla som angående inteckning för fordran, IF 54 § sista st. Denna bestämmelse tillkom vid 1912 års revision av intecknings- och utsökningsväsendet. I den mån ett kontant belopp skall vid exekutiv försäljning tillfalla innehavaren av avkomsträtten, skall detta belopp alltså fördelas å de intecknade fastigheterna enligt samma normer som gälla i fråga om fordringsinteckning. Även utsökningslagens föreskrifter om gemensamma inteckningar bli tillämpliga å gemensamt intecknad avkomsträtt.<sup>82</sup> Likställd med intecknad avkomsträtt är ointecknad sådan, som förbehållits vid fastighetens överlåtelse och som åtnjuter ogulden köpeskillings rätt, i det fristen för inteckning enligt JB 11:2 ännu icke utgått.

I praxis ha förekommit fall då vid försäljning av en del av stamfastigheten köparen förbundit sig att ensam fullgöra födorådsprestationerna till rättens innehavare. Därefter har stamhemmanets ägare erhållit inteckning för sistnämnda utfästelse. En sådan inteckning

---

<sup>81</sup> Se Fsl. t. JB II 1908 s. 219; *Lamm* s. 62.

<sup>82</sup> *Almén* P. M. s. 156.

har ansetts giltig och medfört som konsekvens att den avskilda fastighetens ägare blivit gentemot stamfastighetens ägare ansvarig för födorådets utgörande och sålunda regresspliktig när denne nödgats gälda förmånerna.<sup>83</sup>

Att reglerna om gemensamma inteckningar äro tillämpliga vid exekutiv försäljning av de intecknade fastigheterna hindrar sålunda ej fastigheternas ägare från att sinsemellan genom överenskommelse annorlunda ordna ansvarigheten för utfästa förmåner. Inteckningshavaren är på grund av inteckningen befogad att rikta sitt krav mot respektive ägare av de intecknade fastigheterna enligt förstnämnda regler och har vid exekutiv försäljning samma ställning som innehavare av gemensam fordringsinteckning. Men sinsemellan kunna fastighetsägarna ha avtalat att t. ex. ägaren av en av fastigheterna, där jordbruk bedrives, gentemot ägaren till en avstyckad skogsfastighet ensam åtager sig utgörandet av förmånerna till inteckningshavaren. Ett dylikt avtal har stundom på grund av omständigheterna ansetts föreligga vid försäljning av en avskild del av den belastade fastigheten, oaktat något uttryckligt förbehåll ej gjorts.<sup>84</sup>

De frågor som här berörts kunna uppkomma även när en fastighet är belastad med en icke inteckningsbar reallast. Det från praktisk synpunkt viktigaste fallet gäller gravationen för avdikningslån, vare sig nu man betecknar sakrätten såsom reallast eller panträtt. Vissa bestämmelser härom ha meddelats men de äro långt ifrån fullständiga.

Ett sådant stadgande är JDL 19:24, som reglerar ansvarigheten fastigheterna emellan vid avstyckning. Här behandlas alla hithörande, icke inteckningsbara reallaster (resp. panträtter), nämligen de fall då fastighet häftar för »tionde, ränta eller annan sådan avgäld eller eljest för allmänna utskylder och besvär, i vilkas utgörande det avstyckade området icke omedelbart deltagar, eller för lån, som av allmänna medel lämnats för beredande av odlingsföretag, eller för förskott av dylika medel för avlösning av frälseränta eller eljest för belopp, varför säkerhet på annan grund än inteckning eller jämlikt 11 kap. 2 § JB åtnjutes». Grundsatsen för ansvarigheten är att den avstyckade fastigheten är subsidiärt ansvarig enligt reglerna för avsöndrad lägenhets ansvarighet för intecknad gäld, om dess ägovidd, tillsammans med vad redan må vara från fastigheten avsöndrat eller avstyckat, överstiger  $\frac{1}{5}$  av stamhemmanets ägovidd. Är den avstyckade ägovidden mindre, är området fritt från ansvarighet.

<sup>83</sup> NJA 1931 s. 33. Jfr 1913 s. 569.

<sup>84</sup> NJA 1907 s. 375; 1913 s. 536; *Wikander* s. 76 ff.

I lagen om fastighetsbildning för stad 5:16 är beträffande ett enligt nämnda lag avstyckat område föreskrivet att, så länge det avstyckade området och stamfastigheten äro i samme ägares hand, det förra ansvarar primärt liksom stamfastigheten. När fastigheterna komma i olika ägares händer, nedsättes det avstyckade områdets ansvar till subsidiärt. Se även lag d. <sup>25</sup>/4 1930 om delning av fastighet vid ändring i rikets indelning m. m. 18 §. Lägenhet som avsöndrats enligt 1896 års lag om hemmansklyvning, ägostyckning och jordavsöndring är regelmässigt fri från ansvarighet för avdikningslån, som vid tiden för avsöndringen belastade stamfastigheten.<sup>85</sup>

Vid fastighetsdelning genom laga skifte enligt JDL eller FBL (eller hemmansklyvning enligt äldre lag) gäller liksom beträffande fordringsinteckning grundsatsen om primärt delad och subsidiärt solidarisk ansvarighet för avdikningslån som fastställts för den odelade fastigheten, ehuru något uttryckligt stadgande därom ej finnes; så ock vid delning av fastighet å landet genom ägostyckning enligt äldre lag.<sup>86</sup>

V. Särskilda föreskrifter ha meddelats angående reallasters behandling vid sammanläggning av fastigheter. Om intecknade och

---

<sup>85</sup> Se härom skifteslagstiftningskommissionens betänkande (1918) s. 360 (cit. av *Grefberg* Lagen om delning av jord å landet vid 19 kap. 24 §):

»Då enligt 1896 års lag avgäldsättning å avsöndrad lägenhet upphört, måste man utgå från, att lägenhet, som avsöndras, efter det samma lag trätt i kraft, ej har någon ansvarighet för de utskylder och besvär, som vila å stamfastigheten och i vilka den avsöndrade lägenheten ej omedelbart deltagar. Detta lär gälla även avgäld, som efter lagen d. 25 maj 1905 rörande avgäld från avsöndrad lägenhet skall utgå, ävensom beträffande sådana utlagor som frälseräntor och annuiter å vissa slags statslån m. m.» — Jfr ock NJA 1928 s. 360 samt lantmäteristyrelsens yttrande i andra lagutsk:s utl. 1936: 40 s. 6.

<sup>86</sup> Lantmäteristyrelsen ib. Ang. ansvarigheten för område som avstyckats genom tomtindelning uttalar ib. s. 6 f.: »Enligt huvudregeln beträffande stad borde stadstomt svara primärt gemensamt med stamfastigheten och detta synes rimligt. Å landet däremot skulle enligt den där gällande huvudregeln tomt, som bildas av del av i mantal satt jord, vara fri från ansvar, men konsekvenserna härav synas med hänsyn till den obegränsade rätten att från fastighet avskilja mark genom tomtindelning högst betänkliga ... För sin del vågar lantmäteristyrelsen icke uttala någon bestämd mening angående tomters ansvar för avdikningslån ...»

Se även ib. ang. läget vid sänjdelning samt NJA 1908 s. 204. Jfr i övrigt *Holmbäck* s. 280 not 1.

Har fastighet delats under tiden mellan lånets beviljande och fastställandet av fördelningen å de olika fastigheterna, tages därtill ej hänsyn. Lånet skall fördelas endast mellan de fastigheter, för vilka delaktighet i företaget fastställts vid syneförrättningen. Se NJA 1928 s. 360 samt RR 1916 ref. nr 37, 1929 ref. nr 40, 1933 not. Jo 5, 43 m. fl. Lantmäteristyrelsen a. st. s. 4 f.

därmed enligt JB 11: 2 likställda fordringar och sakrätter, däribland även avkomsträtter, stadgas som huvudregel att sammanläggning av fastigheter må ske endast under förutsättning att antingen blott den ena fastigheten häftar för inteckning, medan den andra är gravationsfri, eller att samma inteckningar gälla gemensamt i bägge fastigheterna och i samma ordning. Hinder mot sammanläggningen möter dock ej om inteckning med sämre rätt finns i en av fastigheterna och innehavaren av denna inteckning medger sammanläggningen. Efter sammanläggningen skola förefintliga inteckningar gälla i hela den nybildade fastigheten. Se härom lag om sammanläggning av fastigheter å landet, 14 och 16 §§, lag om fastighetsbildning i stad 3: 4, 4: 2. Angående vissa reallaster, som avses i HB 17: 6, och därmed likställda rättigheter stadgas att, om blott den ena fastigheten häftar för sådan rätt medan i den andra finnes inteckning eller därmed likställd rätt (legal panträtt enligt JB 11: 2), sammanläggning må ske endast ifall innehavare av sistnämnda, sämre prioriterade rätt medger sammanläggningen eller denna är väsentligen utan betydelse för honom. Den anförda regeln avser de reallaster och likställda rättigheter som äro av någon större ekonomisk betydelse och sålunda skulle genom sammanläggningen avsevärt försämma läget för inteckningar i den andra fastigheten.<sup>87</sup> Efter sammanläggningen ansvarar den nybildade fastigheten för alla de rättigheter av detta slag som förut vilade å den ena fastigheten. Se lag om sammanläggning av fastigheter å landet 8 och 17 §§, lag om fastighetsbildning i stad 3: 5; 4: 2, 3.

## § 35. RÄTT TILL ELEKTRISK KRAFT

I. Bland reallaster har nämnts den i vattenlagen 9 kap. reglerade rätten till överföring på elektrisk eller annan väg av kraft från en strömfallsfastighet. Här föreligger en direkt i lagen föreskriven skyldighet för vederbörande strömfallsägare och det tillkommer vatten-domstolen att fixera skyldighetens omfattning på grundvalen av lagens bestämmelser. Men leverans av elektrisk kraft är i allmänhet reglerad genom avtal mellan kraftleverantören och kraftabonnenten.

---

<sup>87</sup> Till dessa räknas odlingslån, frälseränta, förskott av allmänna medel till avlösning av frälseränta och skifteslikvider. Se *Grefberg* Lagen om fastighetsbildning i stad vid 4 kap. 3 § och Lagen om sammanläggning av fastigheter å landet vid 8 §.

I vad mån har en avtalsenligt utlovad kraftleverans karaktären av en sakrättsbelastning av den fastighet, varå den elektriska kraften produceras eller varifrån den distribueras?

Innan den nu gällande lagstiftningen i ämnet hade tillkommit, funnos inga bestämmelser härom. Ville man pröva utvägen med ford-ringsinteckning — rätten till elektrisk kraft måste ju närmast karak-täriseras som en fordran — mötte däremot det hindret att fordringen icke avsåg »visst belopp i penningar eller varor» såsom föreskrives i IF 1 §. I ett par rättsfall begärdes inteckning under hänvisning alternativt till reglerna om nyttjanderätt, servitut eller avkomsträtt. Högsta domstolen fann dock att inteckning enligt dessa regler ej kunde beviljas.<sup>88</sup> Det är också tydligt att rätten till elektrisk kraft varken är en nyttjanderätt eller ett servitut. För dess hänförande till nyttjanderätter finnes intet som helst stöd i krafträttens innehåll. Mot servitutskonstruktionen talar främst att positiva prestationer ej få ingå i servitutsförpliktelser annat än i mycket begränsad omfattning. Lika uppenbart var det knappast att rätten till elektrisk kraft inte kunde konstrueras som en avkomsträtt och inteknas enligt IF 54 §. Genom de nämnda prejudikaten var emellertid även den utvägen stängd. Då betydande praktiska intressen ansågos kräva ökade möjligheter att trygga kraftabonnenters rätt, företogs på riksdagens initiativ en utredning i ämnet, vilken till sist ledde till utfärdandet av lag <sup>22</sup>/<sub>6</sub> 1920 med vissa bestämmelser om registrering av elektriska anläggningar samt om rätt till elektrisk kraft m. m.<sup>89</sup>

Genom denna lag har rätt till elektrisk kraft från en fastighet med starkströmsanläggning utbildats till en sakrätt, som i vissa fall kan inteknas enligt regler liknande de för andra begränsade sakrätter gällande. Lagen behandlar såväl sakrättsliga som obligationsrättsliga frågor liksom nyttjanderättslagen. Vid sidan av de bestämmelser som angå avtal om elektrisk kraft innehåller lagen föreskrifter som ha ett helt annat syfte än de förra och avse att skapa gynnsammare förutsättningar för kraftanläggningars belåning. I detta hänseende har uppgiften varit att låta ett ofta omfattande nät av kraftledningar och understationer räknas såsom tillbehör till huvudanläggningen och därmed utgöra objekt för panträtt som stiftas i den fastighet, varå huvudstationen är belägen. Enligt allmänna regler om vad till fast egendom är att hänföra äro ledningar över annans område icke tillbehör till den stationsfastighet, varifrån kraften ledes. Men 1920

---

<sup>88</sup> NJA 1906 s. 535; 1910 s. 35.

<sup>89</sup> Se förarbetena i kommittébet. 1915 samt prop. 1920: 298.

års lag medgiver att ett rättsligt tillbehörsförhållande här skapas genom ett registreringsförfarande, se Del II: 1 § 4. Registrering sker hos kommerskollegium.<sup>90</sup> Fordringsinteckningar i den fastighet, varå huvudstationen är belägen, komma därefter att gälla även i det ledningsnät och de understationer som genom registreringen blivit tillbehör till den intecknade fastigheten.

II. Rätt till elektrisk kraft på grund av avtal utgör sålunda en sakrättslig belastning av en fastighet, innebärande rätt till periodiska eller kontinuerliga kraftleveranser från fastighetens ägare. Detta rättsinstitut överensstämmer till sin struktur närmast med reallasten, ehuru den olikheten föreligger i förhållande till vanliga typer av reallaster att krafträtten regelmässigt är upplåten mot ett löpande vederlag i form av en periodisk avgift för kraften. Det synes i varje fall från systematisk synpunkt vara riktigast att behandla krafträtten såsom en speciell art av reallaster.<sup>91</sup>

Krafträttens upplåtelse kräver ej skriftlig form men en blott muntligen utfäst rätt har icke sakrättsligt skydd. En skriftligen upplåten krafträtt är däremot, ehuru ointecknad, utan särskilt förbehåll gällande mot ny ägare som genom frivillig överlåtelse förvärvat fastigheten, 15 §. Krafträtt kan intecknas men endast med fastighetsägarens medgivande. Denna avvikelse från reglerna om inteckning av nyttjanderätt, servitut och avkomsträtt enligt IF 54 § har föranletts av önskemålet att undvika inteckning av smärre och kortvariga kontrakt. Eftersom den skriftligen upplåtna krafträtten är tryggad i händelse av fastighetens frivilliga föryttring, är inteckning av betydelse endast för dess bevarande vid exekutiv försäljning av stationsfastigheten.

Prioritetsfrågor ha reglerats endast med hänsyn till läget vid exekutiv försäljning av fastigheten. Därvid gälla vanliga regler om intecknade sakrätter, dock med den avvikelsen att, om flera rättigheter för vilka inteckning sökts samma dag jämväl upplåtits samma dag, de äga lika rätt.<sup>92</sup> Vid konkurrens mellan flera krafträtter — t. ex. om kraften ej räcker till alla — i andra situationer än vid exekutiv försäljning kan det inte utan vidare antagas att äldre rätt går före yngre. I praktiken brukar i stället vid kraftbrist en ransonering till-

---

<sup>90</sup> Se redogörelse för lagen i SvJ 1921 s. 20.

<sup>91</sup> I schweizisk rätt anses krafträtt kunna upplåtas som reallast, *Wieland* vid Art. 782.

<sup>92</sup> Man har härvid tagit hänsyn till svårigheten att, om ett stort antal kraftkontrakt slutits samma dag, bestämma prioriteten efter den tid på dagen då resp. upplåtelser ägt rum.

lämpas. Denna lösning torde dock förutsätta att det är fråga om en oförutsedd eller i varje fall en tillfällig kraftbrist.<sup>93</sup> I övrigt äro reglerna om krafträttens sakrättsliga skydd väsentligen överensstämmande med de för nyttjanderätt gällande, IF 58 §.

---

<sup>93</sup> Jfr prop. 1920: 298 s. 106.

# PANTRÄTT

## Kap. I. Fordringsinteckningen såsom panträtt

### § 36. INLEDANDE ANMÄRKNINGAR <sup>94</sup>

I. Fastighetspanträtten har genom inteckningsväsendets utveckling fått helt nya praktiska funktioner i jämförelse med en äldre tids förhållanden. Den på landets fasta egendom grundade realkrediten har i Sverige nått en mycket stor omfattning. Den förmedlas genom de vanliga affärsbankerna, hypoteksbanker, hypoteksföreningar, kreditkassor eller statliga organ. För låneförmedling åt landsbygdens jordbruksfastigheter verka de talrika hypoteksföreningarna med deras centrala bankinrättning, Sveriges allmänna hypoteksbank. Hypoteksföreningarna lämna lån åt jordbrukarna mot inteckning inom fastigheternas halva taxeringsvärde. Hypoteksbanken anskaffar kapital för utlåningen genom utgivande av obligationer för vilka hypoteksföreningarna ansvara och de av låntagarna pantsatta inteckningarna ligga som säkerhet. Medan hypoteksföreningarna sålunda tillgodose den primära jordbrukskrediten, ombesörjes den sekundära jordbrukskrediten av jordbrukskassor, som ha karaktären av ekonomiska föreningar och äro sammanslutna till centralkassor för jordbrukskredit. Dessa kassor lämna lån mot såväl inteckningar som annan säkerhet. Anskaffandet av medel för utlåningen sker genom

---

<sup>94</sup> Fsl. t. JB II; *Nordling* Lagfarts- o. inteckningslagarne; *Almén* Anteckningar och PM vid föredragning i lagrådet av 1912 års ändringar i UL; *Lamm* Inteckning; *Holmbäck* Begränsade sakrätter till fast egendom och Ägarehypotek; *Olivecrona* Inteckningsförordningen och Förfarandet vid exekutiv försäljning av fast egendom (1941); *Gärde* Fastighetskrediten i en ny JB i SvJ 1952 s. 81.

*Wrede* Grunddragen av sakrätten §§ 13 ff., 53 ff. *Hagerup* Den norske Panteret; *Augdahl* Norsk Panteret (1932); *Harbek* og *Solem* Tinglysningsloven (utg. 1961); *Gjelsvik* Norsk Tingsret 3 utg. ved E. Solem; *Arnholm* Panteretten (1962); *Kruse* Tinglysning (1925), Tinglysningsloven (1952) och Ejendomsretten III; *Illum* Tinglysning; v. *Eyben* Panterettigheder; *Turnau Förster* Das Liegenschaftsrecht I—II.

Svenska jordbrukskreditkassan. För tillgodoseende av stadsbefolkningens behov av realkredit finnas stadshypoteksföreningar, sammanslutna till Konungariket Sveriges stadshypotekskassa, som utgi-  
ver obligationer med säkerhet bl. a. i de av låntagarna pantsatta  
inteckningarna. Bostadskreditföreningar och den av föreningarna  
bildade Svenska bostadskreditkassan ha till huvudsyfte att lämna  
sekundärkredit såväl i stad som på landsbygden. Även denna kassa  
emitterar obligationer.

Denna utveckling av den på fastigheterna grundade realkrediten  
har självfallet haft inflytande på den juridiska utgestaltningen av  
panträtten.<sup>95</sup> Frågan om låntagarens personliga solvens träder i bak-  
grunden, därmed också betydelsen av att jämte panträtten i fastig-  
heten finnes en personlig fordran som kan göras gällande i gäldenä-  
rens hela egendom. Hypoteksanstalterna bedöma säkerheten uteslu-  
tande efter fastigheternas värden och teckningarnas prioritetsläge.  
Den omfattande lånerörelsen i dessa inrättningar möjliggör genom-  
snittskalkyler angående lånevillkor, förlustrisk o. d., och låntagarnas  
personliga förhållanden ha vid sådana beräkningar ingen inverkan  
på resultatet. Det har varit vanligt att hypoteksföreningarna urakt-  
låtit att genom avbrytande av preskription vidmakthålla den person-  
liga fordringsrätten mot fastighetsägarna. I praktiken har därför  
panträtten i fastighet alltmåra lösgjorts från sambandet med en per-  
sonlig fordringsrätt och tett sig såsom en fristående rätt, en »sakrätts-  
lig fordran» att av fastighetsägaren — oberoende av att dennes per-  
son växlar genom fastighetens överlåtelse — utbekomma räntor och  
kapital vid äventyr att fastigheten göres till föremål för exekutiva  
åtgärder.

Denna tendens i utvecklingen bör dock inte undanskymma det  
faktum att en mycket betydande del av fastighetsbelåningen äger  
rum utanför de egentliga hypoteksanstalterna, nämligen förutom  
i kreditkassor för sekundärkredit i fastigheter dels i vanliga affärs-  
banker och sparbanker, dels hos privatpersoner. Men även en stor  
del av denna låneverksamhet grundar sig uteslutande på tecknings-  
säkerheten, icke på gäldenärens personliga förmögenhetsställning.

II. Redan omfattningen av fastighetsbelåningen i Sverige visar  
den utomordentliga betydelsen av teckningsväsendet. Men siffrorna  
på tecknad gäld synas också visa att den svenska fastighetskrediten  
i juridiskt-tekniskt hänseende vilar på relativt betryggande grund.  
Det är ingalunda överallt i världen belåningen av fast egendom spelar

---

<sup>95</sup> Se i fråga om det följande *Kruse* Tinglysning s. 143 ff.

en så stor roll i folkets ekonomi som hos oss. Tvärtom är fastighetskrediten på många håll även i eljest välorganiserade länder föga utvecklad. Orsakerna härtill kunna vara mångahanda men en av de viktigaste torde vara ett bristfälligt system för fastigheternas registrering och hypoteksväsendets utformning.<sup>96</sup>

Det svenska inteckningsväsendet sådant det utformades i 1875 års inteckningsförordning hade otvivelaktigt många svagheter. I den mån dessa voro gemensamma för inteckning och lagfart ha de redan berörts, se ovan § 14 II. Åtskilliga av bristerna ha genom senare lagstiftning blivit avhjälpta eller har avlägsnats allteftersom nya fastighetsböcker på landsbygden successivt blivit upplagda på grundvalen av det nya jordregistret och enligt rationella grundsatser. När lagberedningen i sitt betänkande med förslag till jordabalk II (1908) förordade en omfattande revision av hela inskrivningsväsendet, var omsorgen om fastighetskrediten helt naturligt ett viktigt motiv. Såsom krav på ett välordnat inskrivningssystem angav beredningen att den som ville förvärva rättigheter i avseende å fast egendom må kunna på förhand bedöma icke blott huruvida den, med vilken han skall inlåta sig, verkligen äger den rätt som är i fråga, utan ock huru det inbördes förhållandet ställer sig mellan dessa rättigheter och den han vill förvärva. För beredningen tedde sig det tyska, starkt formaliserade inskrivningsväsendet såsom målet, ehuru en omedelbar övergång till detsamma icke kunde förordas. Lagstiftaren borde icke underlåta att »så långt lämpligen ske kan närma sig detta mål». Beredningen tänkte sig den invändningen att något trängande behov av förändring icke visat sig och att gällande lagstiftning gäve realkrediten nöjaktigt stöd. En sådan tanke saknade dock fog. Om gällande ordning verkligen vore från realkreditens synpunkt otillfredsställande, borde lagstiftaren icke vänta till dess detta inträngt i den allmänna uppfattningen och undergrävt förtroendet i omsättningen. Krediten vore ömtålig; under särskilda omständigheter kunde ett enda fall av rättsförlust vara nog att rubba den. Och om så skett, vore det icke lätt att återställa den.<sup>97</sup>

Utan tvivel var det också synnerligen angeläget att få till stånd den nya matrikel över fastigheterna varom beredningen väckte förslag. Här låg den största svagheten i fastighetsbokföringen i Sverige. Men lagberedningen framhöll något ensidigt värdet av ett genomfört fastighetsbokssystem såsom målet för reformsträvandena. Om ett sådant

<sup>96</sup> Kruse s. 144 ff.

<sup>97</sup> Fsl. t. JB II 1908 s. 231.

system skänker den största möjliga trygghet åt omsättningen och krediten genom att giva inskrivningen i fastighetsboken konstitutiv betydelse och avklippa alla invändningar mot inskrivna rättigheter, kräver systemet samtidigt en invecklad och byråkratisk apparat och offerar alltför mycket av den enkelhet och billighet som kännetecknar det svenska och de övriga nordiska ländernas fastighetsrätt och inskrivningsväsen.<sup>98</sup> Lagberedningen var icke heller främmande för dessa svagheter i det tyska systemet då den yttrade att en formalisering av rättsförvärven endast under vissa förutsättningar kunde utan onaturligt tvång genomföras. I själva verket torde den kompromiss mellan det önskvärda och det möjliga som beredningen ansåg sitt närmaste program innefatta knappast vara för våra behov underlägsen det system som för beredningen var förebilden.

Framför allt synes erfarenheten ha givit vid handen att det svenska inteckningssystemet trots dess brister varit mera betryggande än man kunde ha väntat på grund av den ofta framförda kritiken. Eljest hade fastighetskreditens utbredning varit svårförklarlig. Det är för övrigt knappast riktigt när beredningen menade att ett enda fall av rättsförlust under särskilda omständigheter kunde vara nog att rubba den. Därigenom att kreditgivningen i så väsentlig omfattning omhändertagits av särskilda kreditanstalter, möjliggöres en utjämning av enstaka förluster och sådana få väl därför sällan någon större räckvidd. Bland tekniska brister torde reglerna om gemensamma inteckningar vara bland de viktigaste. Dessa regler ha blivit så invecklade att de knappast kunna behärskas ens av specialister när de komma till praktisk tillämpning vid exekutiva auktioner. En revision av reglerna är sålunda i hög grad påkallad och är under övervägande men lagberedningens förslag har mött mycken kritik. Även på detta specialområde gäller att enkelhet och klarhet är att föredraga framför ett teoretiskt mera logiskt system, som genom sin komplicerade byggnad vållar svårigheter och överraskningar vid tillämpningen.

III. Det svenska inteckningsinstitutet har anor från medeltidsrätten.<sup>99</sup> De äldsta inskrivningar rörande förpantning av fastighet,

---

<sup>98</sup> Kruse s. 60 ff. Se ock sakkunnigbet. ang. handläggning av inskrivningsärenden (1930: 29) s. 3: »Det tyska systemet med dess överdrivna formalisering och schablonisering av kontraktsförhållandena, dess spekulativa och ej sällan onaturliga rättsregler och dess dyrbara, invecklade och tungt verkande inskrivningsteknik är långt ifrån förtjänt av att i alla avseenden utgöra ett mönster för modern lagstiftning.»

<sup>99</sup> Ang. dess historia se bl. a. Fsl. t. JB II 1908 s. 564; Gadolin i FJFT 1912; Benckert Bidrag till inteckningsinstitutets historia (1920); Wrede I § 14.

som förekomma i städernas jordeböcker och tänkeböcker, innefatta dock endast minnesanteckningar varigenom fastställes att upplåtelsen jämlikt allmänna stadslagens föreskrifter skett inför rådet och i laga form. Först när inskrivningen blir en åtgärd av självständig betydelse för panträttens uppkomst eller rättsverkningar, har man rätt att däri se en ansats till inteckning i nutida mening. I slutet av 1400-talet synes åtminstone i Stockholm den praxis ha uppkommit att panträttsupplåtelsen kunde ske enskilt och sedermera inskrivas i domstolens protokoll (tänkeboken), med samma verkan som om fastighetsägaren inställt sig inför rådet och där verkställt pantsättningen såsom stadslagen föreskrev.<sup>1</sup> Därmed hade inteckningen utskilts från pantförskrivningen och blivit ett fristående moment. Utvecklingen förlöpte alltså likartat på inteckningens och lagfartens områden såsom naturligt är. Icke blott hypotekarisk panträtt utan även brukspant synes ofta ha intecknats. Först på 1600-talet torde emellertid en mera fast praxis ha stadgat sig angående nödvändigheten av inteckning för hypotekarisk panträtt såvida därmed skulle vara förenad förmånsrätt, en praxis som icke längre var begränsad till städerna utan sträckte sig även till förpantningen av lantfastigheter.<sup>2</sup> Publicitetskravet var alltså tillgodosett, om än inte på ett sätt som garanterade en långivare säker kännedom om tidigare gravationer å fastigheten. Särskilda inteckningsprotokoll och inteckningsböcker fördes ej och domaren ansvarade icke för de uppgifter han kunde tillhandahålla om redan beviljade inteckningar.

Under senare hälften av 1600-talet undergrävdes den publicitetsprincip, som fått sitt uttryck i inteckningsreglerna, genom erkännandet dels av generell panträtt i all gäldenärens egendom dels av åtskilliga legala pant- och förmånsrätter i fast egendom utan inteckning, s. k. tysta panträtter. Inteckningsåtgärdens betydelse såsom panträttsgrundande sågs icke längre däri att den var en publicitetsåtgärd. I stället betonades såsom grund för inteckningens rättsverkan att långivaren genom densamma ådagalagt vaksamhet, »vigilans», en oklar och föga genomtänkt motivering. Eftersom vigilans kunde visas även på annat sätt, t. ex. genom utsökande av en fordran, borde en borgenär som sökt exekution tidigare än en inteckningshavare tillerkännas företräde framför denne.<sup>3</sup> Enligt samma tankegång kunde inteckning erhållas utan fastighetsägarens medgivande.

---

<sup>1</sup> Benckert s. 37.

<sup>2</sup> Benckert a. st.

<sup>3</sup> Benckert s. 116.

En betydelsefull reform av in-teckningsväsendet genomfördes kort före 1734 års lag genom KF d. 11/11 1730. Denna förordning avskaffade de generella in-teckningarna och uppställde grundsatsen att blott gäldenärens fasta egendom kunde in-tecknas. Alltjämt medgavs dock in-teckning utan gäldenärens medverkan och samtycke. Uteblev betalning för in-tecknad gäld, tillämpades ett uppbuds-förfarande, varunder tillfälle fanns först för gäldenären, därefter för hans bördemän att lösa fastigheten. Begagnades ej denna möjlighet, erhöll panthavaren äganderätt genom meddelande efter uppbudstidens slut av laga fasta.

IV. Enligt 1734 års lag i dess ursprungliga lydelse kunde panträtt i fast egendom förekomma antingen såsom hypotekarisk panträtt eller såsom panträtt med besittning. Det förra slaget av fastighetspanträtt kunde stiftas genom pantförskrivning, som dock först genom en senare *in-teckning* hos rätten medförde förmånsrätt, det senare genom enskilt avtal och fastighetens överlämnande till panthavaren för nyttjande: brukspant eller antikretisk pant, i lagen kallad *införsel*. Dessutom medgavs tvångspanträtt stiftad genom in-teckning på ansökan av vilken som helst borgenär med klar fordran.

Fastighetspanträtten var i lagen utgestaltad i väsentlig överensstämmelse med de grundsatser som tillämpats under den närmast föregående tiden. Brukspant eller införsel innebar att panthavaren fick nyttja den förpantade fastigheten och tillgodogöra sig dess avkastning i stället för ränta. Intet hindrade att införselavtal in-tecknades vid rätten. Förmånsrätt för införsel upphävdes helt och hållet genom KF d. 8/10 1861. Ännu kvarstod dock den speciella rättsverkan av införsel att panthavaren, om ej panten löstes inom föreskriven tid, kunde få äganderätt till fastigheten efter uppbud och värdering, d. v. s. efter lagfart. Möjligheten att genom sådan lagfart vinna äganderätt till fastighet, vari införsel erhöållits, avskaffades genom 1875 års lagstiftning om lagfarts- och in-teckningsväsendet. Därefter var ej längre lagfart ett laga fång, jfr JB 1: 1.<sup>4</sup>

Vad angår den hypotekariska panträtten enligt 1734 års lag, kunde in-teckning alltså ske antingen efter föregående pantförskrivning av fastighetsägaren eller utan sådan föregående upplåtelse. I förra fallet, JB 9: 1, betydde in-teckningen en förstärkning av den redan förut upplåtna panträtten. I det senare fallet stiftades panträtten genom in-teckningen. Likställd med in-teckningshavare var innehavare av legal panträtt för ogulden köpeskillning enligt JB 11: 2. Den som erhöållit in-teckning i fastigheten hade säkerhet i fastigheten framför

---

<sup>4</sup> Ex. på införselavtal i NJA 1924 s. 21.

dem »som genom köp eller skifte den sedan tillägna vilja», JB 9: 2. Vid bristande betalning tillämpades samma förfarande som vid införsel. Det företogs ej försäljning av fastigheten utan pantrealisationen skedde genom värdering och ett uppbudsförfarande vilket kunde utmynna i att panthavare blev ägare till panten när denna var »lagliga pantsatt och förstånden». Dessförinnan hade ägaren, i andra hand bördeman om det var fråga om arvejord, tillfälle att lösa fastigheten. Företrädet mellan olika inteckningshavare bestämdes efter tiden för inteckningen. Senare under 1700-talet meddelades bestämmelser om försäljning av intecknad fastighet på offentlig auktion såsom ett sätt för pantens realiserande vid sidan av den äldre metoden.<sup>5</sup>

I sina huvuddrag bibehölls detta system till 1875 års inteckningslag ehuru åtskilliga smärre ändringar och kompletterande regler infördes, särskilt genom en förordning d. 13/7 1818 med ändring av 7 kap. RB. Däri upptogs bl. a. bestämmelser om gemensamma inteckningar. Möjligheten för borgenär att utan medgivande av fastighetsägaren erhålla inteckning avskaffades först genom 1875 års lagstiftning, genom vilken i stället såsom ett slags ersättning infördes förmånsrätt för den som fått utmätning i fastigheten, HB 17: 9 mom. 3.<sup>6</sup>

Reglerna om panträtt i fastighet återfinnas framförallt i inteckningsförordningen jämte därtill anslutna följdförfattningar och ändringar. I JB 11: 2 kvarstår stadgandet om legal panträtt för ogulden köpeskillning. Panträttens ställning vid exekutiv försäljning av fastig-

---

<sup>5</sup> Wrede § 51.

<sup>6</sup> I Kommittébet. ang. inskrivningsväsendet 1867 s. 25 gavs en målande skildring av olägenheterna av regeln om rätt för varje borgenär att utan fastighetsägarens medgivande vinna inteckning: »Erfarenheten har ock lagt orättvisan och vådorna av ifrågavarande lagbud klart i dagen. Knappt har nämligen allmänna opinionen, ofta vilseledd, börjat undanrycka en i vidsträckt affärsförbindelser stående fastighetsägare sitt förtroende, förrän man sett borgenärer i massa storma till domstolen för att genom en inteckningsansökan bereda sina fordringar en säkerhet, som allmänna förtroendet icke vidare skänker gäldenärens blotta namn. Om nu opinionen i avseende på gäldenärens soliditet varit på villospår, har detta borgenärernas anlopp ofta ohjälpligen störtat gäldenärens kredit, och han har utan eget förvållande blivit genom ett olyckligt lagbud bragt i bekymmer och svårigheter, som slutligen lett till hans ruin. Var åter gäldenären verkligen insolvent, så har följden blivit att de närmast boende eller mest påpassliga fordringsägarna tillskansat sig en förmånsrätt, som lämnat föga eller intet övrigt åt de borgenärer, vilka av okunnighet om gäldenärens obestånd eller tillfälliga anledningar icke kommit att deltaga uti den mot gäldenärens värdefullaste egendom anställda hetsjakten.»

heten och regler om pantens realiserande återfinnas i utsökningslagen. I HB 17 kap. meddelas föreskrifter om förmånsrätt för såväl intecknad som legal panträtt.

V. En betydelsefull reform av reglerna om panträtt i fast egendom genomfördes 1912. Därvid undergingo framförallt bestämmelserna om tvångsförsäljning av fastighet en genomgripande förändring. Enligt det dittills gällande systemet medförde exekutiva åtgärder i avseende å en fastighet att denna såldes frigjord från de pant-rätter, som graverade densamma. Köpeskillingen användes för utdelning till utmätningssökanden och övriga rättsägare. Även om den som begärt exekution icke själv kunde erhålla någon utdelning på grund av andra rättsägars företräde, hade dock försäljningen sin gång, med verkan att inteckningar i fastigheten upphörde att gälla. Om detta exekutivförfarande uttalade lagberedningen i 1907 års betänkande: »Att genomföra försäljningen, oaktat utmätningssökanden intet vinner men rättigheter, som äga företräde framför hans fordran, måhända helt eller delvis uppoffras, måste helt visst betecknas såsom både ändamålslost och rättsvidrigt. Den svenska rättens ståndpunkt i detta hänseende är så mycket egendomligare, som den i fråga om utmätning av lös egendom intager en annan. Den som fått sådan egendom i handom såsom pant, är skyddad vid egendomens utmätning för annans fordran; mot panthavarens bestridande kan panten, där ej full lösen gives, säljas allenast med bibehållande av panträtten.»<sup>7</sup>

Det rådande exekutionssystemet var i olika hänseenden bristfälligt och ägnat att skada fastighetskrediten.

Genom 1912 års lagstiftning, som i väsentliga delar vilade på lagberedningens förslag, infördes alltså nya grundsatser för exekution i fast egendom.<sup>8</sup> Den ledande tankegången är att inteckningshavare skola vara oberoende av de exekutiva åtgärder som företagas på initiativ av fordringsägare med sämre rätt. Detta oberoende visar sig i två riktningar: med hänsyn till förutsättningarna för försäljningen och med hänsyn till verkningarna av försäljningen. En utmätningssökande skall inte kunna framkalla försäljning, om inte den bjudna köpeskillingen är tillräcklig för att täcka alla rättsägare med bättre rätt, den s. k. *täckningsprincipen*. Genom denna regel förebygges försäljning i sådana fall då initiativtagaren själv ej skulle erhålla någon

---

<sup>7</sup> Fsl. t. JB II 1908 s. 442.

<sup>8</sup> En översikt av 1912 års reform har givits av *Alexanderson* 1912 års lagstiftning om exekution i fast egendom (1913).

utdelning ur köpeskillingen och alltså ej har något legitimt intresse att framtvinga försäljning. Vidare innebar reformen att de inteckningar som ha företrädde framför initiativtagarens fordran till sitt kapitalbelopp kvarstå i fastigheten och inte gäldas kontant ur köpeskillingen, den s. k. *övertagandeprincipen*. Köparen övertager alltså ansvarigheten för inteckningarna i den meningen att han förvärvar fastigheten, alltså jämt graverad med den gäld som hade prioritet framför utmätningssökandens fordran.<sup>9</sup> Genomförandet av dessa bågge grundsatser har krävt att en utredning måste verkställas av auktionsförrättaren angående gravationerna i den fastighet vars exekutiva försäljning begäres. Denna utredning tar formen av upprättandet före auktionen av en »*borgenärsförteckning*» och fastställandet av det »*lägsta bud*» som måste uppnås vid auktionen för att försäljning skall komma till stånd med iakttagande av täckningsprincipen. I fråga om gemensamma inteckningar ha dessa grundsatser dock endast begränsad tillämpning.

Samtidigt med dessa förändringar i exekutionsväsendet genomfördes åtskilliga andra reformer av panträttsreglerna. Bland dem må endast nämnas införandet av »ägarehypotek».

Det formella förfarandet vid inteckning undergick revision genom 1932 års lagstiftning, som gällde både lagfart och inteckning, se § 14 II.

Enligt inteckningsförordningen i dess ursprungliga avfattning skulle inteckning av fordran förnyas vart tionde år för att förbli gällande. Denna regel var betingad av fastighetsbokföringens ofullkomlighet och den därav följande svårigheten att kontrollera tillvaron och giltigheten av inteckningar som blivit fastställda långt tillbaka i tiden. Förnyelseplikten avskaffades genom en lag <sup>15</sup>/<sub>6</sub> 1934. Därefter preskriberas alltså icke själva panträtten, fränsett panträtt för upplupen ränta.

## § 37. FASTIGHETSHYPOTEKETS ALLMÄNNA KARAKTÄR

I. Panträtt i lösöre har i förra delen beskrivits som en sakrättsligt skyddad rätt att, när en viss prestation icke behörigen erlagges, tillgodogöra sig dess värde ur förpantad egendom med viss förmånsrätt. Denna beskrivning skulle kunna användas även för fastighetspanträtten. Om det intecknade beloppet inte behörigen erlagges, har in-

<sup>9</sup> De nämnda principerna ha tillämpning även å andra sakrätter än intecknad panträtt.

teckningshavaren befogenhet att uttaga dess värde ur den intecknade fastigheten med förmånsrätt, under förutsättning givetvis att den förpantade egendomen räcker till för ändamålet med beaktande även av andra prioriterade krav i fastigheten. Men situationen är dock inte fullt densamma vid fastighetshypoteket som vid panträtt i lösöre. Den prestation som vid lösörepanträtt är den principala brukar regelmässigt vara föremål för en fristående personlig fordringsrätt, »huvudfordran». Innebörden därav är att borgenären kan tvångsvis uttaga fordringsbeloppet i all gäldenärens egendom. »Personlig» är den vanliga beteckningen på en fordran när all gäldenärens egendom är exekutionsgrundval för beloppet. Vid fastighetshypotek förekommer visserligen ofta en dylik personlig huvudfordran och inteckningsförordningens uttryckssätt i 1 § visar att ett sådant förhållande betraktas såsom det normala och typiska. Men på grund av den utveckling mot panträttens självständighet i förhållande till en personlig huvudfordran, som har ägt rum och som återspeglas i åtskilliga rättsregler, är den personliga huvudfordringen ingalunda alltid eller ens regelmässigt sammanfallande med en fordran på det belopp för vilket inteckning skett. Vid pantsättning av lös egendom ansluter sig panträtten smidigt till fordringsrätten. Den är blott en förstärkning av denna, nämligen på det sätt att panten utgör en speciell exekutionsgrundval för beloppet, ur vilken detta får uttagas med förmånsrätt. Däremot är panträtt i lösöre icke så utgestaltad att den ger befogenhet att ur panten uttaga ett fixerat belopp, oberoende av huvudfordringens växlingar.

Om tio aktier pantsätts för ett skuldebrev å 10.000 kr. som successivt avbetalats ned till 6.000 kr., så häfta inte längre aktierna för det ursprungliga beloppet 10.000 kr. Men om en fastighet intecknats för 10.000 kr., så häftar fastigheten regelmässigt för detta belopp till dess inteckningen dödats, fastän tilläventyrs den personliga fordran är på lägre belopp eller någon personlig fordran inte finnes vid sidan av betalningsrätten ur fastigheten. Det intecknade beloppet blir sålunda av helt annan betydelse i rättsförhållandet än det belopp för vilket en lös pant ursprungligen pantsatts. Detta sammanhänger med behovet att kunna upplåta flera panträtter i en fastighet och att bibehålla en fast prioritetsordning mellan dessa, så att varje särskild inteckning representerar ett relativt beräkneligt och stabilt värde. Fastighetshypoteket kommer därför att te sig såsom en (eventuell) betalningsrätt ur fastigheten, omfattande det intecknade beloppet och medförande befogenhet att under vissa förutsättningar disponera över en motsvarande del av fastighetens försäljningsvärde, inom de

gränser som uppdragas av förmånsordningen. Man kunde förkorta beskrivningen så att fastighetshypoteket är en *sakrätt, enligt vilken fastigheten häftar för ett visst belopp till panträttshavaren, vilket belopp fastighetsägaren i denna sin egenskap är skyldig utgiva*.<sup>10</sup> Förmånsrätten innefattas då i sakrättsbegreppet.<sup>11</sup>

Om fastighetspanträtten icke är i samma mening och omfattning som den typiska lösörepanträtten accessorisk till en huvudfordran, så är det dock inte oriktigt att beteckna den såsom en subsidiär rätt i fastigheten. Endast om det förfallna beloppet av inteckningen ej behörigen erlägges, äger inteckningshavaren skrida till åtgärder för att söka betalning ur fastigheten. Det har anmärkts och med fog att varje personlig fordringsrätt till ett penningbelopp kan kallas subsidiär, eftersom exekution i gäldenärens egendom får ske först om han brister i sin betalningsskyldighet. Men subsidiariteten utmärker dock en olikhet mellan panträtt och andra sakrätter. Panträtten är i den mening subsidiär att förfogandet över fastigheten inträder såsom ett subsidiärt stadium i rättsförhållandet. Ägaren, nyttjanderätts-havaren och servitutshavaren ha en primär rätt att förfoga över fastigheten i olika avseenden. Panthavaren skall ha den förpantade egendomen så att säga i reserv, i fall han inte får sitt primära krav på betalning uppfyllt.

II. Fastighetshypotekets relativa självständighet i förhållande till en fordringsrätt har i det föregående understrukits. I svensk rätt ha ej såsom i flera utländska lagar utbildats olika former av panträtt, som äro antingen helt accessoriska eller helt självständiga. Inteckningsförfordningen upptager endast en typ av fastighetspanträtt och denna är — fränsett några speciella undantagsfall — formellt accessorisk till en huvudfordran. Men realiter och särskilt på grund av de 1912 införda bestämmelserna om ägarehypotek har fastighetshypoteket avlägsnat sig ganska långt från den accessoriska panträttens normaltyp. Eftersom det intecknade skuldebrevet mera ter sig som bärare av en självständig panträtt, talar man om pantfordran eller »inteckningsrätt» såsom den rätt inteckningshavaren har gentemot fastighetsägaren i denna hans egenskap att utfå det intecknade beloppet, i sista hand »ur fastigheten». Denna »sakrättsliga fordran» bör alltså skiljas från den »personliga fordran» som kan enligt skuldebrevets utfästelse finnas gentemot dettas utfärdare, vare sig han är identisk med fastighetsägaren eller icke. Den senare fordringsrätten

---

<sup>10</sup> *Gierke Sachenrecht* § 158; jfr *Malmström* i SvJ 1942 s. 582.

<sup>11</sup> Del I § 23 IV.

motsvarar vad man eljest betecknar som huvudfordran.<sup>12</sup> Men dess betydelse i rättsförhållandet är mindre än vid lösörepanträtt. Det är alltså viktigt att skilja på de bägge lagen av »fordringar» som i samband med en inteckning förekomma: den personliga fordringsrätten enligt skuldebrevet och inteckningsrätten eller panträtten (stundom betecknad såsom sakrättslig fordran).<sup>13</sup>

III. Den rätt till viss penningprestation av fastighetsägaren, som är panträttens principala innehåll, kan avse ett kapitalbelopp, med eller utan ränta, eller ock en periodisk ränta. Enligt IF 11 § kan inteckning även ske till visst belopp i varor. Sådana fordringsin-teckningar torde dock numera knappast förekomma. Rätt till periodiska varukvantiteter upplåtes i stället såsom avkomsträtt enligt IF 54 §.<sup>14</sup>

Subsidiärt äger panthavaren söka betalning ur fastigheten med viss förmånsrätt. Detta sker regelmässigt genom att panthavaren med stöd av inteckningen begär lagsökning, varefter fordringen fastställs till betalning ur den intecknade egendomen. Ett sådant utslag av lagsökningsdomaren eller rätten medför att fastigheten anses ha blivit utmätt. Nästa stadium i proceduren är tvångsförsäljningen. Hurvida en sådan kommer till stånd beror dock på det bud, som uppnås vid auktionen, och på inteckningens läge i förhållande till andra rättigheter i fastigheten. Genom upprättandet före auktionen av en borgenärsförteckning och fastställandet av ett lägsta bud, som måste uppnås för att försäljning skall verkställas, beaktas andra rättsägares intressen. Panträtten medför alltså ingen obetingad befo-genhet att framtinga försäljning. Den förmånsrätt som ingår i pant-rätten betyder både en förstärkning av betalningsrätten och en be-gränsning därav. Hänsynen till andra med bättre förmånsrätt utrus-

---

<sup>12</sup> *Kruse* Tinglysning s. 148. Där uttalas bl. a. »Retsgodet, disse Pengeydelser, er, om man vil, lige principale, baade ved Fordringsretten og ved Panteretten. Forskellen mellem de to Rettigheder ligger ikke i Retsgodets, Ydelsens Art, men i Retsbeskyttelsens Art. De har for det første forskelligt *Executionsgrundlag*; ved Fordringsretten er *Executionsgrundlaget* normalt hele Skyldnerens Formue, ved Panteretten derimod normalt en bestemt Genstand. Og medens *Executionsgrundlaget* saaledes ved Panteretten i Reglen er langt mere snevert begrænset end ved Fordringsretten, er til Gengæld hin Rets Beskyttelse overfor *Tredjemand* normalt langt stærkere end dennes.»

<sup>13</sup> När man talar om en »sakrättslig fordran», är det naturligtvis en ologisk avvikelse från den systematik som bygger på indelningen i obligationsrätt och sakrätt. Men just panträttsinstitutet innefattar flera drag som försvåra dess inpassande i den nämnda indelningen. Jfr även Del I § 1, III; *Knoph* Oversikt over Norges rett (systematiken).

<sup>14</sup> Jfr NT 1874 s. 578.

tade sakrätter kan utgöra hinder för pantens realiserande. I sådant fall kvarstår panträtten i fastigheten.

Panträttens sakrättsliga skydd visar sig främst däri att panträtten häftar vid fastigheten även om denna byter ägare. Vid frivillig överlåtelse av en intecknad fastighet kvarstå inteckningarna. Vid exekutiv försäljning offras de i regel endast om så erfordras av hänsyn till bättre prioriterade rättsägare. Panträtter som skola upphöra likvideras genom utdelning ur köpeskillingen för fastigheten så långt den räcker. I händelse av expropriation eller därmed likartade tvångsköp eller tvångslösen av en intecknad fastighet tillvaratagas inteckningshavares intressen antingen genom att lösensumman reserveras i och för utdelning i första hand för deras räkning eller ock på det sätt att inteckningarna kvarstå liksom vid frivillig föryttring.<sup>15</sup>

Panträtt i en fastighet är icke oförenlig med andra begränsade sakrätter däri. En kollision behöver därför inte uppkomma annat än vid exekutiv försäljning. Angående de prioritetsregler som därvid äro tillämpliga se nedan § 42.

Vad angår den förmånsrätt vid exekutiv försäljning, som utmärker fastighetspanträtten lika väl som panträtt i lösöre, äro reglerna för intecknad panträtt meddelade i HB 17: 9, medan vissa legala pant-rätter ha förmånsrätt enligt 17: 6. Ehuru panträtten stiftas först genom beslutet om intecknings beviljande, avgöres dess plats i förmånsordningen i konkurrens med andra inteckningar efter dagen för inteckningsansökan. Därest inteckning sökes samma dag för flera fordringar, ha de lika förmånsrätt ifall inte annorlunda bestämmes i beslutet om inteckning. En specialregel gäller angående intecknad panträtt för ogulden köpeskillning.

## § 38. DET FORMELLA INTECKNINGSFÖRFARANDET <sup>16</sup>

I. I annat sammanhang har omnämnts den viktiga reformen vid nyregleringen 1875 av lagfarts- och inteckningsväsendet att fastighetsböcker upplades för lagfarts- och inteckningsärenden. De i kronologisk ordning förda protokollen kompletterades med de s. k. lagfarts- och inteckningsböckerna (även betecknade som »fastighetsböcker») — i städerna »fastighetsböcker», gemensamma för lagfarts-

<sup>15</sup> Se *Holmbäck* Begränsade sakrätter Kap. I.

<sup>16</sup> Hithörande frågor upptagas här endast översiktligt. I övrigt hänvisas till speciella arbeten över inteckningsrätten, särskilt *Olivecrona* Inteckningsförordningen.

och inteckningsärenden — som voro upplagda enligt realfoliesystemet, d. v. s. ordnade efter fastigheterna. Böckerna grundade sig på protokollen och voro att betrakta såsom register till dessa. För inteckningsväsendet är självfallet tillförlitligheten av fastighetsböckerna av utomordentlig betydelse. Eftersom böckerna enligt 1875 års lagstiftning saknade självständig betydelse och inteckningsprotokollet skulle vara huvudurkunden, måste gravationsbevis — d. v. s. bevis över i fastigheten gällande gravationer — strängt taget utfärdas på grundvalen av protokollet.

I detta förhållande skedde en ändring genom KK d. 13/2 1925 med vissa föreskrifter rörande utfärdande av gravationsbevis. Häradshövdingen ålades att genomgå inteckningsprotokollet för de sista tio åren och kontrollera att riktiga och fullständiga uppgifter införts från protokollet till inteckningsboken. Därjämte föreskrevs fortsatt sådan granskning för varje år. Sedan granskning skett, är den som utfärdar gravationsbevis ej pliktig att för utfärdande av bevis genomgå inteckningsprotokollen. På detta sätt ha inteckningsböckerna fått självständig betydelse i den mån granskning verkställts.

Det genom 1932 års lagstiftning föreskrivna successiva uppläggandet av nya, specialiserade fastighetsböcker för landsbygdens fastigheter har medfört en väsentlig förbättring i fråga om inteckningsväsendet. Den större tillförlitlighet och överskådlighet, som följer av den genomförda specialiseringen med särskilda upplägg för varje fastighet, innebär också ökad trygghet för att felaktigheter undgås. Realkrediten bygges på ett säkrare tekniskt underlag.

Genom 1932 års reform av förfarandet i inskrivningsärenden ha dessa ärenden överflyttats från rätten till inskrivningsdomaren, vilken på landet kan vara antingen den ordinarie häradshövdingen eller en särskilt förordnad person. Inteckningsärenden behandlas oftare och snabbare än förr och förekomma i regel varje vecka å viss inskrivningsdag. Expeditionssättet har i olika avseenden förenklats. I de domsagor eller städer där aktsystem efter Kungl. Maj:ts medgivande införts, hålles icke längre protokoll över inteckningsärenden annat än i särskilda fall.<sup>16a</sup> Fastighetsboken blir huvudurkund. I allmänhet ordnas akterna kronologiskt men i Stockholm och Göteborg har realaktsystem införts.

II. Inteckningsåtgärder företagas av inskrivningsdomaren, i regel efter ansökan av fastighetens ägare. Beviljande av inteckning kan dock ske även på anhållan av borgenär som företer fordringshand-

---

<sup>16a</sup> Aktsystem tillämpas nu i alla domsagor och städer, SvJ 1966 s. 68.

ling med därå tecknat medgivande av fastighetsägaren. Dessutom är sådant medgivande inte erforderligt vid de två fall av »tvångsinteckning», som lagen upptager: inteckning för ogulden köpeskilling och för ådömt skadestånd i brottmål.

*Ansökan om inteckning* är formlös och innehavandet av fordringshandlingen med därå tecknat medgivande är tillräcklig legitimation. Om ansökningen ingives mellan två inskrivningsdagar, anses den gjord å nästa inskrivningsdag. Över ansökningen fattar inskrivningsdomaren beslut som införes i inteckningsprotokollet, resp. antecknas direkt i boken om aktsystem införts. Beviljas ansökningen, tecknar inskrivningsdomaren bevis därom å den inlämnade fordringshandlingen. I vissa fall höres fastighetsägaren över ansökningen, 5 §.

Om vissa väsentliga förutsättningar för beviljandet saknas, blir ansökningen avslagen. I inteckningsförordningen nämnas vissa fall då ansökningen skall omedelbart avslås, se 4 § första st. (inteckningsmedgivande saknas), 15 § (fastighetsägaren är i konkurs). Vidare framgår e contrario av 12 § andra st. att, om lagfart ännu ej blivit sökt för utfärdaren av medgivandet, inteckningsansökningen regelmässigt skall genast avslås. Även andra än de i lagen särskilt angivna bristerna kan föranleda omedelbart avslag, t. ex. om den som lämnat medgivandet var omyndigförklarad vid tidpunkten för undertecknandet eller om den handling för vilken inteckning sökes inte är en fordringshandling. I åter andra fall medför en brist eller ofullständighet i förutsättningarna för inteckning att ansökningen förklaras vilande, se 4, 10, 12, 13 §§, varefter sökanden är pliktig att inom föreskriven tid visa att hindret blivit undanröjt, resp. att anhängiggöra rättegång mot fastighetsägaren och därom göra anmälan till inteckningsprotokollet, allt vid påföljd att ansökningen förfaller, se närmare 10, 65 §§. Ehuru en avslagen ansökan kan upprepas ifall sökanden anser sig ha på grund av nytillkomna omständigheter eller eljest utsikt till gynnsammare resultat, är en vilandeförklaring av värde eftersom prioriteten räknas från ansökningens dag. Förfaller ansökningen, går denna verkan givetvis förlorad. Över inskrivningsdomarens beslut kan besvär anföras hos hovrätten och ärendet kan fullföljas till högsta domstolen.

*Dödande* av inteckning — helt och hållet eller till viss del av beloppet (»partiellt dödande») — sker på formlös begäran av någon som företer inteckningshandlingen och visar att fastighetsägaren lämnat sitt medgivande, IF 22 § första st. Någon form för detta medgivande är icke föreskriven. Vanligen är det givetvis fastighetsägaren själv som efter inlösen av inteckningen begär dess dödande.

Vid dödande av gemensam inteckning kan förekomma ett partiellt dödande i den meningen att inteckningen lösgöres ur någon fastighet (»relaxeras») men kvarstår i annan. Ett särskilt slag av dylik *relaxation* är sådan som sker med förbehåll att inteckningshavaren skall ha rätt att för belopp, som skulle falla å den fastighet varur inteckningen lösgöres, hålla sig till återstående intecknad egendom. Förbehållet införes i beslutet om relaxationen, se närmare IF 33 §.

För dödande av inteckning i lägenhet, som endast svarar subsidiärt i förhållande till stamfastighet, kräves icke medgivande av lägenhetens ägare, 37 § 4 mom.

Genom *postposition* nedflyttas en inteckning i prioritetsordningen och förklaras gälla med förmånsrätt efter annan inteckning med lika eller sämre rätt. Förutsättningarna för åtgärdens vidtagande äro desamma som i fråga om dödande, 22 § andra st., 33 §.

*Utbrytning av ägarehypotek*, när detta har formen av »andel i inteckning», innebär att den del av ett belånat inteckningsbelopp som överstiger inteckningshavarens fordran avskrivs å inteckningen och överflyttas till en särskild inteckningshandling, IF 26 och 27 §§. Under vilka förutsättningar såsom utbrytning må äga rum behandlas i samband med ägarehypoteket, se nedan § 41.

*Utbyte* av inteckningshandling mot en eller flera andra sker, efter anhållan av fastighetsägaren eller inteckningshavare, genom beslut av inskrivningsdomaren, under förutsättning att den inteckningshandling företes som skall utbytas, att fastighetsägarens medgivande visas om han icke själv är sökande samt att den eller de nya inteckningshandlingarna ingivas och fylla kraven på inteckningsbara handlingar, IF 21 §. Den gamla inteckningens plats i förmånsordningen intages sålunda av den eller de nya inteckningarna.<sup>17</sup>

Ett specialfall av utbyte är uppdelning av sådan inteckning som häftar i flera fastigheter. En sådan åtgärd innebär ett utbyte av den gemensamma inteckningen mot nya inteckningar, gällande envar i någon eller några av de gemensamt intecknade fastigheterna, IF 34 §. I det enklaste fallet uppdelas inteckningen på det sätt att man i alla fastigheterna erhåller särinteckningar, vilkas belopp skola sammanlagt motsvara den gemensamma inteckningens belopp och inbördes stå i förhållande till de särskilda fastigheternas taxeringsvärden vid tiden för den gemensamma inteckningens beviljande.

En speciell inteckningsåtgärd, som endast kan förekomma beträffande vissa slags fastigheter, är den som avser *befrielse* från inteck-

---

<sup>17</sup> Hypoteksombudsmännen 1941 s. 1259 ff.

ningsansvar för vissa avsöndrade lägenheter (bl. a. förutvarande ryttare-, soldat- och båtsmanstorp), vilka äro gemensamt intecknade med stamhemmanet och eventuellt med talrika andra därifrån avskilda fastigheter. Befrielsen sker genom beslut av inskrivningsdomaren efter ett kungörelseförfarande, under förutsättning att invändning däremot ej framställts. Förfarandet ersätter relaxation och är mindre omständligt och lättare genomförbart i dessa särskilda fall.

För vissa andra grupper avsöndrade eller avstyckade fastigheter — bl. a. sådana som överlåtits för tillgodoseende av bostads- eller egnahemsändamål eller stärkande av mindre jordbruk eller tillkommit genom försäljning till arrendator av utarrenderad jord — har jämväl skapats ett mindre vittgående förfarande såsom ersättning för relaxation. Inteckningsansvaret kan genom beslut av inskrivningsdomaren under särskilda förutsättningar *begränsas* eller *avlösas*. Begränsningen innebär att den överlåtna lägenheten icke skall svara för större belopp av den eller de gemensamma inteckningarna än som motsvarar dess värde vid tiden för överlåtelsen. Avlösning innebär att inteckningsansvaret helt avvecklas genom deponerande av det belopp för vilket lägenheten häftar.

*Anteckning om innehav* av intecknad fordringshandling kan på begäran av inteckningshavaren ske i inteckningsprotokoll och -bok, lag d. 15/6 1934. Likaså kan anteckning ske om innehavets upphörande. Genom förstnämnda anteckning avbrytes preskription av den personliga fordringsrätt som kan finnas gentemot fastighetsägaren, preskriptionsför. § 3. Den huvudsakliga betydelsen av anteckningen är dock att inteckningshavaren därigenom får ökad trygghet för att förestående exekutiv försäljning av fastigheten ävensom köpeskilningslikvid och därmed likställda förrättningar meddelas honom. Även i andra fall kan han räkna med att genom anteckning om innehav få vetskap om åtgärder som kunna inverka på hans rätt, lagen om dödande av förkommen handling 4 och 13 §§.

## Kap. II. Panträttens uppkomst och bestånd

### § 39. STIFTANDE OCH FÖREMÅL

I. Panträtten stiftas genom fastighetsägarens förklaring om medgivande till inteckning samt inskrivningsdomarens med stöd härav meddelade beslut om intecknings beviljande. Båda leden äro vid konventionell panträtt lika nödvändiga. För att ägarens upplåtelse av

panträtten skall leda till beslut om intecknings beviljande, uppställer emellertid lagen även andra förutsättningar. Dessa avse beskaffenheten av den fordringshandling som skall intecknas, den uppgivna fastighetens rättsliga karaktär av inteckningsbar fast egendom, legitimationen för upplåtarens såsom rätt ägare till fastigheten och hans behörighet att medgiva inteckning, medgivandets form, frånvaron av särskilda hinder såsom pågående tvist om äganderätten till fastigheten eller ägarens konkurstillstånd. Det tillkommer inskrivningsdomaren att pröva de uppställda förutsättningarnas förhandenvaro. Denna prövning är icke inskränkt till ingivna handlingar utan sträcker sig också till vad fastighetsböckerna utvisa, men den måste ändå bli ganska summarisk såvida inte särskilda omständigheter framkalla tvivel om inteckningens laglighet. Prövningen från domarens sida har trots dess summariska karaktär stor betydelse för inteckningsväsendets tillförlitlighet.<sup>18</sup>

II. Vilken penningfordran som helst kan vara föremål för inteckning. Det ojämförligt vanligaste fallet är att fordringshandlingen har formen av ett skuldebrev, se härom nedan § 43. Men inteckning kan också ske exempelvis för en fordran på grund av ett kontrakt,<sup>19</sup> till säkerhet för en underhållsfordran, för ett skadeståndskrav. I IF 53 § förutsättes uttryckligen att en skadeståndsfordran som är villkorlig kan intecknas. Oavsett fordringsrättens art användes emellertid vanligen ett intecknat skuldebrev såsom lös pant för fordringsrätten, i stället för att inteckning direkt sökes för denna.

Uttryckligen föreskrives i lag att den fordran, för vilken inteckning sker — d. v. s. utfästelsen i den handling som inlämnas för inteckning — skall avse visst belopp i penningar eller varor, IF 11 §. Denna bestämmelse hindrar ej inteckning för en fordran vars belopp är till siffran obestämt — t. ex. ett byggnadskreditiv eller ränteförlust enligt en inteckningshandling på grund av kapitalets inbetalande i förtid — om blott det är relativt beräkneligt och tillika en maximisiffra angivits.<sup>20</sup> Praxis har dock varit vacklande såvitt angår inteckning för skadestånd som skall utgå i händelse en kontraktspfästelse ej full-

<sup>18</sup> Det svenska inskrivningssystemet har på grund av denna prövning från domarens sida sedan gammalt utmärkts av en helt annan stadga och ordning än t. ex. de danska och norska tinglysningssystemen före de senaste reformerna. Jfr Förhandl. å 15:de nord. juristmötet 1931 s. 143 ff.

<sup>19</sup> Inteckning har beviljats för ett avtal som innehöll samtidigt utfästelse om undantagsförmåner och om betalning av visst kapital, NJA 1894 s. 450. — Jfr NJA 1913 B 874.

<sup>20</sup> Fsl. t. JB II 1908 s. 317; *Olivecrona* § 3; *Wrede* § 54. NJA 1891 s. 527; 1906 s. 82; 1911 s. 383; 1928 s. 332; 1935 s. 3.

göres liksom också eljest beträffande inteckning för eventuella och av villkor beroende fordringar. Stundom ha dylika ansökningar avslagits.<sup>21</sup> I flera fall har emellertid inteckning ansetts kunna beviljas i borgensmans fastighet till säkerhet för borgensförbindelse.<sup>22</sup> Den nyss anförda 53 § IF förutsätter att skadeståndsfordran i anledning av nyttjanderätts upphörande är »till bestämt belopp intecknad». Beträffande sådana accessorier till fordringen som ränta, kostnader för indrivning av det intecknade beloppet o. d. må framhållas att inteckning icke kan ske för en växlande eller obestämd ränta utan endast för en i fordringshandlingen fixerad ränta,<sup>23</sup> medan kostnader för lånets indrivande må innefattas i inteckningen ifall ett visst belopp angives såsom maximibelopp.<sup>24</sup>

En begränsning i fråga om ränta å intecknat kapital har föreskrivits i 18 § 1 mom. En tvåårig preskriptionstid är stadgad för rätten att uttaga ränta ur fastigheten, dock så att preskriptionen avbrytes genom utmätning eller konkurs, som leder till exekutiv försäljning. Regeln uttryckes så att ränta som stått inne mer än två år före utmätning eller konkurs ej längre omfattas av panträtten och förmånsrätten.<sup>25</sup> Man har här ett exempel på preskription av panträtt, medan en personlig fordran på dylik ränta kan finnas kvar. Har inteckningen fastställts endast för ett visst kapital, i det medgivandet till inteckning över huvud ej nämner något om ränta, omfattar pant-rätten endast kapitalet.<sup>26</sup>

Den svenska inteckningsförordningen utgår ifrån, såsom redan nämnts, att fastighetspanträtten är accessorisk till en viss fordran. Panträtten skall bereda fordringshavaren säkerhet i fastigheten för

<sup>21</sup> NJA 1896 s. 65; 1906 s. 535; 1910 s. 35; 1912 s. 361.

<sup>22</sup> NJA 1874 s. 322; 1931 s. 230; 1939 s. 673.

<sup>23</sup> Jfr Fsl. t. JB II 1908 s. 329. Beredningen har föreslagit den ändringen i gällande rätt att inteckning skulle kunna utsträckas att gälla en i framtiden eventuellt förhöjd ränta, intill 6 %, med bibehållen förmånsrätt för den höjda räntan. Då inteckningen lägges till grund för en omslagsrevers kan panträtten indirekt komma att avse en växlande ränta i det omslagsreversen får kort uppsägningstid eller löptid och sålunda möjliggör anpassning relativt snabbt efter ändringar i ränteläget.

<sup>24</sup> Lagrådet i prop. 1912: 22 s. 211: »... en inteckning för vilken lagligt hinder ej möter, om blott ersättningsbeloppet blivit till visst maximum begränsat». Även om krav på sådan ersättning intecknats, tolkas en klausul om indrivningskostnad snävt, se NJA 1902 s. 354.

<sup>25</sup> Även denna regel modifieras faktiskt därigenom att den avser endast den intecknade fordringsrättens ränta, ej omslagsreversens, se nedan § 43. Jfr ock NJA 1929 s. 39.

<sup>26</sup> NT 1866 s. 162; 1867 s. 244.

den händelse gäldenären icke frivilligt betalar sin skuld. Lagen upprätthåller uttryckligen kravet att en personlig fordran skall vara för handen, när panträtt stiftas genom inteckning. I Fsl t. JB 1960 liksom i 1908 års förslag har detta krav uppgivits. Ett »pantbrev» är termen för det dokument som representerar en självständig pantträtt. I IF 1 § stadgas emellertid att inteckningssökanden skall förete »skuldebrev eller annan handling, varpå fordran grundas». Men detta krav är i det hänsendat rent formellt att domstolen ej inlåter sig i undersökning huruvida verkligen den uppgivna fordringen har stiftats. Även om det är fastighetsägaren själv som söker inteckningen — vilket är det vanligaste — och det är veterligt att han gör det i syfte att först efter inteckningens beviljande iklåda sig en personlig skuldförbindelse med säkerhet i den pantförskrivna fastigheten, hindras ej därav bifall till ansökan om inteckning. I sådana fall är skuldebrevet vid tidpunkten för inteckningsbeslut fiktivt i den mening att någon fordran ännu ej uppkommit. Även om lagens formulering har skett i anknytning till den traditionella uppfattningen av panträtt såsom begreppsligt en säkerhetsrätt, accessorisk till en personlig fordran, har det redan långt före den nuvarande inteckningslagens tillkomst varit brukligt att en fastighetsägare begärt inteckning, innan ännu något skuldförhållande uppkommit.<sup>27</sup> Även om sålunda något skuldförhållande ofta inte föreligger när inteckning sökes och rättens beslut om inteckning meddelas, uppstår dock regelmässigt en fordringsrätt vid ett senare stadium, nämligen när inteckningsreversen överlämnas till långivaren. Kvarligger reversen hos fastighetsägaren, representerar den i vissa situationer en rättsligt avskild del av fastighetens värde, ett s. k. ägarehypotek.

Det förekommer emellertid att en fastighetspanträtt även formellt är helt frigjord från beroende av en personlig fordran. Antingen kan en förut bestående fordringsrätt ha upphört, medan inteckningen bevarat sin giltighet såsom en betalningsrätt i fastigheten, eller ock undantagsvis en panträtt ha från början stiftats utan ens formell anknytning till en personlig fordran.

Liksom förhållandet är i fråga om panträtt i lös egendom, kan en upplösning av sambandet mellan fordringsrätt och panträtt ske genom fordringsrättens upphörande på grund av preskription eller preklusion. Sålunda framgår av föreskrifterna i preskriptionsförord-

---

<sup>27</sup> Nordling Lagf. s. 155; Holmbäck Kan enl. svensk rätt penninginteckning meddelas i fast egendom utan samband med en personlig fordran? (1926). Jfr Tengvall s. 188.

ningen att fordringsrättens preskription eller preklusion ej inverkar på panthavares rätt att uttaga beloppet ur den förpantade egendomen.<sup>28</sup> I själva verket är det ock synnerligen vanligt att inteckningshavare underlåter att till förebyggande av preskription bevaka sin fordran mot utfärdaren av det intecknade skuldebrevet eller hans successor och nöjer sig med möjligheten att utfå det intecknade beloppet ur fastigheten. Om denna bytt ägare avbrytes ej preskription gentemot en föregående ägare, som är personligen ansvarig för skuldebrevet, genom räntebetalningar av den aktuella ägaren, preskr.för. § 3. Ehuru inteckningshandlingen till formen är ett skuldebrev eller annan fordringshandling, ter den sig efter det huvudfordran preskriberats som ett enbart sakrättsligt värdepapper, innefattande betalningsrätt i fastigheten. Den personliga fordringsrätten kan ock ha upphört genom betalning enligt å skuldebrevet tecknat kvitto, utan att denna omständighet behöver hindra panthavaren att göra gällande betalningsrätt i fastigheten på grund av inteckningen. Lagen förutsätter nämligen uttryckligen att intecknad fordringshandling, som blivit av fastighetsägare inlöst eller eljest kommit i hans hand, må kunna på nytt utgivas med oförändrad inteckningsrätt, 25 §.<sup>29</sup> Om den fastighetsägare som inlöst skuldebrevet också själv underskrivit det eller eljest var personligen betalningsskyldig för detsamma, innebär inlösningsen därav att den hittillsvarande fordringsrätten upphört; men dess förnyade utgivande får antagas ha medfört stiftande av en ny fordringsrätt, om icke någon påskrift å skuldebrevet utvisar annat.<sup>30</sup> Var däremot en föregående fastighetsägare personligen ansvarig för skuldebrevet, kan dess inlösande av en efterföljande fastighetsägare tänkas betyda att denne inträder som borgenär gentemot skuldebrevets utfärdare och därför också kan i sin tur överlåta fordringsrätten på nytt genom inteckningshandlingens utgivande till annan person. Men den vanliga situationen är att den

---

<sup>28</sup> *Fehr* Bidrag till läran om fordringspreskription s. 277.

<sup>29</sup> Se härom redan LagB:s motiv t. JB (1847) s. 89: »I allmänna kreditrörelsen är det redan ett gammalt bruk, att inteckningar, som blivit inlösta, åter sättas i omlopp med bibehållande av oförändrad panträtt. Häremot kan visserligen anmärkas, att då en skuldsedel inlöses och sålunda kommer i gäldenärens hand, detta utgör vad man i främmande rättssystemer kallar confusion, varigenom fordringsrätten och följaktligen även den därå grundade panträtten skulle tillintetgöras; men ju mer realkrediten och det därmed förknippade hypoteks- eller inteckningsväsendet utbildat sig, ju mer har man i de flesta länder frångått en sådan, på den systematiska strängheten vilande, men för den nyare tidens rättsförhållanden mindre lämplig princip.»

<sup>30</sup> *Lamm* s. 194.

nuvarande fastighetsägaren redan vid sitt förvärv av fastigheten gentemot säljaren åtagit sig det personliga ansvaret för de i fastigheterna gällande inteckningarna och därför är i sista hand ansvarig för dessa, jfr nedan § 43 II. I dylikt fall innebär inlösandet av en inteckning från den nuvarande fastighetsägarens sida att den personliga ansvarighet, som enligt skuldebrevets lydelse ålegat den förre fastighetsägaren, upphör genom betalningen av inteckningen. Om denna skall utgivas på nytt, är givetvis ej den nuvarande fastighetsägaren befogad att skapa en ny personlig förbindelse för skuldebrevets ursprungliga gäldenär. Men underlåter han att genom påteckning å skuldebrevet ge upplysning om verkliga förhållandet, kan godtrosvärk förvärv av löpande skuldebrev inträda. Om en anteckning utvisar att personlig ansvarighet för utfärdaren av skuldebrevet upphört, utan att den nuvarande fastighetsägaren för sin del å skuldebrevet tecknat någon personlig utfästelse, kvarstår dock inteckningsrätten och denna är i sådant fall frigjord från samband med en personlig fordran.

En inteckning som vid exekutiv försäljning av fastigheten fallit utanför lägsta budet men täckts av köpeskillingen och som fått avräknas å denna genom avtal mellan inroparen och inteckningshavaren, innefattar endast en panträtt enär den personliga ansvarigheten för skuldebrevet upphört, IF 30 §. Angående ytterligare exempel på att inteckning gäller utan personlig fordran se t. ex. ÄB 21: 10.

Uppkomsten av en personlig fordran kan ock förebyggas därigenom att fastighetsägaren, sedan inteckning erhållits men innan reversen utgives till en långivare, begränsar sin ansvarighet på det sätt att det intecknade beloppet endast må uttagas ur fastigheten. Ifall den blivande långivaren icke fäster vikt vid erhållandet av en personlig fordringsrätt, kan sålunda fastighetsägaren genom påteckning å skuldebrevet fritaga sig från personlig ansvarighet, jfr UL 91 § andra st.<sup>31</sup>

Undantagsvis må inteckning beviljas utan ens någon formell anknytning till en personlig fordran. Ett av dessa fall anges i IF 27 § och UL 91 §, andra st. När en fastighetsägaren tillhörande andel i inteckning har utmätts och utmätningsmannen skall utbryta ägarehypoteket ur inteckningen, sker ny inteckning av det utbrutna beloppet på grundvalen av en handling som utfärdats av utmätningsmannen och innehåller att beloppet förfaller till betalning sex månader efter uppsägning. Någon fordringshandling, innefattande en personlig fordran gentemot fastighetsägaren, föreligger sålunda ej, endast en

---

<sup>31</sup> N. T. 1870 s. 130; 1871 s. 147; *Holmbäck a. a. s. 14.*

pantförskrivning.<sup>32</sup> En motsvarande regel gäller för det fall att ägarhypotek utbrytes när fastighetsägaren försättes i konkurs, KL 71 § femte st. Den handling som skall ligga till grund för inteckningsansökan utfärdas då av konkursförvaltaren. Inteckning kan och beviljas, utan att fordringshandling enligt IF 1 § erfordras, enligt bestämmelserna i lag d. 8/4 1927 om inteckningshavares rätt till betalning ur ersättning som utgår på grund av brandförsäkringsavtal, § 4.<sup>33</sup> I där avsedda fall utfärdar KB en handling och på grundval av denna meddelas inteckning, se nedan § 42. Sedan länge ha yrkanden framställts om sådan lagändring att inteckning regelmässigt må kunna beviljas för visst belopp, utan att en personlig skuld därjämte utfästes.<sup>34</sup> I lagberedningens förslag till JB II (1908) är ett stadgande av denna innebörd upptaget, likaså i senare förslag till jordabalk. Men hittills har grundsatsen i IF i princip vidhållits.<sup>35</sup>

Ett annat uttryck för uppfattningen att panträtten vid stiftandet regelmässigt är accessorisk till en fordran utgör stadgandet i 5 §,

<sup>32</sup> Se formulär till sådan handling hos A. Olivecrona Exempel å protokoll m. m. s. 147: »Sedan inteckning blivit den 6 juni 1905, § 123, fastställd i ... för tiotusen kronor med fem procent ränta, och anteckning om avbetalning därå gjorts i in-teckningsprotokollet ... för 2.460 kronor med ränta, så har fastighetsägaren N. N:s rätt till inteckningen, såvitt angår det ... avskrivna beloppet, den 15 sistlidne juni av mig tagits i mät till gäldande av en dennes skuld, och får jag i anledning härav å tjänstens vägnar till innehavaren av denna handling göra den utfästelse att ur fastigheten skall sex månader efter uppsägning utgå ett belopp av ... och att till säkerhet härför in-teckning må meddelas i omförmälda fastighet ... att gälla med förmånsrätt näst efter in-teckningshavarens återstående fordran.»

<sup>33</sup> Enligt *Holmbäck* a. a. s. 25 skulle även bestämmelserna om utbyte av in-teckningar och om uppdelning av gemensam in-teckning i särin-teckningar förutsätta befogenhet för fastighetsägare att i stället för en in-teckningshandling utan rättskraftig personlig skuldufästelse sätta andra in-teckningar, som likaledes saknade sådana utfästelser. Det är obestriddligt att en dylik möjlighet vore väl motiverad i och för sig. Men olägenheterna för fastighetsägaren av att utställa personligen förbindande fordringshandlingar synas dock ej vara så stora som H. tycks mena. Fastighetsägaren har ju i sin makt att efter utbytet göra påteckning varigenom den personliga förbindelsen häves. — En mera tvingande analogi än i de av H. nämnda fallen synes föreligga vid utbyte av en in-teckningshandling, som utfärdats av utmätningsman eller konkursförvaltare enligt ovan anförda regler, mot nya in-teckningar.

<sup>34</sup> Så redan kommittébet. ang. inskrivningsväsendet 1867 motiven s. 43. Se vidare NT 1871 s. 34 f.; *Nordling* Om lagfarts- och in-teckningsväsendets ordnande (1869) samt Lagf. vid § 1; NT 1870 ss. 127 ff., 413 ff., 745 ff., 1871 ss. 145 ff., 337 ff.; *Holmbäck* a. a. s. 5; *Herved af Trolle* i Festskrift för Schlyter (1949) s. 348; *Gärde* i SvJ 1952 s. 81; *Olivecrona* Panträtten i den nya jordabalken (1964).

<sup>35</sup> *Holmbäck* förordar i sitt här ovan citerade arbete en ändring i denna praxis. Jfr *Björling* i SvJ 1929 s. 545; *Olivecrona* § 3; *Malmström* i SvJ 1942 s. 585.

enligt vilket rätten skall vid prövning av en ansökan om inteckning höra fastighetsägaren därest tvivel uppstår om giltigheten av den handling på grund varav inteckning sökes. Här möter också spörsmålet om förhållandet mellan panträtten och den personliga fordringsrätt som är utfäst i fordringshandlingen.

Av IF 10 § framgår att en invändning från fastighetsägarens sida i inteckningsärendet rörande den uppgivna fordringsrättens ogiltighet regelmässigt leder till att rätten förklarar ansökan vilande och hänvisar sökanden att genom rättegång utföra sin talan. Men detta betyder inte att fordringsrättens ogiltighet alltid skulle utgöra hinder för inteckning, om förhållandet blir för rätten känt. Det kan knappast finnas anledning att i detta avseende uppställa strängare regler beträffande fastighetspanträtt än i fråga om lösörepan, se Del I § 24. Om sålunda en fastighetsägare med kännedom om sammanhanget medger inteckning i sin fastighet till säkerhet för ett skuldebrev, som på grund av preskription eller preklusion inte längre representerar en rättskraftig fordran, synes inteckningen böra beviljas. En fastighetsägare bör ock vara oförhindrad att förpanta sin fastighet till säkerhet för en förbindelse som utgivits av en omyndig.<sup>36</sup> Å andra sidan är panträtten stundom beroende av huvudfordrans giltighet. Så är fallet om inteckning söks av en borgenär till säkerhet för en förment fordran och den antagna fordringsrätten visar sig vara ogiltig. En ogiltighetsgrund som i första rummet drabbar fordringsrätten kan medföra att ansökan om inteckning bör avslås eller att panträtten, om inteckning redan beviljats, förklaras ogiltig. Rörande de synpunkter som härvid komma i betraktande hänvisas till framställningen om lösörepan, Del I § 24 I.

Ifall en annan person än fastighetsägaren sökt inteckning för en skenbart preskriberad fordran, och medgivandet som sådant ej är preskriberat, torde inteckning kunna beviljas.<sup>37</sup> Ty vare sig pantförskrivningen skedde medan den personliga fordringsrätten var i kraft eller sedan den preskriberats, får fastighetsägaren antagas vara bunden. Åtgärden att teckna ett medgivande å en preskriberad förbindelse bör nämligen förmodas ha skett i vetskap om preskriptionen och

---

<sup>36</sup> Jfr ock Fsl. t. JB III 1909 s. 320: »Anmärkas må emellertid att, enligt den ståndpunkt förslaget intager, den omständigheten att en fordran, vartill en inteckningsutfästelse ansluter sig, är ogiltig icke med nödvändighet föranleder att utfästelsen också är det; endast när utfästelsen skett under förutsättning att fordringen var giltig, kan detta anses vara fallet.»

<sup>37</sup> Jfr NJA 1898 s. 472; SvJ 1926 rf s. 78. *Lamm* s. 9.

alltså innebära ett giltigt åtagande. Om preskription av medgivandet se nedan under V.

III. Föremålet för panträtten betecknas i IF 1 § såsom *fast egendom*. Begreppet fast egendom omfattar även de »oegentliga fastigheter», som nämnas i övergångsbestämmelserna till 1966 års lag om vad som är fast egendom (jfr lag d.  $24/5$  1895 ang. vad till fast egendom är att hänföra), ovan § 2.<sup>38</sup> Vad angår fideikommiss, som enligt lagfartsförordningen likställes med vanlig äganderätt, kan pant rätt däri upplåtas genom inteckning men endast efter tillstånd från K. Maj:t, se KF  $3/4$  1810 samt lag  $5/3$  1926. Fideikommiss i fast egendom är numera under avveckling.<sup>39</sup> Kanalanläggning, vartill marken till någon del förvärvats genom expropriation, är enligt IF 16 § undantagen från inteckningsbara fastigheter.<sup>40</sup> En i kanalanläggningen ingående fastighet får alltså ej intecknas. Om enskilda järnvägsanläggningar gäller en speciallag av d.  $15/10$  1880, enligt vilken järnvägen i hela sin sträckning utgör en enda sammanhängande fastighet som kan i sin helhet intecknas.<sup>41</sup> Häradsallmänningar må ej intecknas, lag d.  $18/4$  1952 om häradsallmänningar, 5 §; ej heller allmänningsskog i Norrland och Dalarne, lag d.  $18/4$  1952, 5 §. Sedan gammalt har ansetts att IF ej är tillämplig å kronan tillhörig fast egendom. Något behov av fordringsinteckning i kronans jord har väl ej ansetts föreligga, så mycket mindre som grundlagen såsom förutsättning för stiftande av gäld å statens vägnar kräver riksdagens medgivande, regeringsformen § 77.<sup>42</sup>

En kvotdel av en fastighet kan förpantas genom inteckning liksom den kan särskilt överlåtas, ovan § 20 III. Detta framgår även indirekt av IF 37 § 1 mom., vari stadgas att reglerna om gemensam inteckning i flera fastigheter tillämpas när intecknad fastighet har flera ägare, en var med viss lott i fastigheten. För andelens erforderliga individualisering måste dock i regel fordras att det är fråga om en sam-

---

<sup>38</sup> Inteckning i frälseränta har sedan 1912 års lag om sammanläggning av frälseränta med den fastighet, varav räntan utgår, 10 §, varit förbjuden. Detta förbud har ingått såsom led i åtgärderna för frälseräntornas avskaffande.

<sup>39</sup> NJA 1908 s. 363; *Lamm* s. 5; *Olivecrona* § 3.

<sup>40</sup> Orsaken är att en sådan anläggning består av en mängd smärre fastigheter och att det vore olämpligt om dessa var för sig utgjorde föremål för olika inteckningar. Se *Nordling* Lagf. s. 171.

<sup>41</sup> Ang. inteckningar beviljade i järnvägsfastighet före 1880 års lag se *Lamm* s. 236.

<sup>42</sup> Då IF ej innehåller något undantag betr. kronans jord, är det dock svårt att finna något legalt hinder mot inteckning däri, under förutsättning att de konstitutionella förutsättningarna äro för handen.

ägares hela lott i fastigheten.<sup>43</sup> Det må anmärkas att, då en kvotdel av en fastighet är föremål för särskild lagfart och inteckning, i verkligheten ofta föreligger en »sämjedelning», i det kvotdelarna blivit genom privat överenskommelse mellan ägarna avgränsade på marken.

Vid ändringar i en bestående fastighetsindelning kan inteckning beviljas i en ny fastighet först sedan fastighetsbildningen är genomförd.<sup>44</sup> Har en fastighet undergått annan delning än kvotdelning och den avstyckade delen blivit överlåtten, kan på grund av nye ägarens medgivande inteckning däri beviljas först sedan nye ägaren också fått lagfart, 12 §. Förutsättningarna för lagfarts beviljande äro sålunda indirekt villkor även för inteckning. Har ej överlåtelse av den avskilda delen skett, kan på grund av den hittillsvarande ägarens medgivande särskild inteckning beviljas däri så snart en ny fastighet genom delningen bildats.

Ett särskilt problem rörande objektet för panträtten uppkommer när inteckning söks i den odelade fastigheten och vid tiden för inteckningsbeslutet från fastigheten genom avstyckning avskilt ett område utan att lagfart ännu söks för detta. Tidigare tillämpades i fråga om avsöndrade lägenheter den praxis att i en motsvarande situation inteckningen ansågs fastställd även i avsöndringen.<sup>45</sup> Först sedan lagfart söks för denna, kunde den ej längre omfattas av inteckningar som söks på grund av medgivande av stamfastighetens ägare. Numera har i fråga om avstyckningar enligt JDL och FBL i stället den regeln tillämpats att, sedan avstyckningen fastställts och en ny fastighet sålunda bildats, denna inte längre omfattas av en inteckning som sökes på grund av medgivande av stamfastighetens ägare och hänför sig till stamfastighetens beteckning. Härigenom undvikes att en viss beteckning, t. ex. Norrlövsta 6<sup>2</sup>, som redan vid tidpunkten för inteckningsansökan enligt jordregistret avsåg stamfastigheten sådan den var efter det lägenheten Norrlövsta 6<sup>6</sup> blivit avstyckad, skulle ha en annan innebörd i inteckningsbeslutet, nämligen avse Norrlövsta 6<sup>2</sup> jämte lägenheten Norrlövsta 6<sup>6</sup>. Sambandet mellan registret och fastighetsboken skulle avskäras ifall den äldre

<sup>43</sup> Fsl. t. JB II 1908 s. 322 f.; *Lamm* s. 102 f.; *Olivecrona* § 3. Jfr NJA 1901 s. 10; 1910 s. 354; 1943 s. 644; SvJ 1934 s. 463, 590.

<sup>44</sup> NJA 1943 s. 734; 1952 s. 128. Jfr Hypoteksombudsmännen 1952 s. 1803 och 1954 s. 18.

<sup>45</sup> Dock skulle inteckningen gälla endast om inteckningshavaren var i god tro, IF 14 §. Jfr NJA 1929 s. 649 och *Rodhe* Om fastighetsindelningen s. 160; Hypoteksombudsmännen 1941 s. 1261.

praxis alltså upprätthålles.<sup>46</sup> Tillkomsten av de nya fastighetsregistren och vikten av att inskrivningsväsendet grundar sig på den fastighetsindelning, som framgår av registren, ha här varit avgörande för den ändrade ståndpunkten.<sup>47</sup>

Även i andra fall kan råda tvivel angående objektet för inteckningen och därmed för panträtten på grund av framför allt de ofullkomligheter som vidlått inskrivningsväsendet och som stundom försvårat en exakt identifiering av den intecknade fastigheten.<sup>48</sup>

Objektet för panträtten kan förändras därigenom att fastigheten sammanlægges med annan fastighet. Såsom allmän förutsättning för att sammanläggning skall beviljas är beträffande inteckningar föreskrivet att blott en av fastigheterna besväras av inteckning eller ock att samma inteckningar gälla med samma inbördes förmånsrätt i de fastigheter som skola sammanläggas, lagen om sammanläggning av fastigheter å landet 14 §, FBL 3:3; 4:2. Dock möter ej hinder att

---

<sup>46</sup> Se rättsfall i NJA 1933 s. 651, 1936 s. 537 samt FRK XXVI (1930) s. 36 ff.; lagrådet i prop. 1932:108 s. 73; SvJ 1934 s. 56 ff. JO:s ämbetsberättelse 1943 s. 137 ff.; *Olivecrona* § 4; *Rodhe* s. 158; Hypoteksombudsmännen 1945 s. 1489. Jfr ock *Undén* Kommentar vid 5 §. — I rättsfallet från 1936 hade avstyckningen av lägenheten faststälts efter utmätning av den odelade fastigheten men före den exekutiva auktionen och något särskilt utbud av lägenheten hade ej skett.

<sup>47</sup> Lantmäteristyrelsen har i anledning av 1933 års prejudikat utfärdat anvisningar till överlantmätarna i syfte att meddelanden om fastställelse å avstyckning eller avsöndring kommer till inskrivningsdomarens kännedom snarast möjligt efter fastställelsens meddelande och före nästa inskrivningsdag. Se härom SvJ 1934 s. 87 och KK <sup>10/12</sup> 1943. — I Fastighetsregisterkommissionens förut anf. meddelande yttras ang. *avsöndringar* att en avsevärd mängd sådana, som icke blivit föremål för fastställelse eller lagfart, alltså saknas i registret. »För dylika avsöndringar, som ej redovisats i jordregistret och sålunda, såsom ej heller gjorda till föremål för särskild inskrivningsåtgärd, ej kommit till domarens eller rättens kännedom, förefaller det ock behövt att alltså anlägga de åsikter, som kommit till uttryck i de ovan åsyftade (äldre) prejudikaten. För övriga avsöndringar lär däremot, enligt kommissionens förmenande, kunna anläggas samma principer som de, för vilka kommissionen ... vill göra sig till tolk, då fråga är om områden, som genom avstyckning avskilts till särskilda fastigheter.» Se ock ang. avsöndringar uttalande av justitiekanslern, ref. i FRK XXIX s. 57 och i SvJ 1934 s. 58 samt JO 1943 s. 141; *Rodhe* s. 159; *Olivecrona* § 4. — Ang. expropriationens fullbordan avgörande för fastighetsbildningen, *Rodhe* s. 115, 159, 161; *Olivecrona* § 4.

<sup>48</sup> Tvister av denna anledning uppkomma stundom efter exekutiv auktion. Därvid är icke avgörande hur fastigheten beskrivits före auktionen utan vad den panträtt omfattat, vars realiserande skett genom auktionen, ty auktionen grundar icke ett exstinktivt förvärv. Se från senare år NJA 1933 s. 247; 1938 s. 417; 1940 s. 215.

företaga sammanläggning om en av fastigheterna dessutom är grave-rad av in-teckning med sämre rätt, såvida innehavaren av sådan in-teckning samtycker till sammanläggningen. Efter sammanläggningen skall in-teckning i en av fastigheterna, som icke gällt i den eller de övriga, belasta hela den nybildade fastigheten, lagen om samman-läggning av fastigheter å landet 16 §, FBL 3: 4; 4: 2.

Panträtten omfattar den in-tecknade fastigheten med tillbehör så-dana dessa angivas i 1966 års lag om vad som är fast egendom, se ovan § 2.<sup>49</sup> Härvid märkes dock att föremål som avskiljas från en fastighet annorledes än tillfälligt, förlora sin tillbehörsegen-skap och att i vissa fall annan än fastighetsägaren kan ha en sak-rättsligt skyddad rätt till ett föremål, som vore att anse som tillbehör om det ägdes av fastighetsägaren (t. ex. ett av arrendator uppfört »överloppshus» som arrendatorn är berättigad bortföra från egen-domen). Vid exekutiv auktion är det fastigheten med då befintliga tillbehör som säljes, jfr UL 78 §. Vad angår växande gröda och annan naturlig avkastning, som vid försäljningstillfället tillkommer en nyttjanderättshavare, omfattas den inte av panträtter i fastigheten utan må av nyttjanderättshavaren skördas så länge nyttjanderätten består.<sup>50</sup> Härom har ock ett förbehåll gjorts i UL 124 §.

Redan verkställigheten av utmätning eller konkursens början med-för emellertid att all slags avkastning, som därefter faller av egen-domen och som tillhör gäldenären, kan reserveras för de borgenärers räkning vilka ha förmånsrätt i fastigheten. Efter utmätningen kan sålunda utmätningsborgenären påkalla förordnande av en syssloman att uppbära avkastningen och redovisa densamma till auktionsför-rättaren för fördelning bland rättsägarna i samband med fördel-ningen av köpeskillingen, UL 81 §.<sup>51</sup> Under konkurs har konkursför-valtare att uppbära avkastningen som tillhandahålles auktionsför-rättaren och fördelas vid köpeskillingslikviden, KL 70 §.

IV. Panträtt i fastighet kan enligt huvudregeln i IF 1 § upplåtas endast av fastighetens ägare. Men till vinnande av reda i fastighets-bokföringen och med hänsyn till svårigheten för inskrivningsdo-maren att kontrollera huruvida den som senast fått lagfart därefter avyttrat fastigheten, har föreskrivits att lagfart för upplåtaren i regel legitimerar denne såsom ägare och dessutom är nödvändig förutsätt-

---

<sup>49</sup> Jfr NJA 1880 s. 137; 1909 s. 297.

<sup>50</sup> Trygger UL vid § 78.

<sup>51</sup> Enligt norsk lag är ägaren efter utmätning inte befogad till annat förfogande än sådant som »er forenelig med en forsvarlig drift»; *Augdahl* s. 67.

ning för intecknings beviljande. Ej må inteckning beviljas, heter det i IF 12 §, utan att fastighetsägaren, som den medgivit, fått lagfart å sitt fång. Är lagfart sökt men ännu ej beviljad, förklaras inteckningsansökan vilande till dess lagfartsansökan blivit slutligt prövad. Har emellertid ägaren åtkommit fastigheten genom fång, varmed han enligt äldre lag ej var pliktig lagfara, må inteckning beviljas därest äganderätten styrkes på annat sätt än genom lagfart. Detta innebär att fångeskedjan ledes tillbaka till en laga fasta.<sup>52</sup> Sökes inteckning för ogulden köpeskillning, kräves att köpare, för vars gäld inteckning sökes, har fått lagfart.

I detta sammanhang bör beaktas även stadgandet i IF 14 §, vari regleras spörsmålet om prioritet mellan den som fått en utfästelse om panträtt, å ena sidan, och den som genom överlåtelse förvärvat äganderätt till fastigheten, å andra sidan. Denna prioritetsfråga uppstår ju i första hand inför inskrivningsdomaren vid behandlingen av en ansökan om inteckning i en fastighet som växlat ägare sedan medgivandet gavs. Av stadgandet framgår att dagen för ansökan om inskrivning (inteckning, resp. lagfart) är avgörande. Vid ansökningar samma dag viker inteckningssökanden, frånsett den speciella regeln om prioritetsrätt för ogulden köpeskillningsfordran. Kollisionsfallet är inte ensartat. Man kan tänka sig möjligheten att medgivandet har tecknats av rätte ägaren, ehuru denne efteråt överlätit fastigheten innan ansökan skett om inteckning. En annan möjlighet är att medgivande till inteckning obehörigen lämnats av förre ägaren efter överlåtelsen av fastigheten. En variation av sistnämnda fall är att förre ägaren själv svikligen tagit ut inteckning i den sålda fastigheten innan köparen sökt lagfart och därefter utgivit inteckningen till en förvärvare i god tro. I samtliga dessa fall uppstår frågan om betydelsen av god tro för avgörandet av inteckningens giltighet, varvid bör beaktas såväl inteckningssökandens som nye ägarens goda tro.

I litteratur och rättspraxis har uppställts krav på god tro hos inteckningssökanden — eller hos senare förvärvare av inteckningen — för att han skall på grund av tidigare ansökan om inteckning vinna i kollisionsfallet. Däremot fordras ej god tro hos nye ägaren i konkurrensen med någon som åberopar ett av en föregående ägare undertecknat inteckningsmedgivande. Söker han lagfart tidigare än eller samtidigt med att ansökan om inteckning göres av den som fått sig panträtt utlovad genom ett skriftligt medgivande om inteckning i en fordringshandling, är nye ägaren obunden av inteckningsutfäs-

---

<sup>52</sup> *Olivecrona* § 4.

telsen från företrädaren. Ansökningen om inteckning blir följaktligen avslagen. Huruvida medgivandet lämnats före eller efter fastighetens föryttring tillägges sålunda icke betydelse.<sup>53</sup>

Har inteckning oriktigt beviljats trots att ansökan skett samtidigt med eller efter det ny ägare till vilken fastigheten överlåtits sökt lagfart, blir inteckningen ogiltig om talan därom väckes. I ett sådant fall inverkar icke inteckningshavarens goda tro vid inteckningens förvärvande, lika litet som eljest när inteckning blivit beviljad i strid mot bestämmelserna om förutsättningar för beviljandet.<sup>54</sup>

En jämförelse mellan 1, 12 och 14 §§ visar alltså att, medan lagfart för upplåtaren är en betingelse för inteckningens beviljande, en förutsättning dessutom regelmässigt är att någon annan än upplåtaren icke senare än denne erhållit eller sökt lagfart. Däremot kan inteckning med giltig verkan beviljas utan hinder av att fastigheten efter överlåtelse kommit i ny ägares hand, så länge denne ännu inte sökt lagfart, under förutsättning dock att inteckningssökanden är i god tro i ovan angivna bemärkelse. Då den som senast fått lagfart är legitimerad att medgiva inteckning så länge ingen annan sökt lagfart, följer därav att en efter överlåtelse av fastigheten utfäst inteckning som enligt denna legitimationsregel beviljats, inte kan förklaras ogiltig, om den kommit i godtroende innehavares hand.

Föreskrifterna i de anförda lagrummen äro i flera hänseenden ofullständiga. Om den som medgivit inteckning haft lagfart å fastigheten men denna vid tiden för ansökan kommit i ny ägares hand genom inrop å exekutiv auktion, skall inteckningsansökan avslås. oavsett att inroparen ej sökt lagfart.<sup>55</sup> Regeln i 14 § är nämligen ej tillämplig å exekutiv försäljning. Om en sådan blir ock inskrivnings-

---

<sup>53</sup> *Nordling* Lagf. s. 169; *Lamm* s. 16; *Undén* Kommentar vid 12 §. — Kravet på god tro hos inteckningshavaren innebär att han skall ha saknat kännedom om överlåtelsen när han sökt inteckning, se NJA 1929 s. 649 (där medgivandet till inteckning hade lämnats efter överlåtelsen); SvJ 1932 rf s. 20 (där medgivandet hade lämnats före överlåtelsen); jfr ock NJA 1909 s. 136; Fsl. t. JB II 1908 s. 324; *Nordling* Lagf. s. 317 f.; *Lamm* s. 33, 16; *Olivecrona* § 4, 15.

Enligt *Almén* Ant. vore det riktigare de lege ferenda att bestämma tidpunkten för den goda tron till mottagandet av utfästelsen om inteckning. Den som i god tro belånat en med inteckningsmedgivande försedd revers borde alltså enligt A:s mening, om han söker inteckning innan ny ägare söker lagfart, vara skyddad genom sin goda tro.

<sup>54</sup> Jfr NJA 1885 s. 176.

<sup>55</sup> Fsl. t. JB II 1908 s. 324; *Nordling* Lagf. s. 129, 250 f.; *Trygger* UL s. 374; *Lamm* s. 16; *Olivecrona* § 4. NJA 1885 s. 455; SvJ 1927 rf s. 34.

domaren i förtid varskodd genom de anteckningar som vid utmätning skola ske i inteckningsprotokoll och fastighetsbok. Någon säkerhet för att en försiggången exekutiv försäljning beaktas av inskrivningsdomaren vid den tidpunkt, då en ansökan om inteckning sker, finnes dock ej. Har inteckning felaktigt blivit fastställd på grund av den tidigare ägarens medgivande, föreligger en brist i förutsättningarna för intecknings beviljande och inteckningen bör därför kunna i rättegångsväg förklaras ogiltig.<sup>56</sup> Ett annat spörsmål angående tolkningen av hithörande bestämmelser är huruvida inteckning kan beviljas sedan fastigheten övergått till upplåtarens universalsuccessorer, som måhända dessutom erhållit eller sökt lagfart före eller samtidigt med ansökningen om inteckning. Här om finnes ingen särskild bestämmelse i IF och frågan synes ej i praxis ha fått någon otvetydig lösning. Dessa successorer böra visserligen vara bundna av upplåtarens utfästelse men det synes knappast lämpligt att lagfartsvillkoret på det sätt uppluckras att inteckning beviljas utan att arvingarna, som senast sökt lagfart, tecknat medgivande å fordringshandlingen. Det står borgenären fritt att, om de vägra detta, föra talan mot dem med yrkande att de åläggas teckna medgivande.<sup>57</sup>

Av IF 13 § framgår ytterligare en inskränkning i den förut angivna legitimationsregeln. Har tvist om fastigheten anhängiggjorts — talan om klander, återgång eller lösningsrätt — förklaras ansökan om inteckning vilande.

V. Fastighetsägarens medgivande till inteckning är att betrakta såsom en pantförskrivning och tjänar samtidigt domstolen till bevis om ägarens samtycke till den åtgärd, som ankommer på domstolen, nämligen beslutet om inteckningens verkställande. Enligt IF 1 § skall medgivandet vara tecknat å den handling, varå fordran grundas, och vara underskrivet av fastighetsägaren samt styrkt av vittnen.<sup>58</sup> Dessa formföreskrifter få anses uppställda av samma skäl som föranlett att försäljning av fast egendom gjorts till en formbunden rättshandling.<sup>59</sup> Pantförskrivning och inteckning kunna ju leda till en senare tvångsförsäljning. Rörande avfattningen av medgivandet lämnas däremot

---

<sup>56</sup> *Olivecrona* § 4. Jfr *Arhusiander* i SvJ 1934 s. 464.

<sup>57</sup> Jfr *Nordling* s. 320; *Lamm* s. 16; *Almén* Ant. vid 16:8 nr 4 ff. NJA 1891 s. 288, 1895 s. 185, 1901 s. 10. Se ock KL 33 § sista punkten, som förutsätter inteckning i ett dödsbos fastighet efter medgivande av arvlåtaren (även sedan dödsbodelägarna sökt lagfart?). Jfr *Malmström* Successionsrättsliga studier s. 207 not 5.

<sup>58</sup> Jfr NJA 1901 s. 134; 1908 s. 461.

<sup>59</sup> Jfr kritiken hos *Nordling* Lagf. s. 156.

inga särskilda föreskrifter. Uppenbarligen måste det tillräckligt tydligt beteckna den eller de fastigheter som skola omfattas av panträtten och den fordran till vars trygghande panträtt upplåtits. Medgivandet bör även vara daterat eftersom tidpunkten för pantförskrivningen kan vara av betydelse i olika avseenden, bl. a. för konstaterande av upplåtarens behörighet att medgiva inteckning.<sup>60</sup>

Kravet att medgivandet skall vara bevitnat får med hänsyn till frågor om vittnesjäv m. m. tolkas enligt bestämmelserna i 1946 års lag ang. vittne vid vissa rättshandlingar. Av JB 10: 1 framgår vidare att fastighetsägarens fullmakt till annan person att medgiva inteckning skall ha skriftlig form, jfr ovan § 13 A.

Därest formföreskrifterna sådana de i det föregående tolkats icke äro uppfyllda, får medgivandet anses vara ogiltigt. Verkan av reglernas åsidosättande är sålunda icke endast att en förutsättning för intecknings beviljande saknas och att inteckningsansökan därför avslås.<sup>61</sup>

Medgivandet eller pantförskrivningen utgör den rättshandling som bemyndigar inskrivningsdomaren att verkställa inteckning. Det ligger nära till hands att jämföra inteckningsmedgivandet med det avtal, som vid pantsättning av lösöre ligger till grund för panträtten. Inteckningens beviljande är liksom traditionen av den lösa panten konstituerande för panträttens uppkomst. Före traditionen finnes ingen sakrätt, men väl en på pantavtalet grundad obligatorisk rätt för borgenären att kräva pantsättningens fullbordande genom tradition. Före inteckningens beviljande har borgenären, som mottagit ett skuldebrev med därå tecknat medgivande, en av pantens ägare oberoende rätt att erhålla inteckning därest övriga förutsättningar härför äro för handen. Förfarandet vid framtvingande av panträttens konstituerande är ett annat vid fastighetshypotek än vid lösörepanträtt. Men borgenärens rättsläge är väsentligen likartat. Dock har man i rättspraxis inte givit inteckningsmedgivandet den verkan gentemot tredje man, som tillagts pantförskrivning utan tradition av lös sak, nämligen den att en förvärvare av den pantförskrivna egendomen, som har vetskap om pantförskrivningen, är pliktig respektera denna, se Del I § 25.<sup>62</sup>

Medgivandet till inteckning är en rättshandling, som är underkastad avtalslagens bestämmelser om rättshandlingars ogiltighet.<sup>63</sup>

<sup>60</sup> Jfr *Lamm* s. 1.

<sup>61</sup> Jfr *Malmström* i SvJ 1942 s. 593 f.

<sup>62</sup> Jfr *Olivecrona* § 3. *Lamm* s. 5, 9 f.

<sup>63</sup> Jfr *Almén* Lagen om avtal (1916) s. 208. Se ock nedan § 43 II.

Utfästelsen är, liksom pantförskrivning av lösöre som ej följts av tradition, av obligationsrättslig verkan. Den är underkastad de allmänna reglerna om fordringspreskription. Har en gång inteckning på grund av medgivandet kommit till stånd, torde preskriptionsfristen löpa först från den dag panträtten upphört. Ny inteckning torde alltså kunna beviljas på grundval av det ursprungliga medgivandet, när detta ej varit äldre än nu sagts och fastigheten fortfarande tillhört samme ägare.<sup>64</sup>

Om en fastighetsägare utfäst panträtt i sin fastighet till säkerhet för annan persons skuld kan en inteckningsansökan beviljas på grundval av medgivandet.<sup>65</sup>

VI. Om inskränkningar i en fastighetsägares behörighet att pantförskriva egendomen finnas bestämmelser på olika håll i lagstiftningen, vilka dock ej skola här behandlas. En särskilt betydelsefull inskränkning har nämnts i inteckningsförordningen 4 § andra st. varest hänvisning sker till giftermålsbalkens regler om äkta makars förfogande över fastighet som tillhör en av dem. Konkursgäldenär är obehörig att medgiva inteckning och inteckning må ej heller efter konkursens inträde beviljas med stöd av ett tidigare medgivande av fastighetsägaren, IF 15 §.<sup>66</sup> Andra sådana föreskrifter finnas exempelvis i FB 15: 16, ÄB 12: 6, lagen om ekonomiska föreningar 34 §.<sup>67</sup> Dödsbo kan medgiva inteckning i fastighet, som lagfarits för dödsboet, enligt den allmänna grundsatsen i IF 1 §. Behörig att å dödsboets vägnar företaga sådan åtgärd är den som utövar dödsboförvaltningen, antingen arvingarna gemensamt, ÄB 19: 1, eller boutredningsman eller testamentsexekutor, ÄB 19: 11, 13.<sup>68</sup> I lagfartsförordningen 11 § nämnes möjligheten av villkor som inskränker ägarens rätt att med inteckning belasta egendom.<sup>69</sup>

---

<sup>64</sup> Jfr NJA 1892 s. 473; 1898 s. 472; 1901 s. 10; *Lamm* s. 38. Se emellertid *Malmström* i SvJ 1942 s. 595—599; *Olivecrona* § 3.

<sup>65</sup> SvJ 1919 rf s. 56; 1928 rf s. 2; *Lamm* i SvJ 1924 ss. 38, 216. Av motsatt mening *Bergelmer* ib. 1923 s. 401, 1924 s. 213. — Vid inteckning för borgensförbindelse är läget i sak likartat men inteckningen sker till säkerhet för borgensmannens egen förbindelse.

<sup>66</sup> Däremot torde konkursboet, i varje fall med gäldenärens samtycke, kunna medgiva inteckning med verkan att sådan beviljas under konkursen; *Almén* Ant. vid 16: 11 nr 10.

<sup>67</sup> *Lamm* s. 2 ff.; *Olivecrona* § 3.

<sup>68</sup> *Guldborg-Bergendal* Kommentar till ÄB II; *Malmström* Succ. studier s. 161.

<sup>69</sup> *Undén* Kommentar vid 11 §; NJA 1944 s. 70.

## § 40. GEMENSAM INTECKNING

I. Enligt gällande lag är det medgivet att inteckna flera fastigheter för samma fordran. Därvid uppkommer s. k. gemensam inteckning.<sup>70</sup> Fastigheterna kunna tillhöra samma eller skilda ägare, de kunna intecknas samtidigt eller vid olika tidpunkter. Gemensamt hypotek kan uppkomma även genom delning av en intecknad fastighet eller därigenom att den blir föremål för samäganderätt. De frågor som uppstå rörande gemensamt hypotek äro nödvändigtvis komplicerade och svårlösta. I svensk rätt infördes regler härom första gången i 1818 års inteckningsförordning.<sup>71</sup> Vid den revision av inteckningsväsendet, som genom 1875 års lagstiftning företogs, hade man erfarenhet om vissa brister i det dittills rådande systemet och detta modifierades därför, dock utan ändring av dess huvudprincip.

I sin kommentar till 1875 års bestämmelser om gemensamma inteckningar uttalar sig *Nordling* ganska kritiskt mot lagens grundsatser. Såsom oss synes — säger han — kan en tillfredsställande lösning av ifrågavarande ämne icke vinnas på annat sätt än att man antingen strängt upprätthåller grundsatsen om fastigheternas obegränsade ansvarighet för den gemensamma inteckningen, vilket i det närmaste faktiskt omöjliggör särskilda inteckningar jämte den gemensamma, åtminstone där denna är av någon betydelse, eller ock fordrar omedelbar och avgjord fördelning av det gemensamma inteckningsbeloppet på de särskilda fastigheterna redan vid inteck-

---

<sup>70</sup> Det kan förekomma att en fordringshandling intecknas i flera fastigheter, utan att regler om gemensam inteckning bli tillämpliga; se NJA 1900 s. 430, där viss del av fordringsbeloppet förklarats intecknat i ena fastigheten och återstoden i den andra. Jfr även 1931 s. 230.

<sup>71</sup> Efter tillkomsten av 1818 års lag framkommo i riksdagen åtskilliga förslag om övergång från »solidaritetsprincipen» till »delningsprincipen». Hela problemet upptogs till behandling av äldre lagberedningen. I dess betänkande framställdes vissa invändningar även mot sistnämnda grundsats. Beredningen föreslog dock en betydelsefull modifikation i solidaritetsprincipen, bestående däri att varje fastighet skulle häfta för en viss del av intecknade beloppet och därutöver endast för vad ur de andra fastigheterna ej kunde utfås. Förslaget var emellertid icke konsekvent utfört. Men i en reservation till betänkandet framställdes ett mera följdriktigt förslag enligt samma princip, avseende alltså subsidiärt solidariskt ansvar för gemensamt intecknade fastigheter. (Günthers reservation, se Prot. hos LagB vid JB 9 kap. s. 140 ff.) Detta förslag vann bifall hos riksdagen redan 1848 men infördes i lag först genom 1875 års IF. Se R. St:s skrivelse d. 2/8 1848 i J. A. XX s. 199 ff.; prot. i Högsta domstolen ib. s. 238 ff.; 1867 års kommittébet. ang. in-skrivningsväsendet s. 43. Bestämmelserna fingo tillämpning även å äldre inteckningar.

ningarnas uppkomst och dymedels upphäver den gemensamma in-  
teckningen. Lagstiftaren har, fortsätter kommentatorn, i nya lagen  
trott sig genom att gå en medelväg mellan dessa båda kunna skapa  
ordning och stadga i rättsinstitutet. Han har såsom huvudgrundsats  
antagit den om den gemensamma in-teckningens fördelning, men till  
densamma fogat bestämmelser om subsidiär eller sekundär häftelse  
å samtliga fastigheterna för in-teckningsbeloppet.<sup>72</sup>

Vid behandlingen av frågan i lagberedningens betänkande om ny  
jordabalk II (1908) yttrades att detta ämne hörde till in-teckningslag-  
stiftningens svåraste uppgifter. »Enligt det system, som är upptaget  
i in-teckningsförordningen, svarar envar av de gemensamt in-tecknade  
fastigheterna i första hand allenast för den del av in-tecknade belop-  
pet, som efter fastighetens värde i förhållande till alla fastigheternas  
värde faller å denna; kan ur någon av fastigheterna det sålunda  
bestämda ansvarsbeloppet icke utgå, få de övriga tagas i anspråk för  
bristen, fördelad efter enahanda grund. Att detta system är förenat  
med avsevärda olägenheter, kan icke förnekas.» Beredningen angav  
närmare dessa olägenheter. Det vore icke möjligt att upprätthålla  
den för fastighetskrediten viktiga grundsatsen att en senare in-teck-  
ning ej får inverka på tidigare in-teckningshavares rätt. Vid exekutiv  
försäljning måste vissa modifikationer göras i eljest gällande be-  
stämmelser. Ofta nödgades in-teckningshavaren ta likvid för sin  
fordran före förfallotiden. Om den subsidiära ansvarigheten skall  
vinna sin fulla tillämpning, förutsattes att alla de in-tecknade fastig-  
heterna samtidigt realiseras. Beredningen framhöll att dessa olägen-  
heter vore uteslutna vid systemet med strängt solidarisk ansvarighet.  
Men detta system vore förenat med andra olägenheter som ingalunda  
vore mindre. Vidare skulle införandet av ett nytt system, då det inte  
kunde vinna tillämpning å förut meddelade in-teckningar, medföra en  
dubbelhet som bleve i hög grad besvärande vid handhavandet av  
inskrivningsväsendet och det exekutiva förfarandet. Beredningen  
fann ej tillräcklig anledning föreligga att frångå det gällande syste-  
met.<sup>73</sup>

I de direktiv som lämnades lagberedningen vid dess återupptagan-  
de av arbetet på en ny jordabalk (1941) framhölls att beredningen  
borde undersöka huruvida de komplicerade bestämmelserna om ge-

---

<sup>72</sup> Nordling Lagf. s. 231 f.

<sup>73</sup> Fsl. t. JB II 1908 s. 361 ff.

mensamma inteckningar kunde förenklas utan skada för fastighetskrediten. Beredningen har också föreslagit ett nytt system.<sup>73a</sup>

Det rådande systemet innebär alltså att ansvaret för gemensamt intecknade egendomar är primärt ett delat ansvar, subsidiärt ett solidariskt ansvar. Genom nyare lagstiftning ha emellertid åtskilliga modifikationer i denna ansvarsprincip vidtagits beträffande särskilda grupper av avsöndrade eller avstyckade lagenheter.

Ett annat alternativ än den av lagberedningen diskuterade strängare solidaritetsprincipen hade varit att lägga delningsprincipen till grund för ansvaret såsom i viss omfattning skett i schweizisk lag.<sup>74</sup> Även om ett sådant system otvivelaktigt också har sina olägenheter,<sup>75</sup> hade det i varje fall förtjänat en ingående prövning. Såsom redan anmärkts, äro de nuvarande reglerna vid den praktiska tillämpningen så komplicerade och svåröverskådliga att den exekutiva auktionen mången gång giver slumpen fritt spel.<sup>76</sup> Dessutom är det solidariska ansvaret en avvikelse från den betydelsefulla specialitetsprincipen. Man kan ej i förväg avgöra huruvida en viss fastighet kommer att tas i anspråk för mer än sitt primärbelopp eller icke.

II. Grundsatsen angående de särskilda fastigheternas häftande för den gemensamma inteckningen uttalas i IF 32 §. I första hand är

---

<sup>73a</sup> Se *Gärde* i SvJ 1952 s. 96 ff; Fsl. t. JB 1960 SOU 1960: 24; *Olivecrona* Pant-rätten i den nya jordabalken.

<sup>74</sup> ZGB Art. 798: Auf mehrere Grundstücke kann für eine Forderung ein Grundpfandrecht errichtet werden, wenn sie dem nämlichen Eigentümer gehören oder im Eigentum solidarisch verpflichteter Schuldner stehen. In allen andern Fällen ist bei Verpfändung mehrerer Grundstücke für die nämliche Forderung ein jedes von ihnen mit einem bestimmten Teilbetrag zu lasten. Diese Belastung erfolgt, wenn es nicht anders vereinbart ist, nach dem Wertverhältnis der Grundstücke.» — Enligt Art. 833 skall vid försäljning av någon av fastigheterna eller delning därav ansvaret så fördelas att envar av delarna häftar i förhållande till sitt värde. Om borgenären inte vill godtaga denna fördelning, äger han inom viss frist uppsäga fordringen att gäldas inom ett år. Vid utebliven betalning äger så panthavaren utsöka beloppet ur vilken som helst av delarna.

<sup>75</sup> *Olivecrona* § 6.

<sup>76</sup> Jfr *Östergren* i SvJ 1921 s. 284, som framhåller att villkoren för relaxation av gemensamma inteckningar äro synnerligen svårhanterliga och anser att gemensamheten ofta kunde inskränkas till omslagsreversen varigenom gemensamma inteckningar kunde undvikas. — Se även *Staudinger* i Kommentar z. BGB Vorb. 20 vor § 1113: »Die neueste Rechtsanschauung spricht sich gegen die Gesamthypothek aus, da sie den Beteiligten zu viel Gelegenheit bietet zum Schaden anderer Missbrauch zu treiben, und weil sie den Eigentümer selbst an der normalen Kreditausschöpfung seines Grundstücks verhindert.» Jfr Zeitschrift der Akademie f. deutsches Recht 1940 s. 295.

ansvaret delat efter fastigheternas värden: det vilar »å var av egendomarna till så stort belopp, som å den faller efter förhållandet av denna egendoms särskilda värde till sammanlagda värdet av alla egendomarna». Subsidiärt är ansvaret solidariskt. Kan inteckningshavaren ur köpeskillingen för någon av egendomarna ej utfå det primära ansvarsbeloppet, faller bristen de övriga egendomarna till last och fördelas dem emellan enligt nyss angiven proportion. Om därvid ur någon av dem icke kan uttagas andel i bristen, skall den andel på enahanda sätt fördelas å de återstående egendomarna.

Lagen meddelar föreskrifter angående beräkningen av de särskilda fastigheternas värden för fastställande av deras andel i ansvaret. Intet hindrar att parterna själva överenskomma härom, och i inteckningsmedgivandet införda värden å de särskilda fastigheterna skola lända till efterrättelse. Huvudregeln är eljest att taxeringsvärdet för året näst före den tid då inteckningen söktes är bestämmande. Efter som dessa värden äro kända vid tiden för ansökan om inteckningen, kan inteckningshavaren från början bedöma vardera fastighetens primära ansvarsbelopp. Men denna regel kan ej upprätthållas när det gemensamma hypoteket uppkommit genom reell delning av en intecknad fastighet och ej heller alltid i övriga fall. Med hänsyn härtill givas tvenne subsidiära föreskrifter. Om någon taxering av en fastighet ej var gällande innan inteckningen söktes, blir närmast följande taxering bestämmande. Ifall slutligen, när den exekutiva försäljningen skall äga rum, för någon av fastigheterna ej finnes sådant taxeringsvärde, bestämmes ansvarets fördelning efter de värden, som av utmätningssmannen jämlikt utsökningslagen åsätts egendomarna, »saluvärdena».<sup>77</sup>

Då det i lagen stadgas, att uppkommen brist faller de övriga egendomarna till last efter förhållandet mellan deras värden, avses närmast det enklaste fallet, nämligen att fastigheterna från början intecknats gemensamt eller att det gemensamma hypoteket uppstått genom en enda delning. Skulle delningsproceduren ha fortsatt i flera led och sålunda vissa av de genom delning uppkomna nya fastigheterna ha i sin tur delats, måste den inbördes ansvarigheten bestämmas så att en ny delning av någon av fastigheterna icke ökar övriga fastigheters andel i det inbördes ansvaret. Om t. ex. fastigheterna A

---

<sup>77</sup> De angivna reglerna äro icke uttömmande. Vid successiva delningar kan det bli nödvändigt att kombinera taxeringsvärden från olika tider. Jfr Fsl. t. JB II 1908 s. 370; *Nordling* s. 235; *Trygger* UL s. 330; *Lamm* s. 116; *Olivecrona* § 6. Hypoteksombudsmännen 1926 s. 369.

och X gemensamt intecknats och därefter A delas i a och b, bör en vid försäljning av b uppkommen brist ligga i första hand a till last och ej X. Man kan uttrycka det så, att a och b äro gentemot X solidariskt ansvariga för det primära ansvarsbelopp som skulle ha vilat å den odelade fastigheten A.<sup>78</sup>

Angående den ordning i vilken inteckningshavaren kan göra gällande fastigheternas subsidiära ansvarighet meddelas föreskrifter i IF 35 §.<sup>79</sup> Om en av de intecknade fastigheterna skall, på begäran av annan än innehavaren av den gemensamma inteckningen, säljas exekutivt, är den sistnämnde berättigad påfordra försäljning även av de övriga fastigheterna eller någon av dem. Genom att indraga de andra fastigheterna i försäljningen, kan inteckningshavaren få konstaterat huruvida tilläventyrs någon av dem icke ger tillgång till det å fastigheten i fråga vilande primära ansvarsbeloppet och anledning sålunda föreligger att göra gällande den först omnämnda fastighetens subsidiära ansvarighet. Men tänkbart är att en brist i annan fastighet redan tidigare är konstaterad genom exekutiv försäljning och att sålunda andelen i denna konstaterade brist nu kan utan vidare bestämmas för den fastighet vars försäljning är i fråga.

Inteckningshavaren kan begära försäljning av samtliga övriga fastigheter, som primärt belastas av den gemensamma inteckningen, oavsett huru dessa sinsemellan äro ansvariga för inteckningen.

III. Det har redan nämnts att gemensam panträtt uppkommer antingen därigenom att panträtten från början stiftats i flera fastigheter (eller i flera kvotdelar av en fastighet, 37 § 1 mom.) eller på det sätt att en intecknad fastighet undergått delning. I princip äro reglerna för sistnämnda fall, såsom rimligt är, desamma som i första fallet, 37 § 2 mom. Men åtskilliga avvikelser ha införts rörande avsöndrade och avstyckade lägenheter eller i fråga om vissa kategorier av sådana lägenheter. Anledningen härtill har varit de olägenheter som äro förenade med principen om primär ansvarighet för varje avskild del av stamfastigheten, när sådan del utgör en i förhållande till stamfastigheten obetydlig avstyckning. I en riksdagsskrivelse, där frågan väcktes (år 1900),<sup>80</sup> framhölls att gällande regler vore skadliga ur två synpunkter. På grund av risken att köpa en jordlott utan att den

---

<sup>78</sup> Lamm s. 122 ff.; *Axel Olivecrona* Exempel å protokoll etc. (1925) s. 167; *K. Olivecrona* Int. § 6 och i SvJ 1926 s. 151. Annan mening har uttalats av *Holmbäck* i SvJ 1926 s. 79 ff.

<sup>79</sup> *Olivecrona* Utsökning (4 uppl. 1964) § 7 XI.

<sup>80</sup> Ref. i Fsl. t. JB II 1908 s. 370 f.

frigjordes från stamfastighetens inteckningar, komme lagstiftningen att avskräcka från avtal om dylika förvärv och därigenom lägga hinder i vägen för strävandet att bilda egna hem. Och om inköp av intecknade jordlotter allt fortfarande i stor utsträckning ägde rum, skulle de smärre jordlotternas ägare allt oftare råka ut för att utan ersättning förlora sin välfångna egendom. I ett senare utarbetat förslag förordades upphävande av regeln om primärt ansvar för avsöndringar. Med hänsyn till avsöndrad lägenhets osjälvständiga ställning och till det förhållandet att åtminstone vid det stora flertalet avsöndringar endast sällan göres avdrag för någon del av de å stamfastigheten vilande inteckningarna, vore det enligt förslagets motive- ring en sakenlig anordning att lägenheten förklaras allenast subsidiärt häfta för någon del av inteckningarna, vilka alltså borde till fulla beloppet i första hand utgå ur stamfastigheten. Härigenom för- ringades icke säkerheten för inteckningshavaren. Men lägenhetens ägare tryggades emot att, oaktat han erlagt hela köpeskillingen utan avdrag för inteckningar, nödgas oberoende av stamfastighetens till- räcklighet för den intecknade gäldens täckande ansvara i första hand för en del av gälden. Det framhölls vidare såsom en viktig fördel med förslaget att, eftersom lägenheten endast skulle häfta subsidiärt, in- teckningshavaren kunde medgiva inteckningens dödande i lägenhe- ten utan att detta utövade något inflytande på hans rätt att uttaga fordringen ur stamfastigheten.

Det nämnda förslaget gjordes till föremål för ytterligare bearbet- ning av lagberedningen och föranledde lagstiftning i ämnet 1909. Samma överväganden, som framkallade denna lättnad i intecknings- ansvaret för avsöndrade lägenheter, ha legat till grund för senare ändringar i IF beträffande andra kategorier av lägenheter. Eftersom dessa lagändringar icke tillagts retroaktiv verkan, måste det vid inteckningsansvarets bestämmande i varje särskilt fall beaktas huru- vida en till resp. lägenhetskategori hörande fastighet fränskilts stam- fastigheten och överlåtits efter lagändringens ikraftträdande eller icke.<sup>81</sup>

Det allmännaste undantaget från huvudreglerna gäller för alla avsöndrade lägenheter (enligt terminologin före JDL:s tillkomst) och har successivt genom olika lagändringar utsträckts till avstyckningar i JDL:s och FBL:s mening samt enligt 1930 års lag om delning av fastighet vid ändring i rikets indelning ävensom till område som av mark, samfällad för flera fastigheter, utlagts till tomt eller tomtedel och

<sup>81</sup> Se härom *Olivecrona* Int. § 6; *Wallén* Om avsöndringars ansvarighet för stamfastighetens inteckningar före och efter 1875, SvJ 1962 s. 627.

enligt FBL 1: 3 skall »anses såsom avstyckat». Reglerna om ansvarets fördelning äro för dessa fastigheter så jämkade, att de ansvara endast subsidiärt för inteckningar som beviljats i stamfastigheten före delningen, 37 § 3 mom, dock att det primära ansvaret nedsjunker till subsidiärt för avstyckat område först när antingen avstyckningen eller stamfastigheten överlättes till ny ägare.<sup>82</sup> Stamfastigheten svarar sålunda för hela det intecknade beloppet och lägenheten allenast för vad därav icke kan utgå ur köpeskillingen för stamfastigheten. Men inteckningshavaren äger att på en gång söka betalning ur stamfastigheten och lägenheten. Ha flera avsöndringar eller avstyckningar skett, »gånge lägenhet, varå lagfart senare är sökt, i betalning före den, varå lagfart sökts tidigare; har å samma dag lagfart sökts å flera lägenheter, eller är fråga om lägenheter, varå lagfart ej blivit sökt, gånge den, som senare överlåtits, förr i betalning; äro lägenheterna överlåtna samma dag, vare ansvarigheten dem emellan fördelad efter de grunder, som i 32 § äro stadgade».<sup>83</sup> Denna ordning i fråga om ansvarets fördelning betyder att intet av den gemensamma inteckningens belopp får uttagas ur en avsöndrad eller avstyckad fastighet, innan det visat sig dels att stamfastigheten, dels att de avsöndringar eller avstyckningar, som till äventyrs skola gå i betalning före den förstnämnda lägenheten, icke räcka till inteckningens gäldande. Där- emot är skyddet för en subsidiärt ansvarig lägenhet inte utsträckt därhän att stamfastigheten, resp. lägenheter som stå före i ansvarighetsordningen, måste ha exekutivt försålts innan ansvaret kan utkrävas i förstnämnda lägenhet. Inteckningshavaren kan på en gång begära exekutiv auktion å samtliga för inteckningen ansvariga fastigheter.<sup>84</sup> Men vid auktionen må inteckningen föranleda försäljning av den avsöndrade eller avstyckade fastigheten endast om »vid utropet av stamfastigheten den därför bjudna köpeskillingen funnits icke förslå till fulla gäldandet av inteckningshavarens fordran och icke lägenhetens eller det avstyckade områdets ägare genast erlägger vad

<sup>82</sup> Jordavsöndring innebar alltid överlåtelse, medan avstyckning kan ske utan sammanhang med överlåtelse. Därav betingas tillägget i lagtexten ang. avstyckningar.

<sup>83</sup> Ordningen mellan lägenheterna beträffande ansvarigheten kan följaktligen omkastas genom sökande av lagfart.

<sup>84</sup> Inteckningshavaren förlorar dock inte sin rätt att göra gällande lägenhetens subsidiära ansvarighet om han underlåter att indraga lägenheten i försäljningen. Nöjer han sig tills vidare med att söka betalning i den primärt ansvariga fastigheten och dennas försäljningspris ej täcker hans fordran, kan han senare söka betalning i den subsidiärt ansvariga lägenheten; se *Olivecrona* § 6. — Ang. olägenheter med denna ordning se *Hypoteksombudsmännen 1927* s. 399 ff.

däri brister», UL 121 §. Vidare stadgas i IF 37 § 3 mom. rätt för inteckningshavaren att, när annan rättsägare med bättre eller lika rätt begär exekutiv försäljning av någon av de ansvariga fastigheterna, indraga i förfarandet även en lägenhet som ansvarar subsidiärt i förhållande till den andra. Av stor betydelse är att inteckningshavaren i regel icke har anledning att utkräva ansvaret av en subsidiärt häftande lägenhet. Såsom lagberedningen i sitt betänkande understrukt, torde inteckningshavaren i de fall då den utmäta stamfastigheten kan förväntas lämna tillgång till inteckningens fulla gäldande ej besvära sig med en ansökan om samtidig försäljning av därifrån avsöndrade lägenheter.<sup>85</sup>

Ehuru de lättnader i ansvaret för gemensamma inteckningar, som 1909 infördes för avsöndrade lägenheter, sedermera utsträckts till nya kategorier av lägenheter, har upphävandet av det primära ansvaret för dylika smärre fastigheter befunnits otillräckligt. Genom en lag av 1929 sedermera ersatt av en utvidgad lag av 1931, om avstyckat eller avsöndrat områdes befriande från ansvar för inteckning i stamfastighet ha ytterligare steg tagits i den inslagna riktningen. Därvid har eftersträfvats att för dessa lägenheter undgå olägenheterna av ett solidariskt inteckningsansvar. För vissa grupper har möjliggjorts dels begränsning av det subsidiära ansvaret genom tillämpning av delningsprincipen, dels en avlösning av ansvaret genom nedsättande av det belopp, för vilket lägenheten svarar enligt delningsprincipen. I fråga om en särskild grupp lägenheter medgiver lagen fullständig befrielse från ansvaret. Det gäller avstyckningar från samfällad mark, som är gemensam för flera än tio fastigheter med skilda ägare. I dessa fall kan lägenheten sällan antagas ha någon betydelse såsom säkerhet för gemensamma inteckningar i stamfastigheterna. Befrielsen från inteckningsansvaret inträder endast under förutsättning att »omständigheterna utgöra grund för antagande, att inteckningshavares säkerhet icke därigenom avsevärt minskas». Genom kungörelse om sökt befrielse beredas inteckningshavare tillfälle att bestrida ansöknings. Denna förfaller i vad avser den rättsägares

<sup>85</sup> Vid en jorddelningsförrättning, t. ex. avstyckning av ett område från en stadsäga, kan icke meddelas beslut som avviker från lagens stadgande om subsidiärt ansvar, även om rättsägarna skulle så önska. FRK XIX s. 10: »Om från stadsägan nr 1 + 60 avstyckas området nr 1, kan icke mot lagens uttryckliga stadgande hur ansvarigheten drabbar de båda områdena, vid avstyckningen bestämmas att områdena skola vara likställda i fråga om ansvarigheten för inteckning i stadsägan 1 + 60. Den nya stadsägan nr 1 svarar ovillkorligen på grund av lagens regler subsidiärt för inteckningarna i stadsägan 1 + 60.» Jfr ang. relaxation NJA 1940 s. 193.

intressen som framställt invändning. Beslut om ansvarets upphävande innebär att inteckningen oavkortad gäller i återstoden av intecknad fastighet.

Redan innan nämnda lagstiftning tillkom, hade befrielse från ansvar för gemensam inteckning kunnat efter ett liknande proklamerande komma till stånd för en speciell grupp av avsöndrade lägenheter, f. d. ständiga ryttere-, soldat- och båtsmanstorp, lag d. 18/10 1907.

## § 41. UPPRYCKNINGSRÄTTEN ELLER DET S. K. ÄGAREHYPOTEKET<sup>86</sup>

I. Om en fastighet graveras av ett flertal inteckningar, kunna dessa gälla med lika förmånsrätt eller med olika rätt i en bestämd förmånsordning. Förskjutningar i den en gång givna prioritetsordningen kunna ske genom särskilda inteckningsåtgärder som enligt därom meddelade föreskrifter verkställas av inskrivningsdomaren. En inteckning kan dödas och därigenom upphöra att gravera fastigheten, den kan partiellt dödas, den kan nedsättas att gälla under annan eller andra inteckningar med lika eller sämre rätt. Om dessa frågor har i annat sammanhang varit tal, se § 38. Ett särskilt problem är huruvida och i vad mån rubbningar i en given prioritetsordning kunna ske även utan åtgärder av inskrivningsdomaren. Kunna förskjutningar i skuldförhållandet mellan fastighetsägaren och en inteckningshavare påverka andra inteckningars prioritetsläge?

Detta är det mycket diskuterade problemet om »uppryckningsrätten» eller »ägarehypoteket». Närmast gäller spørsmålet huruvida de intecknade beloppen bilda fasta rum i prioritetsordningen, oberoende av om de motsvara bestående skulder till samma belopp, eller om varje differens mellan ett inteckningsbelopp och inteckningshavarens verkliga fordran inverkar på efterföljande inteckningars läge. Det blir härvid i första rummet fråga om en förbättring av efterföljande inteckningars plats sådan den ter sig enligt fastighetsbok och gravationsbevis genom att en föregående inteckning till beloppet över skjuter den verkliga fordringen, med andra ord genom att inteck-

---

<sup>86</sup> Fsl. t. JB II 1908 s. 313, 356; *Köersner* Om de föreslagna reformerna etc. s. 83; *Almén* P. M. s. 61 ff.; *Alexanderson* a. a. s. 12; *Lamm* s. 78, 93; *Holmbäck* Ägarehypotek; *Olivecrona* § 7; *Gärde* i Festskrift för Undén (1956) s. 78; *Hällfors* i Festskrift för Grotenfelt s. 285; *Kruse* Tinglysning 10 och 11 kap.; *Turnau-Förster* a. a. vid § 1163.

ningen ej är effektiv för hela sitt belopp. Man kan här tänka sig två olika principlösningar men givetvis också någon mindre följdriktig kompromiss mellan bägge. Den ena lösningen är att varje ändring i nämnda skuldförhållande omedelbart påverkar sämre liggande inteckningars prioritetssläge, d. v. s. att en obegränsad »uppryckningsrätt» medgives vid exempelvis avbetalning på eller inlösen av någon bättre liggande inteckning. Den andra principlösningen är att uppryckningsrätten avböjes och att sålunda det »lediga rum» i prioritetsordningen, som uppstår genom att fastighetsägarens verkliga skuld till en inteckningshavare understiger inteckningens belopp, icke får intagas av en sämre liggande inteckning utan står till fastighetsägarens förfogande. I sistnämnda fall har man betecknat det lediga rummet såsom reserverat för ägarens egen panträtt i fastigheten, hans ägarehypotek.

Enligt 1875 års IF rådde i stort sett den förstnämnda grundsatsen, ehuru modifierad i en viktig punkt, varigenom systemet kan sägas ha utgjort en kompromisslösning. Uppryckningsrätten erkändes men den var inte på något sätt tryggad för senare inteckningshavare. Inträffade tvångsrealisation av fastigheten medan en inlöst inteckning fanns i ägarens besittning eller då en inteckningsfordran blivit genom avbetalning minskad eller då eljest ett intecknat belopp översteg inteckningshavarens verkliga fordran, var uppryckningsrätt medgiven. Det lediga rummet kom alltså efterföljande inteckningar till godo. Såsom ett betydelsefullt avsteg från principen tedde sig emellertid regeln i IF 25 § som tillät fastighetsägaren att efter inlösen av en inteckning ånyo utsätta densamma — omedelbart eller efter lång tid — med oförändrad plats i prioritetsordningen. Av denna regel följde att ett uppkommet ledigt rum åter kunde för efterföljande inteckningshavare försvinna ur räckhåll. Det kunde nämligen genom fastighetsägarens ensidiga åtgärd bli upptaget igen. Endast om rummet ännu var ledigt just när tvångsförsäljning skedde, kom det efterföljande inteckningar till godo.

Den 1912 genomförda lagstiftningen innefattade bland andra reformer en övergång till den motsatta principlösningen av frågan om uppryckningsrätten. Någon sådan rätt medgives ej. Det lediga rum som uppstår genom att en inteckning inlöses eller omfattar ett överskott utöver inteckningshavarens fordran intages av ägarehypoteket. Fastighetsägaren är sålunda själv inteckningshavare med betalningsrätt i fastigheten. I händelse tvångsförsäljning av fastigheten äger rum, får alltså ägaren — resp. hans konkursbo i fall han är i konkurstillstånd — lyfta den utdelning som faller på ägarehypoteket

enligt i huvudsak samma regler som gälla för andra inteckningshavare. Såsom naturligt är har bestämmelsen i IF 25 § bibehållits. Den passar ju bättre i ett system med ägarehypotek än bland de äldre reglerna. En inlöst inteckning kan ånyo utgivas med oförändrad inteckningsrätt, under förutsättning att den är giltig och inte skall enligt särskilda föreskrifter vara utan verkan.<sup>87</sup> Vidare ha vissa bestämmelser meddelats om utbrytning av ägarehypoteket och om förfogande över detsamma för ägarens eller övriga borgenärers räkning.

De nuvarande reglernas företrädare framför de äldre ligger däri att förmånsordningen blir mera stabil och beräknelig. Varje långgivare som lämnar lån mot inteckning förvissar sig genom gravationsbevis om befintliga inteckningar med bättre rätt. Han har ingen anledning att spekulera över huruvida någon tidigare inteckning kan komma att bortfalla eller minskas honom till godo. Det finns ingen särskild anledning att medgiva sådana slumpvis skeende förbättringar i läget som tillvaron av en uppryckningsrätt möjliggör. Lånevillkoren bestämmas med hänsyn till inteckningens plats i förmånsordningen. Inteckningshavaren skulle genom uppryckningsrätten kunna oväntat erhålla en tryggare panträtt, utan att fastighetsägaren kunde kräva en av förbättringen måhända motiverad minskning av räntan. Intet hindrar visserligen att en inteckningshavare i förväg betingar sig en förbättring i sitt prioritetsläge vid en bättre liggande inteckningsfordrans gäldande i framtiden, men en dylik ändring inträder icke automatiskt på grund av en stipulation i ett skuldebrev eller ett avtal.<sup>88</sup> Löftet kan fullgöras endast på det sätt att den bättre liggande inteckningen efter infriandet dödas eller att den överlämnas till innehavaren av inteckningen med sämre prioritet såsom tilläggspant eller i utbyte mot dennes inteckning å motsvarande belopp. Möjligheten att träffa dylika avtal är något helt annat än tillvaron av en automatisk uppryckningsrätt. Genom systemet med ägarehypotek möjliggöres ock för fastighetsägaren eller hans övriga borgenärer att åtkomma och förfoga över den tillgång som representeras av den icke effektiva delen av en belånad inteckning, »överhypoteket».

Det bör emellertid beaktas att de skäl som i andra länder ha åberopats för införande av ägarehypotek inte haft fullt samma styrka

---

<sup>87</sup> Ett hinder mot nytt utgivande kan föreligga på grund av speciella förhållanden. Sålunda kan en fideikommissinnehavare ej utan nytt tillstånd av Kungl. Maj:t ånyo utgiva en inlöst inteckning som legat såsom pant för ett lån vilket till fullo inbetalts. Se NJA 1907 s. 327; *Almén* Ant. vid 16:27 nr 4. — Jfr även NJA 1929 s. 672.

<sup>88</sup> Jfr NJA 1940 s. 420.

i Sverige. Den här i landet praktiserade metoden att vid belånande av inteckningar fordra en särskild omslagsrevers, för vilken inteckningen eller inteckningarna ligga som panter, har i förening med möjligheten att enligt IF 25 § ånyo utsätta en inlöst inteckning med oförändrad förmånsrätt underlättat för fastighetsägaren att förfoga över lediga rum i förmånsordningen. Han har kunnat uttaga inteckningar till vilka belopp som helst utan hänsyn till något konkret skuldförhållande och därigenom lättare verkställa omplaceringar utan att rubba på de intecknade beloppen.<sup>89</sup> När ägarehypoteket infördes synes det också ha varit mindre uppryckningsrättens praktiska olägenheter än ett annat skäl som var avgörande. Det samtidigt föreslagna och sedermera lagfästa systemet beträffande exekutiv försäljning av fast egendom krävde nämligen att de fixa, i gravationsbevis upptagna inteckningsbeloppen lades till grund för borgenärsförteckningen och lägsta budets bestämmande.<sup>90</sup>

II. Ordet ägarehypotek användes icke i den svenska lagtexten. I fråga om hel inteckning säges att »inteckningshandlingen innehaves av fastighetsägaren». Beträffande överhypotek talas det om »fastighetsägaren tillkommande rätt till andel i inteckning» eller om »den del av intecknade beloppet, som icke tillkommer inteckningshavaren» eller begagnas andra omskrivningar. Men i motiven till lagbestämmelserna brukas utan tvekan ordet ägarehypotek i enlighet med den tyska doktrinen konstruktion. Att denna beteckning undvikits i lagtexten beror sannolikt på obenägenheten att godtaga en viss juridisk konstruktion av det nya rättsinstitutet.

Själva ordet ägarehypotek eller ägarepanträtt verkar också som en paradox med hänsyn till de traditionella begreppen panträtt och äganderätt. Panträtt är en begränsad sakrätt och betyder en inskränkning i ägarens rätt i avseende å saken till förmån för panthavaren. Om en panträtt tillkommer ägaren själv skulle denna inskränkning i hans äganderätt gälla till hans egen förmån. Den adekvata beskrivningen på ett sådant rättsläge synes vara att inskränkningen bortfallit. Ägarens s. k. panträtt vore då att betrakta som ett moment i äganderätten. De rättsregler som sammanfattas i begreppet ägarehypotek äro dock allt annat än paradoxala såsom framgår av det ovan sagda. Dessa regler avse att giva en ändamålsenlig reglering av frågan om uppryckningsrätten, ett för fastighetskrediten mycket betydelsefullt problem. Väljes konstruktionen ägarehypotek eller ägarepanträtt vill

<sup>89</sup> Jfr Prop. 1912: 22 s. 218; lagutsk:s utl. 1912: 51 s. 19; *Almén* PM s. 41.

<sup>90</sup> Lagrådet i prop. 1912: 22 s. 215.

man därmed framhålla att, såsom lagberedningen uttryckt sig, in-teckningen bildar ett ur fastigheten utbrutet värdeföremål och ingår såsom sådant i fastighetsägarens förmögenhet.<sup>91</sup> Ägarens rättsställning överensstämmer väsentligen med en annan in-teckningshavares. Ägaren kan i viss omfattning förfoga över ägarehypoteket såsom representerande en betalningsrätt i hans fastighet och därmed en fristående del av hans förmögenhet och han skall vid en exekutiv auktion å fastigheten erhålla utdelning enligt väsentligen samma regler som andra in-teckningshavare. Konstruktionen saknar för övrigt inte motsvarighet på andra områden, t. ex. ägareservitutet inom servitutsrätten.

Dock är den nämnda teoretiska konstruktionen ingalunda så värdefull att den inte kunde undvaras såsom en sammanfattning av rättsreglerna i fråga. Den är inte fullt adekvat enär ägarehypoteket dock i åtskilliga hänseenden avviker från en vanlig panträtt. Att man kan framställa reglerna i ämnet utan att använda begreppet ägarehypotek, framgår för övrigt av den svenska lagtexten. Men möjligen har den nämnda konstruktionen bidragit till att övervinna ett motstånd mot de åsyftade reglerna, grundat mera på dogmatiskt fasthållande vid traditionella läror om panträtten än på praktiska överväganden.<sup>92</sup>

III. Ägarehypoteket har utformats genom bestämmelserna i IF 25—27 §§.<sup>93</sup> Där skiljes mellan två huvudfall. Det ena föreligger om en in-teckning är in-neliggande hos fastighetsägaren vid fastighetens exekutiva försäljning eller vid fastighetsägarens försättande i konkurs. Det andra fallet är att en in-teckning vid nyss nämnda tillfällen är belånad till lägre belopp än det varå in-teckningen lyder. Fastighetsägaren, resp. hans konkursbo, äger då betalningsrätt i fastigheten, i förra fallet till hela in-teckningens belopp, i senare fallet till överskottet.

Är in-teckningen obelånad och in-neliggande hos fastighetsägaren vid tvångsrealisation av fastigheten kan alltså fastighetsägaren, resp. hans konkursbo, göra gällande »samma rätt, som skulle tillkomma

<sup>91</sup> Fsl. t. JB II 1908 s. 316.

<sup>92</sup> Jfr härom *Kruse* a. a. s. 181 f.

<sup>93</sup> Övergångsbestämmelser i prom.lag till 1912 års ändringar i IF. *Lamm* s. 94.

<sup>94</sup> Denna bestämmelse har motiverats av lagberedningen, II s. 356, på följande sätt: »Då fastighetsägaren själv uppbär avkastningen av sin egendom, vore det otillbörligt, om han finge räkna sig till godo ränteavkastningen å den därur utbrutna in-teckningen, och även när förvaltningen av egendomen undandrages honom genom exekutiv åtgärd eller till följd av konkurs, synes det billigt, att

annan innehavare av inteckningen», 25 § andra st. Dock är den avvikelser föreskriven att någon ränta icke må beräknas.<sup>94</sup> En inneliggande inteckningsrevers kan utmätas för fastighetsägarens skuld enligt de allmänna reglerna för utmätning av lös egendom (kategorien »fordran eller rättighet», UL 75 §).<sup>95</sup> Dock må inte genom exekutiv försäljning av skuldebrevet en personlig fordringsrätt stiftas gentemot gäldenären utan hans samtycke.<sup>96</sup> Härom stadgas i UL 91 § att utmätningsmannen skall, innan handlingen utlämnas till köparen, förse densamma med påskrift varigenom gäldenären frikallas från ansvarighet.

Vad härefter angår det andra huvudfallet eller att en inteckning är belånad men endast partiellt, så behandlas i de nämnda lagbestämmelserna två skilda möjligheter. Enligt 25 § tredje st. uppkommer ett ägarehypotek i formen av ett »överhypotek» antingen på det sätt att fastighetsägaren gjort avbetalning på en inteckning eller så att inteckningen från början belånats till lägre belopp än det vara den lyder. För bägge slagen av överhypotek är den rättsverkan gemensam att i händelse av fastighetens exekutiva försäljning överhypoteket räknas fastighetsägaren, resp. hans konkursbo, till godo. Ytterligare föreskrives att ränta ej heller i dessa fall utgår till ägaren, resp. konkursboet, och att överhypoteket i borgenärsförteckningen placeras efter den del av intecknade beloppet som tillkommer inteckningshavaren.

I 26 § meddelas föreskrifter om fastighetsägarens rätt att få överhypoteket utbrutet ur inteckningen. Utbrytningen innebär att inskrivningsdomaren avskriver det överskjutande inteckningsbeloppet å inteckningen. Sedan så skett kan fastighetsägaren antingen få en ny inteckning fastställd i det lediga rummet eller ock få inteckningen definitivt dödad till belopp motsvarande överskottet. Rätten till utbrytning regleras olika i de bägge upptagna fallen av överhypotek. Vid avbetalning å intecknat belopp är inteckningshavaren skyldig att medverka till utbrytningen, där ej annat förbehåll skett. Har däremot överhypoteket uppkommit genom att inteckningen lagts som pant för en omslagsrevers å lägre belopp, föreligger ingen sådan skyldighet. Här inträda i stället de regler som gälla om panträtt i lös egendom. Panthavaren har genom pantavtalet fått rätt att vid bristande betalning låta försälja panten. Om denna är av större värde än ford-

---

avkastningen främst användes till andra inteckningshavares förnöjande.» Jfr *Köersner* s. 85.

<sup>95</sup> *Trygger* UL s. 270 not 3.

<sup>96</sup> Lagrådet i prop. 1912: 22 s. 220.

ringsrättens belopp, betyder det möjligen en ökad utsikt för pant-havaren att få sin fordran täckt vid en pantförsäljning. En utbrytningsrätt skulle beträffande det pantsatta intecknade skuldebrevet innebära en avvikelse från regeln om pantens »odelbarhet», se Del I § 24 III. Inteckningens överlämnande såsom lös pant för en omslags-revers anses sålunda innebära att panthavaren betingat sig rätt att sälja inteckningen i oförändrat skick enligt vanliga regler om lös pant och lagstiftaren har — på grunder som likväl äro diskutabla — lämnat sådana avtal orubbade och alltså avstått från att ge en tvingande regel om utbrytningsrätt för fastighetsägaren.

Annorlunda är läget när andra borgenärers intressen komma med i spelet. Om fastighetsägaren kommit i konkurstillstånd kan inteckningshavaren icke längre utöva den för lös pant eljest medgivna realisationsrätten.<sup>97</sup> Men icke blott konkursborgenärerna utan även en utmätningssökande borgenär kan åtkomma överhypoteket. Utbrytning av detta medges sålunda i bägge de angivna fallen av överhypotek, IF 27 §, UL 71 § 2 st., KL 73 § andra st. I samband med utbrytningen kan utmätningssmannen, resp. konkursförvaltaren, få en ny inteckning fastställd å det utbrutna beloppet varigenom rättsliga förfoganden över ägarehypoteket underlättas och detta får ett större värde. Såsom i annat sammanhang nämnts, utfärdas därvid en handling som icke innefattar någon personlig fordringsrätt, se ovan § 39.

Ehuru inteckningsförfordningen endast omnämner de nu nämnda tre fallen av ägarehypotek, kan även i andra fall för ägaren uppkomma en panträtt i den egna fastigheten.<sup>98</sup>

IV. Det kan spörjas huru de nu återgivna reglerna om ägarehypotek skola tillämpas, när inteckningssäkerhet ställts för en framtida oviss fordran, t. ex. en borgensmans regressrätt, en borgenärs eventuella fordran mot en borgensman, ett eventuellt skadeståndskrav. Svaret kan inte gärna vara tvivelaktigt. Något ägarehypotek föreligger först när det visat sig att den eventuella fordringen förfallit eller till beloppet fixerats under inteckningsbeloppet.<sup>99</sup> Dessförinnan är fordringen att anse som villkorlig, jfr UL 108 §.

Ett annat speciellt problem föreligger när inteckning ställts för ett lån intill ett maximibelopp, med rätt för låntagaren att successivt och intill det avtalade maximibeloppet begagna krediten. Så är fallet t. ex.

<sup>97</sup> *Lamm* s. 219 f.

<sup>98</sup> NJA 1928 s. 332. Jfr även *Holmbäck* a. a.; *Björling* i SvJ 1929 s. 567; *Undén* i Tfr 1929 s. 204; *Olivecrona* § 7.

<sup>99</sup> Jfr NJA 1928 s. 332.

vid kontrakt om byggnadskreditiv och vid avtal angående checkräknings öppnande. Kunnat fastighetsägarens borgenärer åtkomma den del av hypoteket som vid varje tillfälle är utnyttjad? Att fastighetsägaren själv ej äger utan kreditgivarens samtycke utbryta någon icke utnyttjad del av hypoteket om inteckningen lagts såsom lös pant för kontraktet — den gängse formen för pantsäkerheten i dessa fall — framgår redan av IF 26 §. Inteckningshavaren skulle eljest förhindras att använda det realisationssätt som består i att sälja inteckningen som lös pant. Ifall fastighetsägaren är i konkurs, har konkursboet möjlighet att avveckla gäldenärens förbindelser och därmed också få hans definitiva skuld enligt kontraktet fastställd. Eventuellt överhypotek bör sålunda kunna åtkommas av konkursboet. Vad beträffar inteckningshavarens ställning vid utmätning av fastigheten och gentemot borgenär som söker utmätning av den icke utnyttjade delen av inteckningen, synes bedömandet bli beroende av kreditivkontraktets innehåll. Mot möjligheten för en utmätningssökande borgenär att få utmätning av överhypotek talar kreditgivarens intresse av att jämlikt kontraktet kunna få byggnadsarbetet fullföljt.<sup>1</sup> Hypotekets värde kan vara i hög grad beroende härav.<sup>2</sup> I händelse av utmätning och exekutiv försäljning av fastigheten synes kreditgivaren enligt de av bankerna begagnade kontraktsformulären vara befogad att inställa kreditivets begagnande och uppsäga kreditivskulden till omedelbar betalning. Om så sker och mellanhavandet alltså avvecklas, kan inteckningshavaren uppenbarligen bevaka endast sin aktuella fordran, varför ett eventuellt överskott å inteckningen blir ägarehypotek. Men läget kan tänkas vara sådant att kreditgivaren önskar vidbliva kontraktet. Om detta giver honom befogenhet härtill, synes rättsläget vara detsamma som eljest vid inteckning till säkerhet för villkorliga eller framtida fordringar och något ägarehypotek förefinnes inte. Då kontraktet ger kreditgivaren rätt att för byggnadsarbetets fullföljande »belasta kreditivet», torde därav följa en rätt att vid exekutiv auktion å fastigheten bevaka hela kreditivbeloppet.

---

<sup>1</sup> Jfr domar av Danmarks Højesteret i UfR 1908 s. 74 och 1926 s. 209.

<sup>2</sup> I bankernas formulär till kontrakt om byggnadskreditiv förekommer bl. a. följande klausul: »Skulle kreditivtagaren bliva urståndsatt att bedriva byggnadsarbetet i vederbörlig ordning, äger banken genom annan person fortsätta arbetet och belasta kreditivet utgifterna för detta arbete.»

<sup>3</sup> I Danmark och Norge begagnas s. k. skadesløsbrev vid pantsättning för en framtida fordran med obestämt belopp. Ang. fråga om ägarehypotek vid användande av skadesløsbrev se *Kruse Ejendomsretten* III s. 1422; *Magnussen Nogle Panteretsproblemer* i Tfr 1937 s. 12 ff.; *Kruse* ib. s. 52 f.

Därigenom kan tilläventyrs försäljningen förebyggas och bygget fullföljas.<sup>3</sup>

V. Ett ägarehypotek som består av en icke utbruten andel i en belånad inteckning är en i flera hänseenden bristfälligt utgestaltad rätt. I sådana fall då ägarehypoteket uppkommit genom belåning av en inteckning till lägre belopp än inteckningens, kan det ju försvinna genom inteckningens försäljning enligt regler för lös pant eftersom inteckningen i inroparens hand gäller till hela sitt belopp.<sup>4</sup> Den genom avbetalning uppkomna andelsrätten kan även upphöra därigenom att inteckningen obehörigen av panthavaren skiljes från omslagsreversen och pantsättes eller överlåtes, varvid den förvärvas av någon som saknar kännedom om överhypotekets tillvaro. Med stöd av sitt godtrosvförvärv av inteckningen — när sådant på grund av inteckningshandlingens löpande karaktär är medgivet — kan förvärvaren då göra gällande hela inteckningsrätten. Bortsett härifrån kan fastighetsägaren överlåta eller förpanta andelsrätten eller eljest företaga rättsliga förfoganden därmed. Angående överlåtelse torde reglerna om cession av fordran vara tillämpliga, varvid inteckningshavaren intager en ställning motsvarande gäldenärens vid cession.<sup>5</sup> Vill fastighetsägaren använda överhypoteket såsom pantsäkerhet för en skuld till en tredje person utan att först få det utbrutet, kan det ske jämlikt lagen <sup>27/3</sup> 1936 om pantsättning av lös egendom, som innehaves av tredje man. För giltig pantsättning enligt denna lag erfordras antingen att pantsättaren underrättar inteckningshavaren om förpantningen eller att panthavaren hos denne företer skriftlig handling som visar att panträtt blivit utfäst.<sup>6</sup>

Genom andelsrättens utbrytning och ersättande med en särskild inteckning bli tydligen ägarens möjligheter att använda ägarehypoteket avsevärt förbättrade.

Ägarehypotek kan såsom nyss nämndes överlåtas eller eljest övergå till annan person även om det har formen av ett genom avbetalning uppkommet, icke utbrutet överhypotek.<sup>7</sup> Vid överlåtelse av fastigheten anses ägarehypoteket, det må utgöras av en icke utbruten andel i en inteckning eller av en särskild inteckningshandling, som ett tillbehör till fastigheten och inbegripes i överlåtelsen om ej annat

---

<sup>4</sup> *Alexanderson* s. 14.

<sup>5</sup> *Almén* Ant. vid 16:30 nr 19.

<sup>6</sup> Jfr ang. äldre rätt NJA 1928 s. 197; 1931 s. 277; 1932 s. 585. *Lamm* i SvJ 1936 s. 510. — SvJ 1943 rf s. 40.

<sup>7</sup> NJA 1925 s. 254.

avtalas.<sup>8</sup> I förhållandet till överlåtarens borgenärer gäller därvid motsvarande regel som beträffande fastigheten, nämligen att utmätning av överhypoteket för överlåtarens gäld kan ske innan nye ägaren sökt lagfart å fastigheten eller om han icke inom viss tid efter utmätningen söker sådan, UL 82 § fjärde st.<sup>9</sup>

Därest andel i inteckning tillkommer annan person än fastighetsägaren, t. ex. på grund av överlåtelse från denne eller i anledning av inbetalning å inteckningens kapitalbelopp av borgensman eller annan,<sup>10</sup> föreligger strängt taget ej ägarehypotek.<sup>11</sup> Andelsrätten tillkommer ju inte fastighetens ägare. Några bestämmelser om rättsläget i detta fall ha icke givits. Innehavaren av andelsrätten torde sakna processuella medel att göra betalningsrätten gällande i fastigheten och sålunda vara beroende av inteckningshavarens initiativ.<sup>12</sup> Han äger inte påfordra utbrytning av andelen. Lika litet torde hans borgenärer ha sådan rätt.<sup>13</sup> Vid exekutiv försäljning gäller ej den för ägares överhypotek föreskrivna regeln att andelen skall, även om inteckningen faller inom lägsta budet, kontant betalas ur köpeskillingen.<sup>14</sup> Bestämmelsen i UL 117 § andra st. förutsätter för kontantbetalning att andelen tillkommer gäldenären-fastighetsägaren. Vidare tillämpas ej heller den för ägarehypotek gällande föreskriften att ränta ej må beräknas.<sup>15</sup> Ligger inteckningen utom lägsta budet och utgår likvid för densamma ur köpeskillingen, har andelsrättens innehavare tillfälle att bevaka sin rätt och erhålla del i det å inteckningen utfallande beloppet, med förmånsrätt efter inteckningshavaren. Det har med fog sagts att andelsrätten är ett osjälvständigt bihang till den rätt som innehavaren av inteckningen har.<sup>16</sup> Lagstiftaren har tydligen inte funnit anledning att främja förfoganden över dylika delbelopp utöver vad som påkallas av ägarens och hans borgenärs omedelbara intresse.<sup>17</sup>

<sup>8</sup> *Lamm* s. 79; *NJA* 1928 s. 648, A 161; *SvJ* 1931 rf s. 2.

<sup>9</sup> *NJA* 1938 s. 403. *Olivecrona* § 7; *Karlgren* i *SvJ* 1941 s. 479.

<sup>10</sup> Borgensman inträder i fastighetsägarens rätt till ägarehypotek, om han inripar eller gör avbetalning å skulden. *Fsl. t. JB II* 1908 s. 357 f.; *Almén* i *SvJ* 1916 s. 27; *Lamm* s. 80 f.; *NJA* 1925 s. 254, 290; 1927 s. 185.

<sup>11</sup> Stundom innefattas dock en tredjeman tillkommande andel i en inteckning under begreppet ägarehypotek, se *Alexanderson* s. 5; *Björöling* i *SvJ* 1929 s. 566. Jfr *Holmbäck* s. 3 f.; *Olivecrona* § 7.

<sup>12</sup> *Alexanderson* s. 13.

<sup>13</sup> *Lamm* s. 96; *Olivecrona* anf. st.

<sup>14</sup> *Alexanderson* s. 13; *Olivecrona* Förfarandet vid ex. försäljning s. 42.

<sup>15</sup> *Lamm* s. 222; *Karlgren* i *SvJ* 1941 s. 478; *NJA* 1937 s. 404.

<sup>16</sup> *Alexanderson* s. 13.

<sup>17</sup> Jfr *Almén* P. M. s. 50, 75, 186.

## § 42. INTECKNINGENS RÄTTSVERKNINGAR OCH PANT- RÄTTENS UPPHÖRANDE

I. Rättsverkan av intecknings beviljande är att panträtt i fastigheten stiftas, med däri liggande konsekvenser i olika hänseenden. Inteckningsbeslutet har konstitutiv betydelse för fastighetspanträtten. Före inteckningsbeslutet existerar ingen panträtt. Medgivandet till inteckning grundar ingen sakrättsligt skyddad rätt, se ovan § 39.

Ehuru alltså beslutet om intecknings verkställande konstituerar panträtten, har detta beslut ej den innebörd att tvist om panträttens giltighet därefter skulle vara avskuren. Tvärtom stadgas i IF 59 § att utan hinder av inteckning tvist om fordrans giltighet må lagligen prövas. Det har dock ej angivits huruvida varje felaktighet skall anses så väsentlig att den medför en beviljad intecknings ogiltighet. Bestämmelsen talar om »fordrans» giltighet men avser indirekt även panträttens.<sup>18</sup>

Den som i egenskap av fastighetsägare medgivit inteckning kan ha varit obehörig,<sup>19</sup> jfr IF 60 §. Medgivandet kan ha varit behäftat med formella eller materiella brister som gjorde det ogiltigt. Den fordringshandling varå inteckningen grundats kan ha varit »gulden eller av annan orsak försvunnen eller ogiltig», 9 §,<sup>20</sup> o. s. v. Inteckningens ogiltighet kan göras gällande genom besvär över inskrivningsdomarens beslut<sup>21</sup> eller ock genom stämning å inteckningshavaren. I sistnämnda fall kan domen gå ut på att inteckningen förklaras ogiltig, varom anteckning skall ske i inteckningsprotokollet och fastighetsboken utan att något beslut om dödande ifrågakommer.<sup>22</sup> Innehavaren av inteckningen kan ej under hänvisning till sin goda tro hindra att panträtten sålunda blir utan verkan på grund av någon ursprunglig brist i förutsättningarna för inteckning.

Ett av de ovannämnda fallen av ogiltighet är särskilt omnämnt i IF 60 §. Har inteckning meddelats på grund av medgivande från obehörig person och denne sedermera frånvinnes fastigheten i en klanderprocess, är inteckningen ogiltig. Enligt praxis likställdes härmed det fall att fastigheten, på talan av säljaren, i anledning av köpavtalets ogiltighet frångår en köpare som hunnit upplåta inteck-

---

<sup>18</sup> Nordling Lagf. s. 299; Lamm s. 34; Olivecrona § 15.

<sup>19</sup> NJA 1886 s. 190; 1891 s. 320; 1902 s. 215. — Jfr NJA 1897 s. 165; 1909 s. 374.

<sup>20</sup> NJA 1906 s. 408; 1919 s. 349.

<sup>21</sup> NJA 1910 s. 126; SvJ 1927 rf s. 34; Lamm s. 29.

<sup>22</sup> NJA 1906 s. 408; 1919 s. 349. Olivecrona § 15.

ningsrätt.<sup>23</sup> Av KF om 20-årig hävd 4 § framgår dock att en beviljad inteckning undantagsvis blir bestående gentemot vindikanten. I lagrummet angivas förutsättningarna härför, se ovan § 10 II. Inteckningshavare äger i detta särskilda fall göra gällande godtroshörvärv av panträtten. Ett sådant är också medgivet vid dödförklaring enligt ÄB 25:7. När fråga uppstår om återvinning till fastighetsägarens konkursbo av inteckning, utgör inteckningshavares goda tro ett skydd för panträtten, KL 29, 33 §§.

Om inteckning sökes sedan fastigheten avträtts till konkurs eller samma dag så skett, skall ansökningen avslås (om ej fråga är om inteckning för ogulden köpeskilling). Angående inträffad konkurs skall anteckning göras i anteckningsprotokoll och fastighetsbok, KL 21 §. Av KL 29 § framgår för övrigt att, om anteckningsansökan gjorts inom 60 dagar före konkursansökningen eller därefter intill beslutet om egendomsavträde, återvinning kan under vissa förutsättningar erhållas.

II. De regler som vid pantsättning av lös egendom ålägga panthavaren vissa förpliktelser i avseende å pantens vård äro betingade av att panthavaren har panten i sin besittning. Dessa regler ha följaktligen ingen motsvarighet vid förpantning av fastighet. Ej heller erfordras särskilda föreskrifter om förfoganderätten över en förpantad fastighet. Ägarens rättsliga dispositioner däröver inverka ej på panträtten.

Förhållandet mellan fastighetsägaren och anteckningshavaren är däremot i ett annat avseende särskilt reglerat. Ägaren kan genom rent faktiska åtgärder med fastigheten skada panthavarens intresse. Om den senares säkerhet äventyras genom fastighetsägarens förvållande, blir han i vissa fall befogad att söka betalning utan hinder av att fordringen inte är förfallen. Även beträffande panträtt i lös egendom torde en liknande regel gälla, se Del I § 30. Enligt IF 31 § äger anteckningshavaren att ur egendomen njuta betalning för sin fordran, ändå att den ej är förfallen, ifall fastigheten av ägaren vanvårdas eller fördärvas så att anteckningshavares säkerhet märkligen minskas. Här är fråga om en fysisk försämring av fastigheten. Det är givet att anteckningshavare dessutom kan i pantavtalet ha förbehållit sig mera vittgående eller preciserade befogenheter. Vanligen ingå sådana förbehåll i omslagsreverser för vilka anteckningsrevers lagts såsom lös pant. Det brukar sålunda i bankernas reversformulär fin-

---

<sup>23</sup> NJA 1940 s. 219; jfr ock 1917 s. 599 och ovan § 15 II ävensom *Malmström Succ.rättsl. studier* s. 261.

nas en klausul enligt vilken banken äger uppsäga sin fordran till betalning å tid, som banken bestämmer, ifall den ställda säkerheten icke längre av banken anses betryggande.

Den i IF 31 § stipulerade uppsägningsrätten har sin betydelse egentligen i sådana fall då en värdeminskning av fastigheten endast långsamt inträder, t. ex. vid bristande skötsel av en jordbruksegendom. För ett annat frekvent fall av värdeminskning, nämligen byggnaders förstöring genom eldsvåda, har inteckningshavaren möjlighet att trygga sig mot förlust genom kontroll över att brandförsäkring tagits och vidmakthålles. Vidare har särskild lagstiftning kommit till stånd angående skogsavverkning å intecknad fastighet.

Växande skog är, enligt 1966 års lag om vad som är fast egendom, tillbehör till fastigheten och omfattas alltså av en exekutiv försäljning av denna. Visserligen kan detta förhållande rubbas genom upplåtelse av skogsavverkningsrätt till annan. Men vid pantavtalets ingående skaffar sig långivaren genom gravationsbevis kännedom om huruvida fastigheten graveras av intecknade skogsavverkningsrätter och kan rätta sin belåning därefter. Ifall skogsavverkningsrätt upplåtes och intecknas efter fordringsinteckningens beviljande, har innehavaren av sistnämnda inteckning vid exekutiv försäljning av fastigheten förmånsrätt enligt vanliga prioritetsregler. Skogsavverkningsrätten får vid försäljningen offras, ifall så erfordras med hänsyn till den bättre prioriterade inteckningshavarens intresse.

Emellertid kan skogsvärdet å en egendom hastigt minskas genom avverkning, exempelvis av ägaren själv. Visserligen bör gällande skogsvårdslagstiftning erbjuda garantier mot en verklig skogsskövling. Men en hastig och omfattande avverkning behöver icke nödvändigtvis vara stridande mot skogsvårdslagens principer. Den otrygghet som sålunda ur en långivares synpunkt vidlåder skogsvärdet å en fastighet ledde till att detta endast i ringa mån kunde tas i beräkning vid belåning av fastigheter. Hypoteksföreningarna hade icke ens befogenhet att inräkna växande skog i belåningsvärdet.

För att möjliggöra skogsvärdets användning i större omfattning såsom kreditunderlag har lagstiftaren träffat särskilda bestämmelser om begränsning av rätten att avverka skog å intecknad fastighet, lag <sup>6</sup>/<sub>6</sub> 1930. Genom denna lag kunna särskilt angivna kreditanstalter vid mottagande av inteckning i skogsfastighet överenskomma med låntagaren att viss inskränkning skall gälla i rätten att avverka skogen. På begäran av långivaren övertager därefter skogsvårdsstyrelsen kontroll över bestämmelsernas efterlevande, under förutsättning att dessa icke strida mot grunderna för god skogsvård. Härigenom ställes

skogen under en regim som väsentligen överensstämmer med avverkningsförbud enligt skogsvårdslagen. Överträdelse av bestämmelserna medför straff och det olovligen avverkade användes till lånets täckande. Belåning av fastighetens skogsvärde har härigenom kunnat medgivas hypoteksföreningarna.<sup>24</sup>

III. Redan ansökningen om inteckning har en viss prioritetsgrundande verkan i förhållande till andra sakrätter, under förutsättning att den sedan leder till inteckningens beviljande. Vad angår förhållandet mellan flera fordringsinteckningar, stadgas i HB 17:9 att dagen för ansökningen är avgörande för prioriteten samt att inteckningar som blivit sökta samma dag äga lika rätt, fränsett en specialregel om inteckning för ogulden köpeskilling. På därom av inteckningssökanden framställd begäran kan dock inskrivningsdomaren besluta att flera, samma dag sökta inteckningar skola placeras efter varandra i förmånsordningen.

En inteckning för ogulden köpeskilling, som sökts inom den i 11:2 JB angivna tiden, har företråde framför andra köparens borgenärer. Den prioritetsgrundande tidpunkten är alltså här skjuten längre tillbaka i tiden än ansökningen om inteckning, helt naturligt eftersom det redan förut består en legal panträtt för ogulden köpeskilling som genom inteckningen vidmakthålles, nedan § 44. Flera köpeskillingsinteckningar för vilka inom stadgad tid sökts inteckning ha sinsemellan lika rätt, oavsett dagen för inteckningsansökan.

I förhållande till utmätningssökande borgenär, som icke har bättre förmånsrätt på grund av fordringens särskilda natur, gäller prioritetsregeln i HB 17:9, 3 mom. Utmätning av fast egendom grundar förmånsrätt såsom inteckningsansökan. Om inteckning sökes samma dag som utmätning sker, har utmätningen företråde. Men ansökningen om inteckning behandlas i vanlig ordning utan hinder av utmätningen. Förmånsrätten på grund av utmätning blir icke gällande om konkurs följer inom viss kortare tid efter utmätningen, HB 17:8, 9. Förfaller eljest frågan om utmätning, upphör den på grund av utmätningen uppkomna förmånsrätten.

I förhållande till konkursborgenärerna tillämpas beträffande ansökan om fordringsinteckning en annan regel än vid utmätning. Såsom ovan nämnts skall en ansökan om inteckning som med stöd av fastighetsägarens medgivande göres under konkursen omedelbart avslås.

Andra prioritetsfrågor avse det inbördes företrädet i förhållande

<sup>24</sup> Jfr om hithörande frågor Hypoteksombudsmännen 1941 s. 1236 ff., 1945 s. 1464 ff., 1946 s. 1515 ff., 1947 s. 1535 ff.

till fastighetsägarens borgenärer (d. v. s. vid exekutiv försäljning av fastigheten) mellan fordringsinteckning å ena sidan och inteckning för andra begränsade sakrätter å den andra. Regeln är att äldre ansökan om inteckning grundar företräde och att, vid ansökan samma dag, fordringsinteckningen viker, se härom IF §§ 51 (nyttjanderätt), 54 (avkomsträtt), 56 mom. 2 (servitut), 58 mom. 3 (rätt till elektrisk kraft). Dessa regler iakttagas vid upprättandet av den borgenärsförteckning, som skall visa företrädesrätten mellan olika rättsägare vid en förestående exekutiv försäljning av fastigheten.

Såsom framgår av förmånsrättsordningen i HB 17 kap. finnas åtskilliga förmånsrätter med bättre rätt än fordringsinteckning. Särskilt märkas de reallaster och »tysta panträtter» som åsyftas i HB 17: 6. Men även förmånsrätter, som icke särskilt häfta vid fastighet utan avse all gäldenärens egendom, kunna undantränga fordringsinteckningar vid fastighetsägarens konkurs. Visserligen stadgas i HB 17: 13 att de borgenärer som ha generell förmånsrätt enligt 17: 4 ej må njuta rätt till egendom, vari andra ha speciell förmånsrätt, för mera än som i den övriga egendomen brister, och att förmånsrätt enligt sagda lagrum ej äger rum i fast egendom så länge lös egendom finnes att tillgå. Men att icke desto mindre fastighetsinteckningar kunna bli värdelösa i konkurrens med prioriterade fordringar enligt 17: 4 har erfarenheten visat.<sup>25</sup>

IV. Det reguljära sättet för panträttens upphörande är dödandet av inteckningen genom beslut av inskrivningsdomaren. En inteckning dödas på begäran av någon som kan förete inteckningshandlingen och genom densamma legitimera sig såsom behörig innehavare av inteckningen; dessutom skall fastighetsägarens medgivande regelmässigt visas. Sistnämnda regel har motiverats därmed att fastighetsägaren såsom innehavare av ett befintligt eller blivande ägarehypotek kan ha intresse av att icke inteckningen dödas.

Utan företeende av inteckningshandlingen kan fastighetsägaren påkalla beslut om inteckningens dödande, ifall handlingen under de tio sista åren ej uppvisats för anteckning om innehav eller blivit företedd i inteckningsärende, lag om dödande av förkommen handling 13 §. Förordnande om inteckningens dödande meddelas i detta fall av rätten, icke av inskrivningsdomaren.

---

<sup>25</sup> Särskilt märkes att, om konkursgäldenären äger flera fastigheter, av vilka någon säljes exekutivt före de övriga, fordringar enligt HB 17: 4 kunna samtliga upptagas i borgenärsförteckningen för denna fastighet (även om det är fråga om lönefordringar som uppkommit i samband med uppförandet eller skötseln av övriga fastigheter), se NJA 1933 s. 522.

Fastighetsägarens samtycke till dödande av en inteckning är icke erforderligt ifall det rör sig om dess dödande i en endast subsidiärt ansvarig fastighet. Det räcker i detta fall med inteckningshavarens begäran och inteckningens uppvisande. Ägaren till den subsidiärt ansvariga fastigheten har intet intresse av att vägra sitt samtycke då ägarehypotek ej här kan vara för handen. I övrigt dödas gemensamma inteckningar enligt samma regler som enkla inteckningar.

Dödande av gemensam inteckning i en del av fastigheterna allenast, *relaxation*, medför ofta konsekvenser i fråga om övriga fastigheters ansvarighet för inteckningen. Sålunda kan förekomma dödande av en gemensam inteckning i en av fastigheterna med förbehåll att inteckningshavaren skall vara »berättigad att för belopp, som skulle falla å den egendom efter ty i 32 § sägs, hålla sig till de andra egendomarna», IF 33 §. Sådant förbehåll medför att framdeles hela det ursprungliga inteckningsbeloppet vilar å övriga fastigheter med oförändrad förmånsrätt. Då en sådan ökning av de primärbelopp, för vilka sistnämnda fastigheter ansvara, innebär en försämring av läget för inteckningar (eller andra gravationer) med lika eller sämre rätt än den gemensamma inteckningen, erfordras samtycke till åtgärden från innehavare av sådana inteckningar (resp. fordran eller rättighet varför egendomen häftar jämligt JB 11: 2); likaså kräves samtycke från de fastighetsägare, vilkas fastigheter få ökad belastning genom förbehållet. Sker dödandet av inteckningen i en av fastigheterna utan förbehåll av nyss angiven art, äro verkningarna å andra fastigheters ansvarighet olika allteftersom dessa äro primärt eller blott subsidiärt ansvariga. Om en bland flera primärt ansvariga fastigheter upphör att häfta för inteckningen, minskas de övrigas subsidiära ansvarighet med det belopp som primärt vilade på den förstnämnda. Dödandet av inteckningen i en subsidiärt ansvarig fastighet medför icke alltid en förskjutning i andra fastigheters ansvarighet. Om en inteckning i fastigheten A dödas i en därifrån avstyckad lägenhet a, är A liksom förut primärt ansvarig för hela inteckningsbeloppet. Men om inteckningen gäller i andra fastigheter dessutom, kan dödandet av inteckningen i a få verkningar på de andra fastigheternas inbördes förhållande. Sålunda märkes bl. a. att de subsidiärt ansvariga lägenheter, som häftade subsidiärt även i förhållande till den lägenhet vari inteckningen dödots, bli fria från allt ansvar.<sup>26</sup>

<sup>26</sup> NJA 1931 s. 447; 1934 s. 529; 1940 s. 193; *Olivecrona* § 6; *Bergquist* i SvJ 1936 s. 297. Ang. s. k. halvrelax av inteckningar se *Aldén* i SvJ 1947 s. 142 och *Burling* ib. 1948 s. 524.

V. Enligt IF 18 § medför inteckning för fordran »rätt att i den ordning utsökningslagen bestämmer ur egendomen utbekomma vad intecknat är». Den viktigaste rättsverkan av inteckningen är att den ger inteckningshavaren möjlighet att, i händelse av bristande betalning, erhålla likvid genom tvångsförsäljning av fastigheten eller — ehuru den utvägen sällan anlitas — genom tvångsförvaltning. Har panthavaren mottagit en inteckning såsom handpant för fordran enligt omslagsrevers, finnes ytterligare den möjligheten att låta sälja den pantsatta inteckningen enligt reglerna för panträtt i lös egendom, se nedan § 43.

Vid utövande av panträtten genom tvångsförsäljning av fastigheten uppkomma särskilda problem i anledning av att fastigheten ofta häftar för en hel rad av panträtter. Medan lös pant mera undantagsvis är pantsatt för flera olika fordringar — fränsett sådana som tillkomma samme borgenär (t. ex. då panten är säkerhet för gäldenärens övriga skulder till den bank som innehar panten) ävensom borgensmäns eventuella regressfordringar mot gäldenären — är det beträffande fastigheter snarast regel att flera fristående panträtter vila på panten. Även i ett annat avseende är situationen olika vid förpantning av fast och av lös egendom. De vid en fastighet häftande panträtterna äro ofta, åtminstone till stor del, avsedda att utgöra en normal, långfristig penningplacering. Pantsättning av lös egendom har inte regelmässigt samma uppgift, ifall det bortses från pantsättning av inteckning som ju indirekt är förpantning av fast egendom. Om undantagsvis lös pant häftar för flera fristående fordringar, störas dock inga normala kreditoperationer på lång sikt genom att panten säljes, fri från dessa panträtter. Häftar panten blott för en enda fordran och tvångsförsäljning begäres av annan borgenär som fått utmätning i panten, är det sällan till någon olägenhet för panthavaren att avveckla sitt mellanhavande med gäldenären genom att uttaga sin fordran i panten och lämna utmätningssökanden tillfälle att tillgodogöra sig eventuellt överskott, UL § 71. För övrigt har panthavaren, ifall han inte bjudes full lösen för sin fordran av utmätningssökanden, möjlighet att i avbidan på framtida bättre utsikter till gottgörelse ur försäljningspriset få sin panträtt bevarad, se Del I § 25. Den som har inteckning i fastighet har ofta ett vida större intresse av att få ha sin panträtt ostörd av åtgärder, som vidtagas i andra borgenärers intresse. Reglerna om exekution av fast egendom ha därför blivit långt mer invecklade än motsvarande regler om realisation av lös pant.

VI. Den viktigaste materiella förutsättningen för att panthavaren skall få en försäljning till stånd är att exekutionen leder till någon likvid åt honom. Denna »*täckningsprincip*» hindrar en försäljning om det vid auktionen bjudna priset inte täcker samtliga fordringar i fastigheten med bättre förmånsrätt ävensom kostnader för förrättningen och därutöver ger åtminstone någon gottgörelse åt initiativtagaren. Den tekniska anordningen för upprätthållandet av täckningsprincipen är att det före auktionen fastställs ett »*lägsta bud*», som måste uppnås för att försäljning skall komma till stånd.<sup>27</sup> Samtliga fordringar i fastigheten med förmånsrätt framför den fordran som föranlett försäljningen jämte kostnaderna för det exekutiva förfarandet summeras. Det belopp, som exekutionen inbringar, måste överstiga den sålunda erhållna summan för att det lägsta budet skall vara uppnått.<sup>28</sup> Detta är vad man kallat lägsta budets legala läge. Vissa modifikationer i reglerna tillämpas dock, bl. a. när gemensam inteckning föreligger.

Har försäljning kommit till stånd på yrkande av en panträttshavare — vilket alltså regelmässigt förutsätter att köpeskillingen icke understiger det fastställda lägsta budet — erhåller denne vid fördelning av köpeskillingen för den försålda fastigheten likvid för sin fordran, helt eller delvis alltefter det uppnådda prisets storlek. Vare sig fordringen blivit täckt helt och hållet eller endast partiellt, är därefter inteckningen utan verkan. Likaså äro de övriga inteckningar som falla utanför lägsta budet utan verkan, om ej sådana som täckas helt eller delvis av köpeskillingen enligt avtal mellan köparen och inteckningshavaren få i motsvarande mån kvarstå såsom gällande och avräknas å köpeskillingen. För övrigt utbetalas kontant vid köpeskillingsfördelningen räntor — beräknade för ett år bakåt om ej annan tid blivit styrkt, UL 112 § — å inteckningar, som falla inom lägsta budet, ävensom eventuellt förefintliga kapitalbelopp som tillkomma fastighetsägaren såsom ägarehypotek, UL 117 §. Dessutom kunna inteckningar inom lägsta budet enligt sitt innehåll vara förfallna till betalning. Inskrivningsdomaren gör ex officio, efter mottagen anmälan om auktionen och köpeskillingslikviden från auktionsförrättaren, anteckning rörande inteckningar som upphört att

---

<sup>27</sup> Undantagsvis kan ett bud vid auktionen accepteras utan att det når »lägsta budet», nämligen om utmätningssökanden det yrkar och inteckningshavare, som beröras av reduktionen, ge sitt samtycke, UL 126 §.

<sup>28</sup> Det belopp exekutionen inbringar kan i vissa fall vara, förutom köpeskillingen, även influtna medel i hyror etc., UL 143 §.

gälla, helt eller delvis, i inteckningsprotokoll och fastighetsbok, IF 23 §.<sup>29</sup>

Exekutiv försäljning kan ske förutom efter utmätning även under konkurs, varvid åter initiativet kan tagas av konkursförvaltningen eller av inteckningshavare.<sup>30</sup> Begäres försäljning av konkursförvaltaren, komma enligt täckningsprincipen alla inteckningar att falla inom lägsta budet. De skola sålunda kvarstå efter skedd försäljning. Uppnås ej lägsta budet, återlämnas fastigheten till konkursgäldenären osåld, KL 124 och 126 §§.

Tvångsförvaltning kan av panthavaren begäras ifall exekutiv försäljning inte kunnat komma till stånd, UL 7 kap. Förvaltningen utövas av en av överexekutor utsedd syssloman.

VII. Innehavare av gemensam inteckning kan vid utebliven betalning yrka exekutiv försäljning antingen av samtliga intecknade fastigheter eller av någon eller några av dem. Ifall fastigheterna utgöras av dels ett stamhemman, dels en avstyckad lägenhet vars ansvar är allenast subsidiärt, och stamhemmanet kan antagas vid försäljning giva full täckning för inteckningsbeloppet, har inteckningshavaren intet intresse av att yrka försäljning även av lägenheten. Oavsett den praktiska frågan om han har intresse därav, är han alltid befogad att på en gång söka betalning ur stamfastigheten och lägenheten, se ovan § 40 III. Men den senare skall ej vid auktionen säljas »utan så är att vid utropet av stamfastigheten den därför bjudna köpeskillingen funnits icke förslå till fulla gäldandet av inteckningshavarens fordran», UL 121 § tredje st. För övrigt kan även i detta fall lägenhetens ägare undgå försäljning av lägenheten genom att erlägga vad i köpeskillingen för stamhemmanet brister för gäldande av inteckningen.

Innehavare av en gemensam inteckning är befogad att begära exekutiv försäljning i vissa fall utan att bristande betalning gentemot honom ligger vederbörande fastighetsägare till last. Om nämligen en av de gemensamt intecknade fastigheterna går till exekutiv försäljning på yrkande av annan borgenär, kan inteckningshavaren i fråga indraga annan gemensamt ansvarig fastighet i exekutionen »för utrönande av huruvida sådan brist kan uppstå, som enligt 32 § andra stycket bör falla egendomen till last», IF 35 § första st. Uraktlåtes detta, må ej inteckningshavaren ur köpeskillingen för den sålda

---

<sup>29</sup> Ang. anteckning i inteckningsprotokoll och fastighetsbok se *K. Persson* i SvJ 1923 s. 59 och nedan § 43 under VI.

<sup>30</sup> *Olivecrona* Utsökning s. 199.

egendomen utfå mer än »det belopp, varför eigendomen ansvarar i förhållande till de andra eigendomarna», sålunda det primärbelopp som vilar å eigendomen.

De eljest gällande täcknings- och övertagandeprinciperna ha endast i begränsad mån tillämpning vid exekutiv försäljning av gemensamt in-tecknade fastigheter.

En allmän regel är att det gemensamma ansvaret måste upplösas vid exekutiv försäljning av någon av fastigheterna såvitt angår den sålda fastigheten. Någon fortsatt gemensamhet i ansvaret kan nämligen inte upprätthållas mellan exekutivt sålda fastigheter och andra, som gemensamt med dem häftat för samma panträtt. Vid upprättande av borgenärsförteckning placeras därför den gemensamma in-teckningen utom lägsta budet, UL 116 §.<sup>31</sup> Upplösningen av gemensamheten kan åter ske antingen så att det primära ansvarighetsbeloppet kvarstår som särin-teckning i den sålda fastigheten (eller i envar av de sålda eigendomarna) eller så att försäld fastighet blir fri från in-teckningen, UL 116, 117 och 131 §§; se ock IF 36 § 1 mom.<sup>32</sup>

Angående förutsättningarna för att försäljning skall komma till stånd må hänvisas till utsökningsrätten.<sup>33</sup> I fastigheter som icke indragits i försäljningen kvarstår den gemensamma in-teckningen. Men ansvaret för densamma påverkas uppenbarligen av i vad mån in-teckningen blivit gulden genom den exekutiva försäljningens resultat. De icke sålda fastigheterna skola »ej vidare häfta för vad av in-teckningen kunnat utgå ur köpeskillingen för de eigendomar, som sålts», IF 36 § 1 mom. andra st.

VIII. Stundom inträffar att panträtten i förtid upphör, helt eller delvis, på grund därav att den in-tecknade fastigheten eller del därav exproprieras och därmed befrias från gravationer. I stället avsättes av expropriationsersättningen ett penningbelopp ur vilket utdelning sker till in-teckningshavarna. I andra fall kan en förtidsutdelning

---

<sup>31</sup> Huruvida genom överenskommelse mellan alla rättsägare avvikelse från dessa regler må ske enligt UL 118 §, jfr *Björling* i SvJ 1929 s. 568; *Almén* P. M. s. 189; *Olivecrona* Förfarandet s. 78.

<sup>32</sup> *Alexanderson* s. 14 ff.; *Lamm* s. 168 ff.; *Olivecrona* § 10; *K. Persson* i SvJ 1923 s. 59 ff.; *Hypoteksombudsmännen* 1926 s. 362 ff.

<sup>33</sup> Borgenärsförteckning för en fastighet, som är in-tecknad gemensamt med annan, upptager endast primärbeloppet för den förra fastigheten, UL 115 §. Skall endast denna säljas, bestämmes lägsta budet enligt vanliga regler, men i borgenärsförteckningen antecknas att den gemensamma in-teckningen skall kontant gäldas, UL 117 §. Skola fastigheterna säljas samtidigt, anmärkes i varje borgenärsförteckning, att större andel av den gemensamma in-teckningen än primärbeloppet kan komma att falla å eigendomen, UL 116 §.

tillkomma inteckningshavarna på grund därav att en väsentlig del av fastighetens värde förstörts och ersättning härför utgår. I fråga om panträtt i lös egendom kunna liknande fall förekomma, t. ex. pantsatta obligationer utlottas, en pantsatt fordran inbetalas, pantsatta varor förstöras genom eld eller annorledes och försäkringssumman träder i stället, se Del I § 27 II. När det gäller fastigheter böra särskilt två huvudfall beaktas, nämligen expropriation eller annan tvångsinlösen av den intecknade fastigheten samt utfallande av brandförsäkringssumma i anledning av nedbrunnen byggnad å fastigheten.

Vid expropriation av en fastighet eller del därav skall, såsom naturligt är, området övergå till nye ägaren, fritt från alla fordringsinteckningar, expropriationslagen 49 § andra st., IF 24 § 1 mom. Expropriationsersättningen träder i den exproprierade fastighetens ställe och användes för tillgodoseende av bl. a. inteckningshavarna. Därvid tillämpas de regler som gälla vid fördelning av köpeskillingen för exekutivt såld fastighet, ExpL 57 §.<sup>34</sup> Dock gälla särskilda bestämmelser då den mark, som exproprieras, är samfälld för flera än tio fastigheter med skilda ägare. I sådana fall kan rätten besluta att ingen utdelning sker till inteckningshavare, ExpL 47 §.

När expropriationsersättningen vunnit laga kraft och ersättningen deponerats hos länsstyrelsen, är expropriationen fullbordad, ExpL 49 § första st. Därmed upphör ock inteckningen att belasta den exproprierade egendomen. Fördelning av ersättningen sker å särskilt fördelningssammanträde, ExpL 57 §. Inteckning för vilken betalning utfallit å kapitalet vid fördelningssammanträdet är i motsvarande mån utan verkan,<sup>35</sup> men i övrigt sker ingen förändring beträffande inteckningar innan expropriationen vunnit laga kraft.

Resultatet av expropriationen blir sålunda alltid att den exproprierade egendomen ej längre häftar för fordringsinteckningar. Härom göres anteckning i inteckningsprotokoll och fastighetsbok, ExpL 58 §.<sup>36</sup>

Om den exproprierade fastigheten är gemensamt intecknad med andra, konkurrerar en gemensam inteckning i expropriationssum-

---

<sup>34</sup> Se härom och om andra fall av tvångslösen *Holmbäck* Begränsade sakrätter; *Strahl* Fyra expropriationsrättsliga uppsatser; *Olivecrona* § 11.

<sup>35</sup> Oavsett om inteckningshavaren faktiskt gjort gällande sitt krav och erhållit utdelning eller icke, se NJA 1930 s. 536 och *Olivecrona* a. st. (med hänvisningar).

<sup>36</sup> En bättre prioriterad inteckning erhåller full utdelning innan något belopp avsättes till en sämre prioriterad. NJA 1925 s. 312; *Strahl* s. 284; *Olivecrona* § 11.

man icke med hela inteckningsbeloppet utan med det primära belopp, för vilket den exproprierade fastigheten svarar.<sup>37</sup>

Vid tvångslösen enligt ensittarlagen, vattenlagen och gruvlagen tillämpas i huvudsak samma bestämmelser.

IX. Frågan om panträttens utsträckande till brandförsäkringssumma har blivit löst genom en lag <sup>8</sup>/<sub>4</sub> 1927 om inteckningshavares rätt till betalning ur ersättning, som utgår på grund av brandförsäkringsavtal. Därjämte innehåller lagen om försäkringsavtal vissa allmänna regler, som avse försäkringsersättning för både lös och fast egendom och som gälla i den mån nyssnämnda speciallag ej är tillämplig.

Genom 1927 års lag anordnas i sista hand en fördelning av försäkringssumman enligt reglerna om fördelning av köpeskilling för exekutivt såld fastighet. Försäkringsbeloppet för brunnen byggnad deponeras hos länsstyrelsen, men innan någon fördelning kommer till stånd har fastighetsägaren rådrom att genom överenskommelse med inteckningshavarna få lyfta det deponerade beloppet för återuppbyggande av byggnaden eller annat ändamål. Även utan sådan överenskommelse kan fastighetsägaren under vissa förutsättningar få lyfta ersättningen för skadans avhjälpande. I den mån inteckning guldits ur försäkringssumman, är den utan verkan. Har den blivit helt inlöst, får den sålunda icke ånyo utsättas. Var försäkringsgivaren ej ansvarig gentemot fastighetsägaren, t. ex. på grund av försummad premiebetalning, inträder försäkringsgivaren i inteckningshavarens rätt. För ändamålet utfärdas en särskild handling av länsstyrelsen att ligga till grund för nytt inteckningsbeslut. Detta är ett av de förut nämnda undantagsfall, då inteckning må beviljas utan att ens formellt en personlig fordran är för handen.<sup>38</sup>

Speciallagen avser endast brandförsäkringsbelopp för byggnader. I fråga om ersättningsbelopp för brunnen skog bli de allmänna bestämmelserna i lagen om försäkringsavtal tillämpliga.

---

<sup>37</sup> *Strahl* s. 279; *Olivecrona* § 11. Jfr NJA 1932 s. 95.

<sup>38</sup> Se i övrigt motiven till 1927 års lagstiftning i NJA II 1927; *Olivecrona* § 12. Ang. tillämpningen i visst fall, se NJA 1963 s. 203.

## § 43. INTECKNINGSHANDLINGEN SÅSOM VÄRDEPAPPER

I. Panträtten såsom en »mobiliserad» del av den förpantade fastighetens värde representeras regelmässigt av ett värdepapper.<sup>39</sup> Vanligen har detta värdepapper karaktären av ett skuldebrev, varå tecknats dels medgivande av fastighetsägaren till inteckning i fastigheten och dels bevis angående inskrivningsdomarens (tidigare: rättsens) beslut om inteckningens verkställande. Det intecknade skuldebrevet kallas ofta kort och gott för »inteckning». I Norge och Danmark användes den mer adekvata benämningen pantobligation; i Finland stundom ordet »pantkskuldssedel».

En inteckning är sålunda en urkund som innehåller flera, i viss mån fristående moment: den personliga betalningsutfästelsen i skuldebrevet, fastighetsägarens utfästelse angående panträtts upplåtande i fastigheten (inteckningsmedgivande) samt inskrivningsdomarens bevis om inteckningens verkställande. Emellertid ingå ej alltid samtliga dessa moment i en inteckning. Den personliga betalningsutfästelsen kan såsom förut framhållits ha upphört att gälla eller, i särskilda fall, från början ha saknats. Beviset om inteckning i viss fastighet kan ha av inskrivningsdomaren till sitt innehåll modifierats genom nya åtgärder: partiellt dödande till viss del av det intecknade beloppet, dödande eller relaxation av inteckningen i frånskild del av den ursprungligen intecknade fastigheten m. m.

En inteckning är ett värdepapper av sakrättslig natur. Såsom sådant kan den liksom andra värdepapper i åtskilliga hänseenden likställas med lösa saker och vara föremål för rättsliga förfoganden enligt reglerna för lös egendom. Särskilt märkes att en inteckning kan pantsättas enligt grundsatserna för lösörepanter. Där så skett, har panthavaren hypotekarisk panträtt i fastigheten men samtidigt panträtt med besittning i inteckningen såsom värdepapper. Konsekvensen av denna hans dubbla ställning är att en kombination av regler om panträtt i lös egendom och i fastighet blir att tillämpa.

I det följande skola dessa spörsmål om inteckningen såsom bärare dels av en personlig fordran, dels ock av en panträtt var för sig behandlas.

II. Skuldebrevet kan vara ställt att betalas till *innehavaren* eller till *viss man eller order* eller slutligen till *viss man*. Enligt de all-

---

<sup>39</sup> Ang. begreppet värdepapper se Del I § 3. Jfr *Nial* Om aktiebrev (1920) s. 3 ff. och i TFR 1932 s. 285; *Rodhe* Obligationsrätt § 13; *Hult* Lärobok i värdepappersrätt (1957); *Hessler* Obehöriga förfaranden med värdepapper (1958); *Arnholm* Pantretten § 39.

männa skuldebrevsreglerna i 1936 års lag om skuldebrev medföra de två först nämnda avfattningarna att en förskrivning får karaktären av löpande (negotiabelt) papper med vad däri innefattas. Ett ointecknat skuldebrev till viss man är i allmänhet såväl enligt förut gällande rätt som enligt skuldebrevslagen av icke löpande natur, i nämnda lag betecknat som »enkelt skuldebrev». Men enligt 11 § skuldebrevslagen gäller en avvikande bestämmelse för skuldebrev, varå tecknats medgivande till inteckning. Ett dylikt skuldebrev behandlas, trots att det ställts till viss man, såsom orderpapper och utgör sålunda ett löpande skuldebrev, såvida det inte försetts med en uttrycklig föreskrift i motsatt riktning, en s. k. rektaklausul (»icke till order» e. d.). Skulle reglerna för enkla skuldebrev ha vidhållits även beträffande inteckningar (ställda till viss man), hade följden blivit att en ny innehavare av inteckningen icke haft bättre rätt än en föregående borgenär utan varit underkastad de invändningar, som kunnat av gäldenären framställas gentemot krav från föregående innehavare av reversen. Det har ansetts att vidhållandet av dessa regler lätt kunnat leda till oväntade förluster för innehavare av inteckningar. Dessa papper ha ofta av allmänheten betraktats såsom löpande, oavsett avfattningen. Det har vid skuldebrevslagens utarbetande ansetts rådligast att sanktionera denna vanliga uppfattning. Stadgandet härom, som gäller skuldebrev tillkomna efter den 1 januari 1937, har avseende såväl å fordringsrätten som å panträtten. När man sålunda stannat vid den uppfattningen att en inteckning trots formuleringen borde gälla som löpande, fanns möjligheten att göra den till innehavarepapper eller till orderpapper. Man valde det senare alternativet och detta val har enligt motiven till skuldebrevslagen sin grund bland annat däri att de för orderpapper gällande, strängare legitimationskraven (se 13 § andra st. skuldebrevslagen) äro befogade när det gäller dessa ofta värdefulla och på lång omloppstid beräknade, men mången gång fämligen vårdslöst förvarade handlingar.<sup>40</sup>

Av stadgandets formulering framgår att den för inteckningar givna specialregeln för sin tillämpning förutsätter att gäldenären och fastighetsägaren vid skuldebrevets utfärdande var samma person. I övrigt fordras för specialregelns tillämpning blott att inteckningsmedgivande tecknats å skuldebrevet, medan inteckning ännu ej behöver ha beviljats av inskrivningsdomaren.

För intecknade skuldebrev med karaktären av orderpapper gäller

---

<sup>40</sup> Denna ståndpunkt torde icke vidhållas vid ny lagstiftning, se *Gärde* i SvJ 1952 s. 87.

den för sådana värdepapper allmänna legitimationsregeln: innehavaren är legitimerad där han till stöd för sin rätt förmår åberopa en sammanhängande åtkomstkedja. Men en lättnad i denna regel har enligt ovannämnda lagrum medgivits. Om en inteckning innehaves av den intecknade fastighetens ägare, skall denne anses legitimerad utan stöd av skriftlig överlåtelse från näst föregående innehavare. Denna avvikelse är närmast betingad av en önskan att fastighetsägare, som inlöst en inteckning utan att ha skaffat sig transport å handlingen, skall kunna utan svårighet ånyo utsätta inteckningen jämlikt IF 25 §.

Här må några ord tilläggas angående intecknade skuldebrev, tillkomma före  $\frac{1}{1}$  1937. En övergångsbestämmelse har givits om dessa såvitt angår panträtten — se nedan under IV — men ej beträffande den i skuldebrevet innefattade personliga fordringsrätten. Rättsläget är i sistnämnda punkt oklart såvitt angår till viss man ställda intecknade skuldebrev och har fått förbli vad det förut var. Att olika regler bestå om fordringsrätten och om panträtten blir särskilt av betydelse när den personlige gäldenären är en annan än fastighetsägaren.

Är ett före  $\frac{1}{1}$  1937 tillkommet skuldebrev formulerat såsom orderpapper, d. v. s. ställt till viss man eller order, skall det i överensstämmelse med äldre rätt alltså i legitimationshänseende behandlas såsom innehavarepapper. Någon skillnad mellan innehavare- och orderpapper upprätthölls ju inte enligt äldre rätt i fråga om skuldebrev, se Del I § 3. Innehavaren av ett intecknat skuldebrev, som är ställt till viss man eller order, behöver alltså icke legitimera sig såsom behörig innehavare genom en sammanhängande åtkomstkedja. Innehavet är tillräcklig legitimation.

I fråga om sådana före  $\frac{1}{1}$  1937 utgivna intecknade skuldebrev, som äro ställda till viss man, torde reglerna om enkla skuldebrev i stort sett vara tillämpliga såvitt angår den personliga fordringsrätten. Dock måste den avvikelserna anses allmänt erkänd att handlingens återställande utgör ett villkor för betalningsskyldighet.<sup>41</sup> En sådan inteckning är fördenskull också — i motsats mot ointecknade enkla skuldebrev — underkastad mortifikationsförfarande, se lag om dödande av förkommen handling  $\frac{8}{4}$  1927, 1 §. Vad angår möjligheten för skuldebrevets utfärdande att göra gällande invändningar, som

---

<sup>41</sup> *Marks von Württemberg-Sterzel* Lagen om skuldebrev (1953) s. 155 not 1. Jfr ock beträffande dessa skuldebrev Fsl. t. JB II 1908 s. 336; *Nordling* Lagf. s. 199 f.; *Hasselrot* Handelsbalken VIII s. 1680 ff.; *Juridiska skrifter* X s. 404; *Köersner* Om de föreslagna reformerna etc. s. 98 f.; *Lamm* s. 84 ff.; *Undén* Om pant-rätt i rättigheter 2 uppl. s. 132 ff.; *Nial* i Tfr 1932 s. 293 f.

kunnat framställas mot en tidigare innehavare av skuldebrevet, torde som sagt regler för enkla skuldebrev böra tillämpas.<sup>42</sup>

III. En annan specialregel, hänförande sig till den i en inteckningshandling angivna fordringsrätten, finnes upptagen i IF 28 §: »Låter innehavaren av intecknad fordran ny ägare till fastigheten å inteckningshandlingen teckna förbindelse, varigenom han övertager skulden, vare då förre ägaren fri från sin förbindelse, där ej annorlunda är avtalat».<sup>43</sup>

Enligt allmänna obligationsrättsliga regler kvarstår utfärdaren av skuldebrevet (resp. den som efter honom åtagit sig gälden) såsom personligen ansvarig för detsamma även sedan den intecknade fastigheten kommit i ny ägares hand. Gäldenärskapet kan inte överlåtas med befriande verkan för den hittillsvarande gäldenären utan borgenärens medgivande. Endast om skuldebrevets innehavare avstår från sin föregående gäldenärs förpliktelse, blir alltså den sistnämnda fri. Vidare gäller att en ny ägare av fastigheten inte blir utan sitt åtagande personligen, d. v. s. med hela sin förmögenhet, ansvarig för de i fastigheten uttagna inteckningarna.

En annan fråga är huruvida icke ett avtal mellan säljare och köpare om den senares övertagande av personlig ansvarighet för i fastigheten intecknad gäld kunde på det sätt inverka på inteckningshavarens rättsställning att han finge en personlig fordran gentemot köparen. I andra länder har stundom ett sådant resultat godtagits i rättspraxis och konstruerats såsom avtal till förmån för tredje man.<sup>44</sup> Borgenären kan då alternativt vända sig mot nye ägaren eller mot den förre. Frågan har även i åtskilliga länder blivit löst genom lagstiftning. Av det anförda stadgandet i IF 28 § framgår icke direkt huruvida borgenären får en självständig fordran gentemot köparen av fastigheten på grund av ett avtal mellan köpare och säljare av angivet innehåll. Men enligt praxis tillerkännes icke borgenären en dylik rätt.<sup>45</sup>

---

<sup>42</sup> Se hänvisningar i föregående not samt NJA 1884 s. 261; 1896 s. 139; 1908 A 420; 13:de nord. juristmötet ss. 75, 94.

<sup>43</sup> Ang. detta lagrum se *Nordling* a. a.; *Lamm* s. 188 ff.; *Olivecrona* § 14; *Lundstedt* Obligationsbegreppet I s. 216 ff.; *Sven Larsson* Om personligt betalningsansvar för inteckning (1944).

<sup>44</sup> Så i norsk rätt, se *Stang* Formueretten 3 utg. s. 338. Jfr dansk Tinglysningslov § 39; *Lassen* Obligationsretten Alm. Del. § 59; *Ussing* Dansk obligationsret. Alm. Del § 32.

<sup>45</sup> NJA 1895 s. 518; 1904 s. 39; 1909 s. 351. Jfr kritiken hos *Lundstedt* a. st. och försvar av *Olivecrona* a. st.

Det är emellertid ett naturligt önskemål hos den som säljer en fastighet att överflytta på köparen allt ansvar för de i fastigheten gällande inteckningarna. Så sker också i allmänhet, nämligen i den formen att inteckningarnas belopp avräknas å köpeskillingen och köparen därmed gentemot säljaren åtager sig att inträda i den personliga ansvarighet för skuldebrevens som åligger säljaren. Eftersom en överenskommelse mellan säljare och köpare såsom nyss nämnts inte anses inverka på fordringshavarens rätt gentemot förre gäldenären, måste dennes befrielse från personlig ansvarighet förutsätta inteckningshavarens samtycke.

Den anförda bestämmelsen i IF 28 § förutsätter också att inteckningshavaren medverkar i uppgörelsen. Om han såsom borgenär tillhandahåller inteckningshandlingen för påskrift av en betalningsutfästelse från nye ägarens sida, har han accepterat denne såsom gäldenär. En dylik uppgörelse skall nu enligt 28 § dessutom medföra att den förre gäldenären — förre ägaren till fastigheten — blir fri från sin förbindelse, där ej annorlunda är avtalat. Föreskriften kan sägas innefatta en tolkningsregel: inteckningshavarens godtagande av den nye ägaren såsom gäldenär i avseende å den personliga fordringsrätten anses innefatta ett avstående från den förre ägarens ansvarighet för skuldebrevet, oaktat detta ej uttryckligen uttalats. Däremot avser 28 § inte att uppställa något formkrav för sådana utfästelser som där omtalas, ehuru orden möjligen kunde tyda därpå.<sup>46</sup> Även en muntlig förklaring från inteckningshavarens sida att han godtager den nye ägaren såsom gäldenär eller medgiver att denne må övertaga skulden är sålunda bindande. Likaså kan övertagandet framgå därav att den nye fastighetsägaren fått avlämna en ny omslagsrevers.<sup>47</sup> Men en påskrift å det intecknade skuldebrevet, varigenom nye ägaren övertager personligt ansvar för detsamma, har betydelse med hänsyn till möjligheten att detta kommer i ny innehavares hand. Domstolarna ha ock på yrkande av säljaren förpliktat köparen att jämlikt köpevillkoren göra en påskrift å skuldebrevet vid dettas företeende.<sup>48</sup> Har den ifrågavarande påskriften ägt rum, är varje ny innehavare av skuldebrevet bunden därav, medan eljest om skuldebrevet är löpande en ny innehavare i god tro kan kräva betalning av utfärdaren utan hinder av invändning om avtal an-

---

<sup>46</sup> NJA 1903 s. 267. *Nordling* Lagf. s. 213; *Lamm* s. 188; *Olivecrona* § 14.

<sup>47</sup> Hypoteksombudsmännen 1934 s. 768 ff.

<sup>48</sup> Se t. ex. NJA 1918 s. 266; 1924 s. 271.

gående dennes befrielse från ansvar, skuldebrevslagen 15 §.<sup>49</sup> Därvid må dock framhållas att, när den nye innehavaren känt till fastighetens försäljning och mottagit inteckningen från köparen, god tro i praxis ej ansetts föreligga, eftersom det är vanligt och naturligt att köparen i samband med köpet friskrivit säljaren från personligt ansvar.<sup>50</sup>

IV. För stiftande av panträtt förutsättes i vanliga fall fastighetsägarens utfästelse om panträtt, hans »medgivande». Denna rättshandling kan betecknas som en pantförskrivning, ehuru sakrätten uppkommer först genom det efterföljande beslutet av inskrivningsdomaren. Medgivandet kan ingå i samma text som innehåller betalningsutfästelsen, men är ofta tecknat å skuldebrevet såsom en fristående förklaring, stundom med senare datering än betalningsutfästelsen. Sedan skuldebrevet med därå tecknat medgivande till inteckning överlämnats till borgenären, har denne fått en av upplåtaren på det hela taget oberoende rätt att hos domaren begära inteckning, se ovan § 39 V.

Sedan inteckning beviljats, representerar det intecknade skuldebrevet även en panträtt och har alltså fått sakrättslig karaktär. Såsom ovan nämnts skall enligt skuldebrevslagen ett skuldebrev med orderklausul, vare sig intecknat eller ej, behandlas i legitimationshänseende som ett orderpapper, inte såsom enligt äldre rätt utgöra ett innehavarepapper, 13 § andra st. Denna regel gäller även för innehavarens legitimation såsom panträttshavare. Vad angår intecknat skuldebrev ställt till viss man, skall jämväl ett sådant i vad angår såväl fordringsrätten (se ovan under II) som rätten att göra panträtten gällande behandlas såsom ett löpande papper och ett orderpapper, därest ej rektaklausul förekommer.

I fråga om intecknade skuldebrev till viss man, som tillkommit före skuldebrevslagens ikraftträdande, ha särskilda övergångsregler meddelats såvitt avser panträtten. Dessa regler återfinnas i promulgationslagen 10 §. De avse skuldebrev för vilka inteckning beviljats eller inteckningsansökan förklarats vilande före 1937 års ingång. Innebörden av reglerna är i korthet att sådana inteckningar, i vad panträtten (inteckningsrätten) angår, efter utgången av viss övergångstid automatiskt övergå till innehavarepapper, där ej antingen inteckningshavaren eller den pantförskrivna egendomens ägare vid-

<sup>49</sup> God tro skyddar ej mot invändning av denna art om skuldebrevet är icke löpande. Se *Lamm* s. 189; jfr *Nordling* s. 214.

<sup>50</sup> Se i sht NJA 1936 s. 648, 1937 s. 540; *Malmström* i SvJ 1935 s. 484; *Karlgren* ib. 1941 s. 479. Jfr *Guldborg-Bergendal* s. 248 f.

tager särskild åtgärd till förhindrande därav.<sup>51</sup> Övergångstiden är satt till den 1 januari 1940 eller den tidigare dag efter skuldebrevslagens ikraftträdande, då skuldebrevet efter inlösen åter utgivits av den pantförskrivna fastighetens ägare. Inteckningens karaktär av innehavarepapper visar sig dels i regeln att innehavet är tillräcklig legitimation<sup>52</sup> — dessa äldre inteckningar behandlas alltså ej som orderpapper — dels ock i inteckningshavarens skydd mot kvittnings- och andra invändningar från fastighetsägarens sida som äro grundade på dennes förhållande till en föregående inteckningshavare. Däremot stadgas intet skydd mot vindikationskrav från en tidigare inteckningshavare för vilken handlingen kan ha förkommit.<sup>53</sup> Skulle i något fall en fastighetsägare ha gjort sådan anmälan som föreskriften i skuldebrevslagens promulgationslag medgiver, är äldre rätt att tillämpa i fråga om rätten till invändningar gentemot krav på grund av inteckningen. I vad mån regler för icke löpande papper skola enligt tidigare lag tillämpas på panträtten är, liksom samma spörsmål i vad angår fordringsrätten, en omtvistad fråga.<sup>54</sup>

V. Sedan gammalt har det varit bruk att ett intecknat skuldebrev vid belåning lämnas såsom pant och att den betalningsutfästelse, för vilken hypotek i fastigheten skall ställas, skrives i ett fristående skuldebrev, en s. k. omslagsrevers.<sup>55</sup> Har låntagaren på sådant sätt pantsatt en inteckning i annans fastighet, företer pantsättningen inga särskilda drag varigenom den skiljer sig från andra fall av värdepappers pantsättande.<sup>55a</sup> Mera komplicerat blir rättsläget om låntagaren — vilket är långt vanligare — pantsätter en inteckning som tagits i hans egen fastighet. Härigenom får borgenären i sin hand två skuldebrev, den ointecknade omslagsreversen som utgör bevis om hans fordran, och inteckningen som representerar ett fastighetshypotek men dessutom innehåller en personlig betalningsutfästelse av fastighetsägaren, nämligen den fordran för vilken inteckning meddelats i fastigheten jämlikt IF 1 §.<sup>56</sup> Parternas avsikt är att omslagsreversen

<sup>51</sup> *Marks von Württemberg-Sterzel* a. a. s. 154 f.

<sup>52</sup> Jfr ang. äldre rätt Hypoteksombudsmännen 1916—1926 s. 318, 350 ff.

<sup>53</sup> *Marks von Württemberg-Sterzel* s. 156.

<sup>54</sup> Se ovan under I.

<sup>55</sup> Kommittébetänkande ang. inskrivningsväsendet (1867) s. 43; Fsl. t. JB II 1908 s. 310 f.; *Undén* Om panträtt i rättigheter 2. uppl. s. 59; *Holmbäck* Ägarehypotek Kap. II.; *Taxell* Panträtt i skuldebrev (1949) Kap. VII.

<sup>55a</sup> Jfr NJA 1962 s. 188.

<sup>56</sup> Om innebörden av dessa pantsättningar se närmare *Undén* a. a. s. 132 ff. — Se även FJFT 1938 s. 346 ff. samt *Hällfors* i Festskriften för Grotenfelt (1929) s. 299 f.; *Augdahl* s. 141 ff.

skall uttömmande angiva gäldenärens betalningsförpliktelse.<sup>57</sup> Därå avräknas och antecknas avbetalningar och räntor, dock att vid avbetalning ofta reversen utbytes mot en ny sådan på det reducerade beloppet. Den ineliggande reversen är avsedd att representera pantsäkerheten i fastigheten, varvid skuldebrevsbeloppet, för vilket inteckning meddelats, betecknar måttet för hypoteket. Vanligen innehåller inteckningen en klausul om ränta. Betydelsen därav blir i dessa fall att panträtten vid exekutiv auktion å fastigheten och fördelning av influten köpeskilling skall anses omfatta förutom inteckningens kapitalbelopp även därå förskriven och förfallen ränta, avseende den tid bakåt som är i lag medgiven såsom maximitid eller två år från den dag fastigheten dömts i mät eller konkurstillståndet inträdde och fram till dagen för fördelning av köpeskillingen, se IF 18 § 1 mom.; UL 110 §. Inteckningshavarens rätt att, om det erfordras för täckande av hans samlade fordran i kapital och ränta enligt omslagsreversen, ta i anspråk ett på angivet sätt beräknat hypotek är helt oberoende av huruvida han enligt omslagsreversen har någon räntefordran alls eller en räntefordran som sträcker sig mindre eller mer än två år tillbaka i tiden.<sup>58</sup> Dock får inte mera uttagas än vad den pantsatta reversen enligt sitt innehåll utvisar.<sup>59</sup>

Den kombination av regler om lös pant och fastighetshypotek, som här föreligger, innebär även att inteckningshavaren har valrätt mellan olika utvägar ifall han på grund av bristande betalning önskar tillgodogöra sig pantsäkerheten. Antingen kan han låta sälja inteckningen enligt reglerna för lös pant eller ock kan han såsom innehavare av en inteckning söka exekutiv försäljning av fastigheten enligt härom gällande regler, med iakttagande av bestämmelser om upp-

<sup>57</sup> När övertagande av ansvar för inteckning enligt IF 28 § tecknats å den pantsatta reversen har detta med allt fog tolkats så att personlig ansvarighet icke heller kunde utkrävas mot förre ägaren på grund av omslagsreversen, NJA 1938 s. 54; *Karlgren* i SvJ 1941 s. 481. Omvänt bör den nye fastighetsägarens utgivande av en omslagsrevers till inteckningshavaren tolkas som ett övertagande av personlig ansvarighet enligt IF 28 §, se ovan under III.

<sup>58</sup> *Marks von Württemberg-Sterzel* s. 92. Se vidare Hypoteksombudsmännen 1916—1926 s. 120, 1934 s. 817; *Lamm* s. 222 f.; *Trygger* Utsökningslagen s. 402 not 1; *Olivecrona* § 14 och Förfarandet vid ex. försäljning s. 29; *Holmbäck* Ägarehypoteket s. 93 ff.; *Björling* i SvJ 1929 s. 565 f.; NJA 1887 s. 196; 1917 s. 396; 1932 s. 700; 1937 s. 404; 11940 s. 420; *Olivecrona* i SvJ 1963 s. 462, med kritik av praxis; *Molin* i SvJ 1964 s. 125.

<sup>59</sup> Om sålunda den pantsatta inteckningsreversen innehåller anteckning om betalning av ränta intill viss dag eller den är så nyligen utgiven att den blott visar t. ex. sex månaders upplupen ränta, får ej heller mer ränta beräknas därå vid fördelning av köpeskillingen.

sägning av inteckningsreversen. Pantförsäljning av den i gäldenärens fastighet intecknade, pantsatta reversen enligt det förra alternativet kan dock ej ske om ett överhypotek är för handen och detta blivit utmätt för annan borgenärs räkning eller fastighetsägaren blivit försatt i konkurs. I dylik situation är nämligen inteckningshavaren skyldig medverka till ägarehypotekets utbrytande, ovan § 41 III.<sup>60</sup> När eljest realisationen av panträtten skett genom försäljning av den pantsatta inteckningen, upphör panträtten i inteckningshandlingen. Panthavaren avräknar å omslagsreversen det belopp som försäljningen av inteckningen inbringat. Köparen blir ägare av inteckningen. Har han köpt densamma till lägre pris än inteckningens belopp, får han icke desto mindre uttaga hela beloppet ur den pantförskrivna fastigheten, om denna därtill lämnar tillgång vid en senare exekutiv försäljning. Däremot får han icke någon personlig fordran mot utfärdaren av det förvärvade skuldebrevet.<sup>61</sup> Den personliga fordran, som omslagsreversen jämte hypoteksreversen representerade, dubblas icke genom försäljningen av den senare, fränsett möjligheten av godtrosvörvärv av fordran enligt löpande skuldebrev. Vid pantförsäljning av inteckningsreversen synes därför böra ske påskrift att den icke medför personlig fordringsrätt. I inteckningen förskriven ränta får av förvärvaren beräknas såsom löpande från tiden för förvärvet.<sup>62</sup> I övrigt hänvisas beträffande pantförsäljning av inteckning i gäldenärens fasta egendom till Del I § 27 och § 31 IV. Därest inteckningshavaren i stället för att sälja den pantsatta inteckningen föredrager att söka direkt ur fastigheten utfå sin fordran, kan han åter välja antingen utvägen att lagsöka på omslagsreversen och få utmätning i fastigheten på denna grundval eller ock — vilket regelmässigt är mera praktiskt — med stöd av inteckningen få inteckningsbeloppet (eller den mindre del därav, som svarar mot hans verkliga fordran enligt omslagsreversen) fastställt till betalning ur fastigheten, varpå exekutiv försäljning av denna kan begäras. Detta

---

<sup>60</sup> *Lamm* s. 219. Såsom *Lamm* framhåller skola dessa begränsningar i panthavarens försäljningsrätt icke gälla om inteckningen blivit pantsatt av annan person än fastighetsägaren.

<sup>61</sup> Del I § 27 III med hänvisningar samt NJA 1913 s. 153; 1924 s. 529. — Stundom avtalas att detta realisationssätt icke får användas, *Olivecrona* § 13. Panthavaren kan dock efter pantförsäljningen överlåta omslagsreversen, efter anteckning därå att dess belopp minskats med den summa som pantförsäljningen inbringat, allt under förutsättning att inteckningen sålts såsom avseende endast betalningsrätt i fastigheten.

<sup>62</sup> *Marks von Württemberg-Sterzel* s. 93.

sistnämnda förfarande är alltså en form för pantrealisation.<sup>63</sup> Att den pantsatta inteckningen kan läggas till grund för krav mot fastighetsägaren och lagsökning med yrkande om fastighetens dömande i mät är ett uttryck för samma grundsats, som medger innehavaren av en ointecknad fordringsrätt såsom pantsäkerhet — t. ex. en bankfordran enligt sparkassebok — att realisera sin panträtt genom indrivning hos fordringsrättens gäldenär, Del I § 31 IV.<sup>64</sup> Dömes fastigheten i mät på grund av inteckningen, sker försäljningen för intecknad gäld med därav följande konsekvenser. Lagsökes gäldenären på grund av omslagsreversen och sker därefter utmätning av fastigheten i vanlig ordning såsom för ointecknad fordran, anses jämväl försäljningen ske för ointecknad gäld, vilket har inverkan på lägsta budets bestämmande.<sup>65</sup>

Det har emellertid diskuterats huruvida enbart den pantsatta inteckningsreversen bestämmer rättsförhållandet mellan inteckningshavaren och en fastighetsägare, som icke samtidigt är personligen betalningspliktig enligt omslagsreversen. Även om det i detta fall givetvis är inteckningsreversen som skall av panthavaren åberopas vid krav mot fastighetsägaren, kunde möjligen omslagsreversen betraktas såsom ett komplement till inteckningen som modifierar dens innehåll. När ett ointecknat skuldebrev lämnas som pant för en omslagsrevers, utgiven av samme person som den pantsatta reversen, måste de bägge skuldebreven betraktas såsom en enhet. Bägge utgöra tillsammans bevis om fordringen.<sup>66</sup> Det kunde ifrågasättas att samma tankegång, tillämpad i det fall då panten utgöres av en inteckning, skulle leda till att omslagsreversen och inteckningsreversen borde anses såsom en enhet vid bedömandet av panthavarens rättsställning i vad avser betalningsrätt ur fastigheten.

Den här berörda frågan har ett avsevärt praktiskt intresse med hänsyn till hypoteksföreningarnas låneverksamhet. Under en tid av låg ränta har det kunnat ifrågakomma att köparen av en fastighet önskat omplacera inteckningar som varit bundna genom hypotekslån i en hypoteksförening. Enligt omslagsrevers, undertecknad av förre ägaren, har lånet varit ouppsägbart och grundat på en amorteringsplan för en lång följd av år. Men inteckningsreversen har i allmänhet varit formulerad som ett skuldebrev med tre eller sex månaders upp-

<sup>63</sup> *Lamm* s. 216 f. och i SvJ 1936 s. 511; *Olivecrona* § 13; *Larsson* s. 45. NJA 1894 s. 444; 1933 s. 421.

<sup>64</sup> Se även *Undén* Om panträtt i rättigheter s. 185 ff.

<sup>65</sup> NJA 1931 s. 11.

<sup>66</sup> *Undén* a. a. s. 39 ff.

sägning. Frågan har då gällt huruvida en ny ägare kunnat med stöd av in-teckningsreversens lydelse uppsäga densamma till inlösen, utan hinder av en amorteringsplan som icke framgått av in-teckningen och som ej av honom godtagits. Låget är likartat efter en exekutiv försäljning som lämnat in-teckningen orubbad såsom liggande inom lägsta budet. Köparen skulle, med begagnande av den uppsägningsmöjlighet som in-teckningens text medger, kunna uppsäga in-teckningen.

Med tillämpning av ovan angivna synpunkter torde detta resultat också vara oundvikligt.<sup>67</sup> Det är en allmän regel vid pantsättning av rättigheter att förpantningen icke medför någon ändring i den rätt som utgör dess föremål. Ifall pantsättaren lämnar i pant en honom tillkommande fordran, t. ex. ett tillgodohavande i en bank, en obligation eller en växel, ändras icke därav förpliktelseerna för banken, obligationsutgivaren eller växelgäldenärerna. Har huvudgäldenären pantsatt en honom tillhörig in-teckning i annans fastighet, är pant-havaren vid in-teckningens begagnande för indrivning av det in-tecknade beloppet bunden av in-teckningsreversens bestämmelser om uppsägningstid o. d. Genom avtal mellan pantsättaren och pant-havaren, t. ex. i form av en omslagsrevers, kan icke den utomstående fastighetsägaren åläggas andra bestämmelser för in-teckningens utkrävande än som framgå av in-teckningsreversen. Om detta är o-bestridligt, synes pantsättning av en in-teckning i egen fastighet böra bedömas enligt samma regler. In-teckningen utgör en mobiliserad del av fastighetens värde, sålunda ett självständigt värdeföremål som icke väsentligen skiljer sig från andra värdepapper. Väl kan pantsät-taren själv i samband med lånets upptagande förbinda sig att exem-pelvis låta den pantsatta in-teckningen inestå i fastigheten såsom ouppsägbar under viss tid, utan hänsyn till den uppsägningstid som må vara stipulerad i in-teckningsreversen. Har pantsättaren i en omslagsrevers godtagit en viss amorteringsplan, som bygger på förut-sättningen att in-teckningsreversen är ouppsägbar, synes det rimligt

---

<sup>67</sup> *Almén* Ant. vid 16: 1 nr 7: »Har nye ägaren övertagit ansvarigheten för in-tecknade beloppet, medför detta icke i och för sig, att han är bunden av de be-stämmelser angående uppsägningstid och dylikt, som omslagsreversen kan inne-hålla.» Därefter hänvisas till nyssnämnda rättsfall och tillägges: »Lider in-teck-ningshavaren ränteförlust genom en sådan uppsägning, får han hålla sig till sin medkontrahent (den ursprunglige gäldenären).»

Olika meningar ha uttalats i frågan. Jfr *Walin* i SvJ 1936 s. 541; *Lagerström* ib. 1937 s. 54; *Walin* ib. s. 255; *Olivecrona* § 13; *Karlgren* i SvJ 1941 s. 480; *Larsson* s. 67; *Hypoteksbudsmännen* 1932 s. 675; 1934 s. 771; 1936 s. 918; 1937 s. 1005; 1943 s. 1352. Se ock NJA 1877 s. 245; 1890 s. 404 (även NJMF III s. 19); 1937 s. 293, 404.

att däri inlägga ett avstående från den uppsägningsklausul som in-teckningsreversen innehåller.<sup>68</sup> Men härigenom har icke ernåtts, att ny ägare till fastigheten, som förvärvat densamma genom köp eller inrop å exekutiv auktion och ej övertagit förpliktelseerna enligt omslagsreversen, skulle vara förhindrad att göra gällande uppsägningsklausulen i in-teckningsreversen. Det är endast såsom fastighetsägare han är bunden och vad fastigheten häftar för skall framgå av in-teckningsreversen.<sup>69</sup>

Angående panthavarens ställning därest utmätning av in-teckningen begäres för annan borgenärs räkning eller fastighetsägaren kommer i konkurs, hänvisas till Del I § 25.

VI. En in-teckningshandling kan innehålla anteckning därom att betalning utfallit å in-teckningen efter försäljning i exekutiv ordning av den in-tecknade fastigheten. I regel är det härvid fråga om in-teckningar som fallit utanför lägsta budet men täckts av köpeskillingen. Även en in-teckning inom lägsta budet kan dock genom avtal mellan inroparen och in-teckningshavaren ha utbetalats kontant i stället för att in-teckningen eljest skulle ha kvarstått i fastigheten. Anteckningen kan ge vid handen att betalning utgått för hela in-teckningens belopp eller endast för en del därav. Enligt UL 161 skall anteckning av denna art göras av auktionsförrättaren, när in-teckningen företes för lyftande av in-teckningshavaren tillkommande belopp.<sup>70</sup> Anteck-

---

<sup>68</sup> *Lamm* s. 221.

<sup>69</sup> Den huvudsakliga invändning som framförts mot detta resultat är att 1912 års lagstiftning med dess »övertagandeprincip» skulle i så fall vara ett slag i luften. Då det nämligen är ett gängse bruk, bl. a. också hos hypoteksföreningarna, att mottaga en särskild in-teckningshandling som pant för omslagsrevers och i omslagsreversen införa villkoren angående amorteringsplan m. m., skulle varje växling av ägare till en in-tecknad fastighet, efter frivillig eller exekutiv försäljning, kunna leda till uppsägning av hypotekslånet med återopande av den vanliga, korta uppsägningsfristen i in-teckningsreversen. Det har sagts att lagberedningen vid utarbetandet av sitt förslag till nytt exekutionssystem inte kan ha förbisett hur ineffektiv den nya övertagandeprincipen skulle bli, om in-teckningshandlingens uppsägningsfrist vore tillämplig å in-teckningsslånen hos hypoteksföreningarna. Häremot kan dock framhållas att det står hypoteksföreningarna fritt att i stället använda systemet med endast en revers, varigenom amorteringsplanen ingår i det in-tecknade skuldebrevet. Man har väl ingen anledning till antagandet att lagberedningen skulle ha ansett metoden med dubbla reverser så väsentlig för hypoteksföreningarnas verksamhet att lagstiftningens effektivitet skulle bli illusorisk endast på den grund att föreningarna önska behålla denna metod.

<sup>70</sup> Ang. avfattningen av dylika anteckningar se Exempel till vägledning vid uppsättande av protokoll över auktioner och köpeskillingslikvider m. m. utg. av

ningens syfte är att varsko en ny innehavare av skuldebrevet därom att *den personliga ansvarigheten* för detsamma har upphört i den utsträckning betalning utfallit.<sup>71</sup> Vad angår *panträtten* är anteckningen i och för sig föga upplysande. Dess tolkning är i första hand beroende av huruvida inteckningen fallit utom eller inom lägsta budet. I förra fallet har panträtten upphört och anteckningen ger alltså vid handen att densamma är helt utan verkan. Ty både den kontant guldna delen av inteckningsbeloppet och den del därav, som icke kunnat betalas enär den ej täckts av köpeskillingen, skola upphöra att gravera fastigheten så snart auktionen vunnit laga kraft och köpeskillingen erlagts, IF 23 §. Har åter inteckningen legat inom lägsta budet, leder en anteckning å densamma om utfallen betalning till andra slutsatser beträffande panträtten. Regelmässigt skall ju inteckning som ligger inom lägsta budet kvarstå i fastigheten efter den exekutiva försäljningen. Men olika omständigheter kunna föranleda en avvikelse från denna regel. Sålunda kan en överenskommelse ha träffats mellan inteckningshavaren och inroparen om betalning, helt eller delvis, av inteckningens kapitalbelopp. Om detta är fallet, kvarstår panträtten, och anteckningen å skuldebrevet om det intecknade beloppets lyftande betyder följaktligen ingalunda att panträtten är utan verkan. Inteckningen överlämnas i dylikt fall vid köpeskillingslikviden till inroparen, som inlöst den, och kan därefter av honom eller av senare fastighetsägare utgivas med oförändrad inteckningsrätt enligt IF 25 §. Motsvarande innebörd har en anteckning å en inom lägsta budet liggande inteckning som ger vid handen att visst kapitalbelopp, utgörande gäldenären eller hans konkursbo tillkommande andel i inteckningen, blivit lyftat.<sup>72</sup> Ägarehypoteket kvarstår såsom giltig panträtt och övergår till inroparen. En inteckning kan slutligen ha på grund av uppsägning förfallit till betalning före köpeskillingslikviden och därför guldits, UL 117 §. Panträtten kvarstår även i detta fall. Någon anteckning i inteckningsprotokollet skall ej göras, eftersom inteckningsrätten lämnas orörd, se IF 23 §.<sup>73</sup> En och samma anteckning å det intecknade skuldebrevet om lyftat kapital-

---

justitiedep. (1912) s. 23: »Är .. den .. vid sammanträde för fördelning av köpeskillingen för exekutivt försålda hemmanet ... lyftes hela det i förestående skuldebrev föreskrivna kapitalbeloppet jämte därå intill denna dag upplupen ränta; betygar ...».

<sup>71</sup> Prop. 1912: 22 s. 213; *Lam* s. 191.

<sup>72</sup> Ägarehypotek skall regelmässigt kontant gäldas efter exekutiv försäljning, även om det faller inom lägsta budet, UL 117 § andra st.

<sup>73</sup> SvJ 1928 rf s. 36; Hypoteksombudsmännen 1928 s. 461.

belopp måste sålunda med avseende å panträtten tydas olika alltefter-  
som inteckningen fallit inom eller utom lägsta budet. Det är i stället  
gravationsbeviset som ger upplysning om i vad mån panträtten upp-  
hört eller ej.<sup>74</sup>

Även ett annat slag av anteckningar än de ovan berörda kan på  
grund av föregången exekutiv försäljning av fastigheten förekomma  
å en inteckning. I UL 131 § omtalas det fall att ett intecknat belopp  
bort betalas i reda penningar — enär det faller utanför lägsta budet  
men täckes av köpeskillingen — och det oaktat fått kvarstå i fastig-  
heten genom överenskommelse mellan köparen och inteckningshava-  
ren. Inroparen har erhållit »anstånd med betalningen» eller, såsom  
saken också uttryckes, fått avräkna beloppet å köpeskillingen (d. v. s.  
beloppet får alltså jämt inestå i fastigheten).<sup>75</sup>

I detta fall åligger det auktionsförrättaren att därom göra anteck-  
ning å inteckningshandlingen, där denna är för honom tillgänglig, en  
förutsättning som likväl inte alltid är för handen. Oavsett om anteck-  
ning å skuldebrevet skett eller ej,<sup>76</sup> blir den som förut personligen  
ansvarade för det intecknade skuldebrevet fri från sin ansvarighet,  
IF 30 §. Denna regel är så kategorisk att den måste antagas gälla  
även gentemot en innehavare i god tro.<sup>77</sup> Stundom kan inroparen ha  
fått förbinda sig gentemot inteckningshavaren att själv övertaga  
personligt ansvar för inteckningen såsom villkor för dess kvarståen-  
de.<sup>78</sup> En anteckning å skuldebrevet enligt vilken hela beloppet eller

---

<sup>74</sup> Något hinder mot att i anteckningen å skuldebrevet lämna upplysning om  
huruvida inteckningen legat inom eller utom lägsta budet torde ej finnas. Se  
Hypoteksombudsmännen 1924 s. 265.

<sup>75</sup> Skall en inteckning enligt lag avräknas å köpeskillingen — den faller inom  
lägsta budet och förblir alltså gällande i fastigheten — påverkas inte den person-  
liga ansvarigheten. Denna kvarstår även i fråga om inteckningsreverser som falla  
utanför lägsta budet och inte täckas av köpeskillingen. Men sådana inteckningar  
belasta ej längre fastigheten. Panträtten upphör alltså medan fordringsrätten står  
kvar.

<sup>76</sup> Ang. avfattningen av en dylik anteckning se Ex. etc. utg. av just.dep. s. 56:  
»År .. den .. vid sammanträde för fördelning av köpeskillingen för exekutivt  
försålda hemmanet ... fick köparen av egendomen N. N., på grund av inteck-  
ningshavarens medgivande, å köpeskillingen avräkna hela det i förestående in-  
tecknade skuldebrev förskrivna kapitalbelopp, varemot den därå intill denna dag  
upplupna räntan, 124 kr., lyftes av inteckningshavaren; betygar ...».

<sup>77</sup> Prop. 1912: 22 s. 213 f.; *Almén* Ant. vid 16: 33 nr 2, 3.

<sup>78</sup> Prop. 1912: 22 s. 263 f. Enligt *Lamm* s. 187 bör åtagande av personlig ansva-  
righet från köparens sida antagas vara avsett även om köparen icke uttryckligen,  
genom påskrift å inteckningen eller eljest, förbundit sig härtill. Jfr däremot *Nord-  
ling* s. 224; prop. 1912: 22 s. 214.

viss del därav fått avräknas å köpeskillingen föranleder i fråga om panträtten den slutsatsen att denna kvarstår i motsvarande omfattning, IF 23 §.

Undantagsvis kan den kvarstående panträtten tänkas avse ett mindre belopp än som avräknats å köpeskillingen enligt anteckning å skuldebrevet. En dylik situation inträder om ny tillgång yppat sig efter borgenärsförteckningens upprättande — avkastning av egen- domen, ersättningsbelopp från försumlig inropare, se UL 143 § — och ökat det belopp, som vid likviden kan utgå till en nödlidande inteckning. Inteckningshavaren kan ha medgivit avräkning av hela det belopp, som vid fördelningssammanträdet stod till förfogande för gäldande av ifrågavarande inteckning, medan inskrivningsdomaren har att följa borgenärsförteckningens uppgifter vid bedömandet av det kvarstående inteckningsbeloppet.<sup>79</sup>

---

<sup>79</sup> Se Ex. utg. av just.dep. s. 42; *Björling* Ett och annat att beakta vid granskning av inteckningshandlingar (särtryck ur Sv. sparbankstidskrift 1933) s. 7; jfr däremot *Olivecrona* Int. 1 uppl. s. 108 ff.; Hypoteksombudsmännen 1937 s. 1008 f.; 1938 s. 1043 f. Grunden till föreskriften i IF 23 § enligt vilken borgenärsförteckningens uppgifter skola tjäna till ledning är den allmänna principen i 1912 års lagstiftning att frigöra frågan om det exekutiva förfarandets inverkan på gravitationerna från dess beroende av köpeskillingslikviden; jfr UL 213 § och lagutsk. 1912: 51 s. 7. Tvister rörande likviden och överklagande av densamma skola icke föranleda uppskov med det definitiva klarläggandet av inteckningsfrågorna och därigenom fördröja inroparens möjlighet att förfoga över fastigheten för kreditändamål. Se uttalanden hos *Almén* Ant. vid 16:24 nr 18: »I varje fall när en inteckning sålunda i följd av exekutiv försäljning endast till en del blir utan verkan, är frågan om storleken av det belopp, till vilket inteckningen är utan verkan, enligt förslagets ståndpunkt icke beroende av vad inteckningshavaren vid köpeskillingslikviden äger uppbära, utan ankommer på huru stor del av inteckningen som enligt borgenärsförteckningens föranledande täckes av köpeskillingen. Just för att utmärka detta förhållande är det, som man i 16:24 inskjutit orden 'enligt borgenärsförteckningen'; jfr nedan n:r 25 b.» På sistnämnda ställe uttalas att, om större belopp vid likviden utdelas än som vid borgenärsförteckningens uppgörande antagits, det överskjutande beloppet naturligen skall tilldelas inteckningshavaren, som torde vara oförhindrad att medgiva anstånd med betalning därav. »Men även om han gör detta, inverkar det icke på frågan till vilket belopp inteckningen fortfarande är gällande. Denna fråga beror uteslutande på dess plats i borgenärsförteckningen.»

Almén's ovan citerade uttalanden hänföra sig emellertid icke till den av Hypoteksombudsmännen a. st. berörda frågan om verkan därav att en före utmätningen beviljad inteckning av förbiseende (vållat av ett för gammalt gravationsbevis) icke kommit att upptagas i borgenärsförteckningen. Härom säger Almén a. st. nr. 36: »Att dylika inteckningar icke böra äga giltighet mot inroparen är uppenbart, men då de näppeligen kunna inbegripas bland dem 'som enligt borgenärsförteckningen falla utom vad av köpeskillingen täckes', saknas i själva verket

Vare sig en inteckning faller inom eller utom lägsta budet, skall jämlikt UL 117 § upplupen ränta gäldas vid fördelningen av köpeskillingen, vad angår inteckningar utom lägsta budet så långt köpeskillingen därtill lämnar tillgång. Anteckning om räntelikvid göres av auktionsförrättaren å skuldebrevet. En sådan anteckning innebär att fordringsrätten och panträtten upphört i vad avser den sålunda betalda räntan. Däremot kunna några säkra slutsatser ej dragas från en anteckning av denna art angående det intecknade kapitalet och betalningsrätten därför.<sup>80</sup>

Å intecknade skuldebrev som fallit helt utom såväl lägsta budet som köpeskillingen och som alltså äro till hela sitt belopp »nödlidande», göres ingen anteckning härom. Ej heller göres någon anteckning å de inteckningar som falla inom lägsta budet men dock bli nödlidande på den grund att försäljningen fått ske till lägre belopp än lägsta budet, enligt överenskommelse mellan utmätningssökanden och vederbörande inteckningshavare, UL 126 § andra st. Vad angår den personliga ansvarigheten, kvarstår denna i nu nämnda fall i den mån den existerade före försäljningen. Däremot är panträtten helt eller partiellt utan verkan. Inskrivningsdomaren skall härom göra anteckning i inteckningsprotokoll och -bok (fastighetsbok), varigenom gravationsbeviset kommer att ge upplysning huruvida och till vilket belopp inteckningen kvarstår i fastigheten.

Av den givna redogörelsen framgår att verkningarna av en exekutiv försäljning av fastigheten å däri intecknade skuldebrev ingalunda synas av anteckningar å skuldebreven. Genom gravationsbevis skall dock någon tid efter fördelningen av köpeskillingen upplysning kunna inhämtas angående de panträtter som kvarstå. Man kan icke heller förlita sig på att anteckningar å skuldebreven ge kännedom om den kvarstående personliga ansvarigheten. En anteckning kan ha underlåtit på den grund att inteckningshandlingen aldrig över-

---

stadgande om att de äro utan verkan.» Han ifrågasatte en ringa modifikation av texten (motsv. IF 23 §) innebärande att orden »enligt borgenärsförteckningen» flyttades: »Intecknat belopp, som faller utom vad enligt borgenärsförteckningen täckes av köpeskillingen».

Oavsett att en lucka här föreligger i lagtexten synes det otvivelaktigt att det hos Hypoteksombudsmännen ref. fallet bör enligt gällande rätt lösas så att en dylik inteckning kan på talan av fastighetsägaren förklaras ogiltig.

<sup>80</sup> *Björling* a. a. s. 7. Räntebetalningen kan avse räntan å en inteckning vars kapital såsom liggande inom lägsta budet kvarstår i fastigheten, men den kan också avse en inteckning utom lägsta budet vars kapital även fallit utom köpeskillingen och alltså ej längre graverar fastigheten.

lämnats till auktionsförrättaren för ändamålet.<sup>81</sup> Även om så skett, upphör den personliga ansvarigheten.<sup>82</sup> Inteckningshavaren har genom sitt medgivande tagit inroparen för god i stället för den förre gäldenären och stadgandet vilar på samma tankegång som IF 28 §.

Även eljest då personlig ansvarighet ålegat annan än fastighetsägaren (oftast en föregående ägare) och panträtten upphört eller minskats i värde genom inteckningshavares förvållande eller åtgärd, utan samtycke av gäldenären, blir denne fri från sin personliga ansvarighet därest fordringsbeloppet till följd därav inte kan uttagas ur fastigheten, se IF 29 § och 34 § tredje st.<sup>83</sup>

Ofta innehåller ett intecknat skuldebrev påskrift om kvittering eller om avbetalning av visst kapitalbelopp utan sammanhang med exekutiv försäljning av fastigheten och utan att inteckningen blivit helt eller partiellt dödad. Skuldebrevet kan även vara överkorsat såsom bevis om betalning. Då fastighetsägaren jämlikt IF 25 § är oförhindrad att ånyo utgiva en inteckning, som blivit av honom inlöst, kan påskriften eller överkorsandet tyda på att inteckningen en gång har av fastighetsägaren blivit inlöst och därvid försetts med påskriften i fråga eller överkorsats eller att avbetalning ägt rum medan skuldebrevet innehades av en tidigare borgenär, samt att fastighetsägaren, sedan han återfått papperet, utgivit detsamma på nytt såsom gällande till hela det intecknade beloppet. Huruvida i allmänhet någon personlig ansvarighet kvarstår för ett inlöst skuldebrev, kan bero av omständigheterna, se ovan § 39 II. En påteckning om betalning eller ett överkorsande torde dock få tolkas så att den personliga ansvarigheten upphört.<sup>84</sup> Men panträtten står kvar och den påverkas ej av anteckningar om kvittering eller betalning, när sådana anteckningar skett innan inteckningen på nytt utgavs. Huruvida påskriften om betalning överstrukits eller icke, är härvid i princip utan betydelse, om det än bör anses oförsiktigt av en borgenär, med hänsyn till bevisningssvårigheter och möjligheten av kommande tvist, att mottaga en inteckning med kvarstående och ej annullerade anteckningar om avbetalning eller kvittering. Även en överkorsad inteckningsrevers har i praxis ansetts medföra betalningsrätt i fastig-

---

<sup>81</sup> *Björling* a. a. s. 8; *Olivecrona* § 13.

<sup>82</sup> Befrielsen från personlig ansvarighet inträder även om denna grundat sig på omslagsrevers. Jfr NJA 1916 s. 50; *Almén* Ant. vid 16:33 nr 2, 3; *Lamm* 224; ovan not 57.

<sup>83</sup> *Lamm* s. 196 ff.; *Olivecrona* a. st.

<sup>84</sup> *Lamm* s. 194. Jfr även NJA 1898 s. 531.

heten under nyss angivna förhållanden.<sup>85</sup> Framgår det av anteckning å skuldebrevet att detsamma efter det påskriften skedde varit i fastighetsägarens hand och av denne ånyo utgivits eller förmår eljest inteckningshavaren styrka detta, bör han alltså kunna göra betalningsrätt i fastigheten gällande till hela inteckningsbeloppet.

### Kap. III. *Legala panträtter*

#### § 44. LEGALA PANTRÄTTER OCH TVÅNGSINTECKNING

I. En legal panträtt har medgivits säljare av fast egendom till säkerhet för ogulden köpeskillning, JB 11:2. Såsom förutsättning för panträtten stadgas att »den, som sålde, icke uppburit fulla penningar, ändock han i köpebrevet tillstått, att han köpeskillningen till fullo bekommit». Redan före tillkomsten av 1734 års lag var det bruk att köpebrevet innehöll en förklaring om köpeskillningens erläggande, oaktat säljaren helt eller delvis medgivit anstånd med betalningen och mottagit revers på ogulden köpeskillning. Förklaringen till detta bruk anses vara köpebrevets funktion att ligga till grund för köparens begäran om lagfart. Rättens beslut om laga fasta förutsatte att säljarens föryttring av fastigheten var definitiv och att han inte längre hade några anspråk på densamma.<sup>86</sup> Samtidigt borde det vara säljaren tillåtet att ge köparen anstånd med betalningen mot skuldebrev därå. Regelmässigt valdes då utvägen att kvittera köpeskillningen i köpebrevet trots att den inte var kontant betald, varigenom köpebrevets avfattning tillät att lagfart omedelbart kunde erhållas. Det av köparen utfärdade skuldebrevet innehöll stundom en uttrycklig pantförskrivning av fastigheten. I vilket fall som helst brukade säljaren erhålla inteckning för detsamma i den sålda fastigheten. Inteckning kunde ju den tiden erhållas på grundvalen av vilken som helst klar fordran även utan ägarens medgivande.

Ehuru sålunda en säljare kunnat trygga sin rätt till ogulden köpeskillning genom inteckning, förelåg möjligheten att andra köparens

<sup>85</sup> Rättspraxis har dock varit växlande. Se NJA 1890 s. 27; 1895 s. 481, i vilka rättsfall av fastighetsägaren inlösta och därefter i överkorsat skick utgivna inteckningar ansågos icke medföra betalningsrätt. Annorlunda 1893 s. 5 och 441 (anteckningar om avbetalning); 1906 s. 568 (anteckning om avbetalning); 1909 s. 506 (överkorsad revers); 1911 s. 253 (en överkorsad anteckning om avbetalning); 1915 A 357 (anteckning om avbetalning). *Lamm* s. 83.

<sup>86</sup> Se härom och för det följande i sht *Ivar Sjögren* Rättshistoriska studier ang. ogulden köpeskillnings rätt vid föryttring av fast egendom (1930) s. 106 ff.

borgenärer sökte inteckning i fastigheten före eller samtidigt med säljaren. Det synes ha varit för att skydda säljaren mot denna risk som stadgandet i JB 11:2 utformades. Säljaren erhöll under lagaståndstiden en panträtt för ogulden köpeskilling: »njute sin säkerhet i det, som sålt är, framför andra köparens borgenärer, intill dess laga stånd åkommer. Haver han dessförinnan sin rätt icke intecknat; äge sedan ej bättre rätt än de andre». Denna legala panträtt är alltså stipulerad endast för en kortare tid, nämligen till dess köparen erhållit laga fasta.<sup>87</sup> Säljaren tillerkännes för sin panträtt företräde framför köparens borgenärer. Genom att inteckna sin rätt före lagaståndstidens utgång förlänger han sin panträtt, varvid förmånsrätten bibehålles oförändrad. I samband med 1875 års revision av lagfartsväsendet bestämdes att inteckning skall av säljaren sökas viss tid från det köparen beviljats lagfart, nämligen i stad tre månader, på landet sist å det ting som infaller näst efter sex månader från köparens lagfart. Efter 1932 års lagstiftning ersattes ting med inskrivningsdag vilket medfört en förkortning av »lagaståndstiden» på landet.

Panträtt för ogulden köpeskilling föreligger alltså utan inteckning under en viss kortare tid.<sup>88</sup> Därefter upphör denna »tysta panträtt» och ersättes av intecknad panträtt om säljaren före den fastställda fristens utgång söker inteckning. I annat fall upphör panträtten helt och hållet med fristens utgång. För erhållande av inteckning kräves intet medgivande av köparen. Säljaren har rätt till »tvångsinteckning». I praktiken är det dock vanligt att ett medgivande av köparen tecknas å köpeskillingsreversen. Genom inteckning bevaras panträtten på sin tidigare plats i förmånsordningen och gäller som om inteckningen blivit sökt samtidigt med fastighetens överlåtelse.<sup>89</sup> När det heter i lagstadgandet att panträtten går före andra köparens borgenärer, uppfattas detta uttryck numera icke efter orden på det sätt att *alla* köparens borgenärer, oavsett rättighetens eljest bestämda plats i förmånsordningen, skulle vika för ogulden köpeskilling. Bestämmelsen tolkas i stället så att panträtten för ogulden köpeskilling i prioritetshänseende likställes med en inteckning som beviljats vid tiden för köpets avslutande. Rättigheter som upptagas i förmånsord-

<sup>87</sup> Tankegången var att säkerhetsrätten skulle vara en ersättning för säljarens rätt att tala å fångat, vilken rätt i tidigare förslag till JB hade medgivits säljaren för tiden intill laga fasta; se *Sjögren* s. 144 noten.

<sup>88</sup> *Caselius* Till tolkningen av JB 11:2 i Minnesskrift II s. 157 ff. vill karaktärisera rättigheten såsom förmånsrätt enbart, ej som panträtt.

<sup>89</sup> Fsl. t. JB II 1908 s. 179.

ningen framför intecknad fordran vika ingalunda för köpeskillingsfordringen, oavsett tidpunkten för deras uppkomst. I övrigt gäller panträtten för ogulden köpeskilling i olika hänseenden såsom inteckningsrätt — även i förhållande till nyttjanderätter m. fl. begränsade sakrätter — redan före inteckningen, med de modifikationer som följa av att en inteckningshandling ännu ej föreligger och att pant-rätten icke är känd genom fastighetsbok och gravationsbevis. Pant-rätten är sålunda bl. a. oberoende av en frivillig överlåtelse av fastig-heten, även om en sådan kommit till stånd före inteckningsfristens utgång och innan inteckning blivit sökt.<sup>90</sup> Panträtt uppkommer endast vid frivillig försäljning av fast egendom, ej vid tvångsför-säljning.<sup>91</sup>

I händelse säljaren begagnar utvägen att begära tvångsinteckning och sålunda köparens medgivande ej finnes å fordringshandlingen, åligger det givetvis inskrivningsdomaren att pröva om förutsättning för tvångsinteckning är för handen.<sup>92</sup> Frågan huruvida fordringen skall betraktas såsom köpeskillingsfordran kan därvid stundom vålla tvivel. Enligt IF 5 § skall ägaren alltid höras över ansökan om tvångsinteckning, sålunda även när skuldebrevet uppgiver att det är fråga om ogulden köpeskilling. Om saken befinnes tvistig hänvisas sökanden till rättegång, 10 §. Beviljas inteckningen bör i beslutet utsättas att den meddelats för ogulden köpeskilling.<sup>93</sup> Den prövning, som i inteckningsärendet skett utgör dock intet hinder för senare rättegång angående inteckningens giltighet såsom avseende ogulden köpeskilling.<sup>94</sup> Därest flera köpeskillingsreverser intecknas inom den i JB 11: 2 angivna fristen men å olika dagar ha de lika rätt, om ej annat vid fastställande av inteckning bestämts på sökandens yrkan-de.<sup>95</sup>

<sup>90</sup> NJA 1888 s. 354; 1892 s. 325; 1916 A 552. — Däremot är panträtten icke oberoende av en exekutiv försäljning eller av expropriation men förenad med förmånsrätt i köpeskillingen.

<sup>91</sup> *Lamm* s. 26. — På grund av reglerna om likvid för exekutivt försäld fastig-het skulle en panträtt ha föga betydelse.

<sup>92</sup> Tvångsinteckning vägrad då den söktes på grund av bestämmelser i arvskifte om lösen av fastighet för en arvinges räkning, NJA 1935 s. 364. Se vidare NJA 1884 s. 167; 1888 s. 354; 1898 s. 131; 1906 s. 376; 1908 s. 226; 1933 s. 389; 1955 s. 325. Se ock *Lamm* s. 25 f.

<sup>93</sup> I Fsl. t. JB har upptagits en föreskrift att anmärkning i fastighetsboken om fordringens påstådda beskaffenhet av ogulden köpeskilling skulle vara villkor för den särskilda förmånsrätten; se III s. 268; jfr II s. 179, 329.

<sup>94</sup> NJA 1903 s. 274. *Lamm* s. 55.

<sup>95</sup> NJA 1890 s. 499. Fsl. t. JB II s. 180; *Lamm* a. st. *Arhusiander* i SvJ 1934 s. 464 f.

Har medgivande till inteckning med ogulden köpeskillings rätt tecknats å skuldebrevet, skall ju inteckning beviljas redan med stöd av fastighetsägarens medgivande. Dock kan medgivandet i och för sig vara otillräckligt, nämligen om fastigheten överlåtits vidare och nye ägaren sökt lagfart innan inteckning blivit sökt.<sup>96</sup> I detta fall behandlas ärendet såsom avseende tvångsinteckning. Det åligger inskrivningsdomaren liksom eljest vid inteckningsärendens handläggning att pröva huruvida ansökningen lagligen kan ske med förklaring om ogulden köpeskillings rätt. Befinnes det t. ex. att fordringshandlingen ej avser köpeskillingsfordran, bör ansökningen avslås i vad avser yrkandet om förklaring att inteckningen skall ske för ogulden köpeskillning.<sup>97</sup> Inskrivningsdomaren synes å andra sidan böra meddela dylik förklaring ifall inteckning begäres för en revers som uttryckligen säges avse köpeskillingsfordran, även om sökanden försummat att yrka ogulden köpeskillings rätt.<sup>98</sup> Angående förmånsrätten gäller vad ovan sagts.

Inteckning för ogulden köpeskillning kan beviljas även sedan fastighetsägaren kommit i konkurstillstånd, IF 15 §. Orsaken är givetvis att i detta fall inteckningen endast innebär att en vid konkursens inträde redan förefintlig panträtt upprätthålles.<sup>99</sup>

Även om ett för inteckning ingivet skuldebrev ej genom sin avfattning angiver sin egenskap av köpeskillingsrevers eller det vid inteckningens medgivande icke utsagts att inteckningen avser ogulden köpeskillning, har i praxis förmånsrätt enligt JB 11: 2 ansetts tillkomma säljaren ifall vid tvångsförsäljning av fastigheten eller eljest fordringens natur styrkes och, beträffande beviljad inteckning, om denna sökts inom den fastställda fristen.<sup>1</sup> Uppenbarligen ligger häri en viss fara för fastighetskrediten.<sup>2</sup>

I några speciella fall medgives ej legal panträtt för ogulden köpeskillning, nämligen då en sådan gravation skulle försvåra en före-

---

<sup>96</sup> SvJ 1922 rf s. 11.

<sup>97</sup> NJA 1935 s. 3 (inteckningen avsåg belopp som köparen skulle erlägga vid underlåtenhet att inom viss tid bebygga fastigheten).

<sup>98</sup> Hypoteksombudsmännen 1926 s. 345; *Caselius* s. 171.

<sup>99</sup> Jfr NJA 1885 s. 246.

<sup>1</sup> Fsl. t. JB II 1908 s. 433; *Lamm* s. 54; NJA 1885 s. 246; 1951 s. 779. Jfr även 1933 s. 389.

<sup>2</sup> Se Hypoteksombudsmännen 1926 s. 342 ff., 1941 s. 1265 ff. På förra stället uttalas ock den meningen att »inteckning icke kunde medföra förmånsrätt såsom för ogulden köpeskillning under annan förutsättning än att sådan karaktär blivit i protokollet uttryckligen tillerkänd inteckningen». Jfr *Caselius* a. a. s. 168; *Anderberg* i *Minnesskrift* I s. 249.

stående sammanläggning av det sålda området med en annan fastighet, JB 11: 2, andra st.

Vid exekutiv försäljning av fastighet som häftar för legal panträtt på grund av ogulden köpeskilling upptages självfallet panträtten i borgenärsförteckningen i enlighet med föreskrivet prioritetsläge. Oavsett om den faller inom lägsta budet, skall fordringen kontant gäldas, UL 117 § (endast »intecknad gäld» inom lägsta budet skall innestå i fastigheten).

II. Till legala panträtter böra hänföras vissa säkerhetsrätter som äro förenade med förmånsrätt enligt HB 17: 6.<sup>3</sup> Såsom i annat sammanhang framhållits äro åtskilliga av de i lagrummet åsyftade rättigheterna icke panträtter utan reallaster eller ock mellanformer mellan dessa bägge sakrätter. Den omständigheten att fastigheten häftar för förfallna och oguldna förmåner, som ingå i en reallast, är icke tillräckligt skäl för att beteckna detta särskilda led i reallasten såsom en panträtt, se ovan § 32. Men förutom reallaster nämnas i lagrummet självständiga fordringsrätter, för vilka samma förmånsrätt är medgiven som för oguldna och förfallna periodiska förmåner ingående i en reallast. Gemensamt för dessa fall är att panträtt föreligger utan inteckning. Man talar därför om »tysta panträtter». För vissa hithörande rättigheter är dock anteckning i inteckningsprotokoll och fastighetsbok föreskriven varigenom uppgiften inflyter även i gravationsbevisen. För övrigt hänvisas till lagtexten.

Såsom tillhörande panträtter snarare än reallaster må här nämnas sådan rätt till ersättning som i samband med laga skifte kan tillerkännas deltagare i skiftet på grund av någon ojämnhet i fördelningen av jorden. I en lag d.  $\frac{1}{5}$  1885 medgavs förmånsrätt för vissa ersättningar som i samband med laga skifte kunde åläggas i skiftet ingående fastigheter. Lagen innehöll att bidrag till utflyttning eller ersättning för odling eller vanhävd å jord eller för ståndskog, plantering eller torvjord, som ålagts någon fastighetsägare, skulle utgå med enahanda förmånsrätt som enligt HB 17: 6 tillkom enskild ränteägare för avgäld av fast egendom, såvida beloppet ej stått inne mer än ett år efter förfallodagen. Vidare uttalades att sagda bidrag skulle utgå ur jorden, »ändå att den kommer i annans hand». Genom en lag  $\frac{18}{6}$  1926, tillkommen i samband med lag om delning av jord å landet, ha förutnämnda bestämmelser om förmånsrätt utsträckts att omfatta samtliga de ersättningar som enligt jorddelningslagen kunna åläggas ägare av jord, ingående i laga skifte eller annan jorddel-

---

<sup>3</sup> Se härom Hypoteksombudsmännen 1952 s. 1818 ff.

ningsförrättning, gentemot annan jordägare. Ersättningar som här åsyftas kunna utgå såväl i penningar som i naturaförmåner, JDL 14 kap. De fördelas vanligen på en relativt kort tid. Stundom skall sålunda ersättningen gäldas i en eller ett par poster, stundom kan den bestämmas till utgörande under en längre följd av år, jfr JDL 14: 9. Angående förfallna belopp gälla samma regler som i fråga om odlingslån. Rätten i dess totalitet, d. v. s. rätten till framtida poster, rubbas icke genom vare sig frivillig eller exekutiv försäljning av den besvärade fastigheten.

I första punkten av HB 17: 6 talas om oguldna förfallna poster av »tionde, ränta eller annan sådan avgäld av fast egendom», se ovan § 32 II. Enligt andra punkten i samma lagrum har kronan förmånsrätt för skogsvårdsavgift varjämte kommun eller annan menighet tillerkänts samma förmånsrätt för oguldna belopp såvitt avser fastighetsskatt som skall utgå för fast egendom och utgöras av den som innehaft egendomen med äganderätt eller ock med fideikommissrätt eller eljest på grund av testamente. Ehuru det enligt lagtexten närmast är fråga om förmånsrätt i dessa fall, skall företrädet gälla »betalning ur egendomen, i vems hand den vara må».<sup>4</sup> Härav framgår att kronan, resp. kommunal eller kyrklig menighet, åtnjuter panträtt för de förfallna, oguldna beloppen. Panträtten, inclusive förmånsrätt, omfattar endast förfallna belopp som ej stått inne längre än ett år efter förfallodagen (räknat bakåt i tiden från dagen för utmätningen eller konkursens början).<sup>5</sup>

En annan »tyst panträtt» i fastighet har tillerkänts Brandförsäkringskontoret i Stockholm för s. k. premielån, d. v. s. försträckning av försäkringspremien, jämte tre års ränta därå. Förmånsrätten gäller framför intecknad gäld men efter förmånsrätt enligt HB 17: 6.<sup>6</sup>

Inteckningsförordningen omtalar ett annat fall av tvångsinteckning än sådan för ogulden köpeskilling, nämligen till säkerhet för skadestånd som ådömts ägare av fast egendom genom lagakraftvunnet

---

<sup>4</sup> Ang. ansvarigheten i händelse av fastighetens delning se ovan § 34 samt JDL 19: 24 m. fl. där anförda lagbestämmelser.

<sup>5</sup> NJA 1933 s. 279.

<sup>6</sup> NJA 1917 s. 476. — Det legala stödet för denna panträtt återfinnes, jämte utförlig motivering för att förmånsrätt borde gälla framför intecknad gäld, i KF d. 1/6 1748, se *Backman* Ny lagsamling I vid HB 17: 9. Vid utfärdandet av KF d. 9/10 1861 ang. ändring i vissa delar av 17 kap. HB uttalades i ingressen att äldre stadganden upphävdes »med undantag av vad särskilt är stadgat ang. förmånsrätt i brandförsäkrat hus för ogulden försäkringsavgift». Se även bolagsordning fastställd av Kungl. Maj:t d. 7/12 1928, § 23.

utslag i brottmål och som ej genast är förfallet till betalning, IF 2 §. Man kan icke hänföra denna panträtt till legala panträtter, ty den uppstår först genom viss åtgärd av fordringsägaren och inte automatiskt i kraft av lagens stadgande. Är skadeståndet omedelbart förfallet till betalning, kan borgenären erhålla utmätning och behöver sålunda ej använda omvägen med inteckning. Därför är stadgandet begränsat till de fall då skadeståndet först i framtiden förfaller till betalning. Möjligheten till tvångsinteckning har föga praktisk betydelse.<sup>7</sup>

Det har ifrågasatts att införa en legal panträtt under beteckningen »byggnadshypotek» till säkerhet för byggnadsborgenärerna, d. v. s. den grupp av en fastighetsägares borgenärer som ha oguldna fordringar på grund av medverkan vid ett byggnadsföretag å fastigheten, exempelvis entreprenörer, byggnadsarbetare, leverantörer av byggnadsmaterial. För närvarande ha somliga kategorier av byggnadsborgenärerna under vissa förutsättningar en generell förmånsrätt i all gäldenärens egendom enligt HB 17:4, medan andra icke ha vare sig panträtt eller enbart förmånsrätt. Genom att bereda byggnadsborgenärerna legal panträtt i fastigheten intill ett belopp svarande mot viss del av dennas värde, har man tänkt sig att å ena sidan dessa borgenärs legitima intressen skulle tillgodoses, å andra sidan en fastare ordning skapas i förhållande till andra rättsägare i fastigheten. Förslaget har emellertid icke lett till något resultat.<sup>8</sup>

## Kap. IV. Panträtt i tomträtt och vattenfallsrätt

### § 45. ÖVERSIKT ÖVER LAGEN OM TOMTRÄTTSINTECKNING

I. Vid behandlingen av lagen om återköpsrätt, ovan § 19, framhölls att man i nyare lagstiftning sökt på olika vägar tillgodose behovet av upplåtelseformer som intaga en mellanställning mellan vanlig äganderätt och vanlig nyttjanderätt. Sådana moderna rättsinstitut äro bl. a. tomträtt, vattenfallsrätt, åborätt och äganderätt som är begränsad av återköpsrätt. När dessa rättsinstitut infördes, beaktades särskilt problemet om möjligheten att underlätta för rättighetens förvärvare finansieringen av förvärvet. Vad angår äganderätt med

<sup>7</sup> Lamm s. 25; Olivecrona § 3.

<sup>8</sup> Lundstedt Byggnadsborgenärernas rättsliga ställning (1917); SOU 1922:26; Lagerström i SvJ 1923 s. 124; Kruse III s. 1622. — Jfr även NJA 1933 s. 522.

återköpsklausul, erfordrades ingen särskild rättslig anordning för möjliggörande av fastighetens användande såsom pant för lån. Förvärvaren är ägare och kan begagna den vanliga inteckningsformen. Återköpsklausulen gör visserligen inteckningshavares ställning mera osäker än eljest, men deras intressen tillgodoses enligt samma normer som tillämpas vid expropriation. För åborätt enligt 1926 års lag har heller ingen speciell metod för upplåtande av panträtt i åborätten ansetts påkallad. Vederlaget för åborätten skall nämligen inte ha formen av ett kapitalbelopp utan av en årlig avgäld. — Som tidigare nämnts ha både återköpsrättslagen och 1926 års åborättslag upphävts från utgången av 1968. Bestämmelserna gälla dock alltså för redan upplåtna rättigheter.

I fråga om tomträtt och vattenfallsrätt har det ansetts erforderligt att — utöver stipulerandet av förmånsrätt för jordägaren enligt HB 17: 6 till säkerhet för avgäld — ytterligare bereda rättighetens innehavare möjlighet att ställa nyttjanderätten som pant vid upptagande av lån. För sådant ändamål krävdes särskilda rättstekniska anordningar.

Bland tänkbara metoder av sådant slag har ju tidigare begagnats den som består i nyttjanderättens upphöjande till »fast egendom», d. v. s. dess behandling såsom äganderätt i olika hänseenden, särskilt i fråga om lagfart och inteckning. Denna metod har använts i fråga om den besittningsrätt till tomt på obegränsad tid, som går under beteckningen »ofri tomt», ovan § 22. Ofri tomt lagfares och intecknas som om innehavaren av besittningsrätten hade äganderätt till tomt. Denna utväg att möjliggöra nyttjanderättens användande som pantsäkerhet är dock mindre lämplig och leder till en viss inkonsekvens i fastighetsbokföringen. Man har inte under senare tid reflekterat på att i så enkla former skapa de rättstekniska förutsättningarna för panträttsupplåtelse i tomträtt och vattenfallsrätt.

II. En annan möjlighet har varit att genom särskilda åtgärder utforma ett panträttsinstitut, som i princip ansluter sig till fastighetspanträtten men med den avvikelsen att såsom panträttens objekt betecknas nyttjanderätten i fråga, utan den omvägen alltså att nyttjanderätten fingeras vara fast egendom. Det är denna utväg som har valts genom 1907 års lag om inteckning i tomträtt och vattenfallsrätt, sedermera ersatt av 1953 års lag i samma ämne. Själva tomträtten med tillhör — vartill räknas byggnader å tomt — utgör pant. Formen för panträttens stiftande är inteckning i tomträtten. För att göra panträttsupplåtelser i tomträtt så betryggande som möjligt i juridiskt-tekniskt hänseende har det varit nödvändigt att skapa ett

inskrivningsförfarande, som även ger upplysningar om den ursprungliga tomträttsupplåtelsen och om senare växlingar av tomträtts innehavare. Fördenskull ha, såsom i annat sammanhang omtalats, bestämmelser införts om »inskrivning» av tomträtt och av skedd överlåtelse av sådan rätt, i viss överensstämmelse med reglerna om lagfart, ovan § 25. Inskrivning av tomträtt och av fång till sådan rätt samt inteckning i tomträtt till säkerhet för fordran verkställas i samma tomträttsbok. Vissa åtgärder skola dessutom antecknas i fastighets- eller inteckningsboken. Ärendena handläggas av inskrivningsdomaren.

Inteckning i tomträtt har för övrigt såväl beträffande den formella sidan som i fråga om rättsverkningar nära utformats efter reglerna om fastighetsinteckning. Även exekutiv försäljning av tomträtt äger rum enligt samma grundsatser. En avvikelse från reglerna om fastighetsinteckning är att gemensam inteckning inte kan förekomma i tomträtter.

Genom 1953 års lag har medgivits inteckning i tomträtt även till trygghet av nyttjanderätt, servitut och andra sakrätter (bortsett från återköpsrätt).

När institutet »vattenfallsrätt» infördes genom 1911 års lagstiftning, utsträcktes reglerna om inteckning i tomträtt även till vattenfallsrätt. Särskilda vattenfallsrättsböcker skola finnas för inskrivning av och inteckning i vattenfallsrätt. Denna nyttjanderättsform har i ytterst ringa utsträckning kommit till användning.

## Sakregister

- Andel i inteckning 328.  
anteckning om innehav av inteckning 295.  
avdikningslån 263 f.  
avgäld 262, 265.  
avkomsträtt 258, 265, 267.  
avlösning av inteckningsansvar 295.  
avlösning av servitut 250.  
avsöndring för alltid 176, 262.  
avsöndring för viss tid 176.  
avverkning på intecknad fastighet 332.  
avverkningsrätt 192.
- Bebyggelseservitut 222, 229.  
begränsning av inteckningsansvar 294.  
benefik nyttjanderätt 186.  
"besittningsrätt" 178, 199.  
bostadsförening 190.  
bostadsrätt 191.  
brandförsäkringssumma (panträtt i) 341.  
byggnadsservitut 229.
- Delning av fastighet belastad med inteckning 315 f.  
delning av fastighet med reallast 272.  
delning av fastighet med servitut 246.  
delning av servitutsberättigad fastighet 243.  
dominant 224.  
dödande av inteckning 205, 293.
- Ecklesiastik jord 184.  
elektrisk kraft 235, 275.  
expropriation 340.  
extinktivt förvärv av nyttjanderätt 197 f.
- Familjerättslig nyttjanderätt 183, 202.  
fast egendom ss. panträttsobjekt 303.  
fiskerätt 183, 185, 197.  
fiskeservitut 216, 230.  
formen för arrendeavtal 196.  
formen för hyresavtal 194.  
formen för tomträttsavtal 196.  
formen för vattenfallsrätt 196.  
formen för överlåtelse av nyttjanderätt 197.  
frälseränta 261.  
födoråd 265.  
födoråd och nyttjanderätt 272.  
förbehåll om nyttjanderätt 203, 208.  
företagsservitut 224.  
förfallet servitut 255.  
förflyttning av servitut 241.  
förmånsrätt 291.
- Gemensamhetsanläggning 265.  
gemensam inteckning 312 ff.  
god tro 308.  
godtrosförvärv av nyttjanderätt 194, 197, 198, 211.  
grustäkt 182, 197.  
gruvrätt 179.
- Hallnebruk 174.  
helnyttjanderätt 183, 185.  
hyresavtal 185.  
hävande av servitut 252 f.
- Inskrivning av tomträtt 206.  
inskrivning av vattenfallsrätt 206.  
inteckning av ankomsträtt 270.  
inteckning av nyttjanderätt 202 f.  
inteckning av servitut 237.

inteckning för fordran 291.  
inteckning för ogulden köpeskilling 333,  
360.  
inteckningsmedgivande 309, 347, 362.  
inteckningsrätt 289.

Jakträtt 182, 185.  
jaktservitut 221, 251, 253.  
jordbruksarrende 183.  
jordbruksservitut 221.  
jorrdelningsservitut 220, 239, 253.

Konkurrensförbud 233.  
»köp bryter legostämman» 210 ff.

Landbo 189 f.  
landboavtal 175.  
legal panträtt 359.  
legalservitut 216.  
livstidsavtal 175.  
lokaliserat servitut 241, 246.  
lägenhetsarrende 183 f.  
lägsta budet 337.

Maximitid för nyttjanderätt 199 ff.  
minimitid för nyttjanderätt 201.

Norrländska arrendelagen 183.  
nyttjanderätt 173.  
nyttjanderätt och panträtt 284.  
nyttjanderätt och reallast 179.  
nyttjanderätt och servitut 179.  
nyttjanderätt såsom sakrätt 186, 207,  
212 f.  
nödliande teekning 357.

Odlingslån 263 f.  
ogulden köpeskilling 333.  
omslagsrevers 298, 348, 350.  
onus reale 256.  
optionsrätt 201.

Panträtt 279 f.  
panträtt såsom sakrätt 291.  
partiell nyttjanderätt 185.  
perpetua causa 233.  
perpetuell besittningsrätt 199.  
personligt ansvar för teekning 346,  
358.  
personligt ansvar för reallast 268.

positiva servitut 235.  
postposition 294.  
prioritetsregel 213.  
privilegerade servitut 237.

Reallast 256.  
reallast och panträtt 259, 364.  
relaxation 294.  
ryttaretorp 320.  
ränta å teekning 297, 351.  
rättshandlingsservitut 218.  
rätt till ränta 265.  
rätt till tionde 261.

Sammanläggning av fastigheter 274.  
servient 223.  
servitut 215.  
servitut för kraftledning 232.  
servitut såsom sakrätt 237.  
servitutsrekvisiten 222.  
servituts synbarhet 229.  
skadestånd 214, 271.  
skogsavverkningskontrakt 177, 193.  
skogsfångsservitut 217, 238.  
specialitetsprincipen 314.  
stadgad åborätt 188, 199.  
stentäkt 185.  
subsidiärt teekningsansvar 316.

Talerätt vid servitut 249.  
testamentarisk nyttjanderätt 183, 202,  
208.  
tomträtt 187, 206, 366  
torvtäkt 182.  
tvångsförvaltning 338.  
tvångsintekning 361.  
tvångsservitut 218.  
tysta panträtter 283, 334, 363.  
tångtäkt 185.  
täckningsprincipen 286, 339.

Undantag 258 f, 265.  
universitetsjord 184.  
uppryckningsrätt 320.  
uppsägning av teekning 351.  
urminnes hävd 194.  
utbrytning av servitut 250.  
utbrytning av ägarehypotek 294.  
utbyte av teekning 294.  
utilitas 222.

Vattenfallsrätt 206, 365.  
vicinitas 235.  
våningsköp 190.

Åborätt 190.

Ägarehypotek 320 f.

ägareservitut 228, 324.

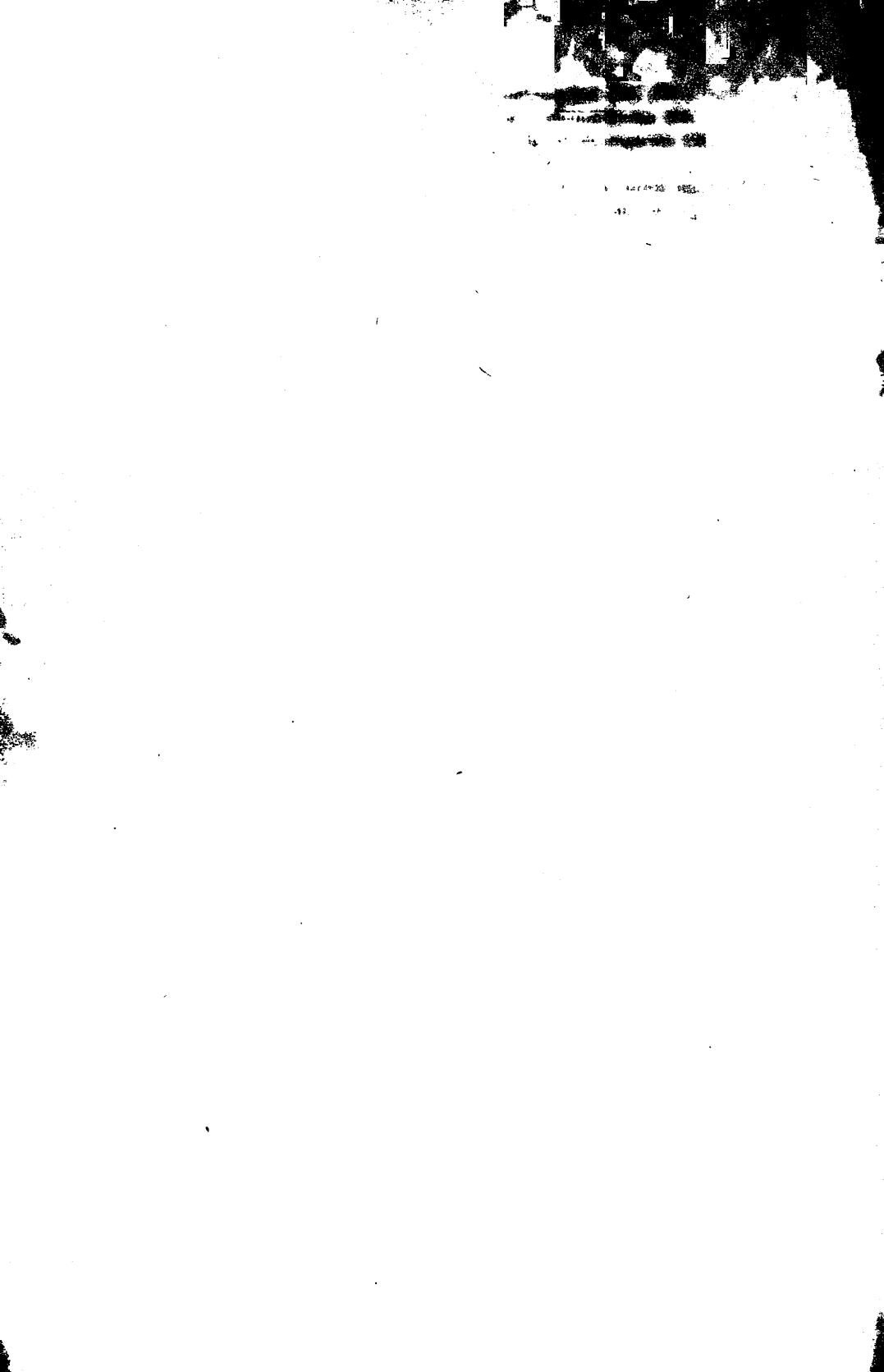
ändamålsupplåtelse 199.

ärfilig besittningsrätt 190.

Överlåtelse av nyttjanderätt 194.

övertagandeprincipen 287, 339.











GUNNAR BRAMSTÅNG: Förutsättningarna för barnavårdsnämnds ingripande mot asocial ungdom

ANDERS BRUZELIUS

och

KARL-OLOF LIDIN: Rättskunskap

ÅKE ELMÉR: Svensk socialpolitik

AXEL HÄGERSTRÖM: Rätten och viljan. Nyutgiven av Karl Olivecrona

HJALMAR KARLGREN: Kortfattad lärobok i privat- och processrätt  
Culpa och samtycke inom skadeståndsrätten

ÅKE MALMSTRÖM: Civilrätt jämte några grunddrag av den allmänna rättsläran

KARL OLIVECRONA: Inteckningsförordningen  
Utsökning  
Panträtten i den nya jordabalken  
Det rättsliga språket och verkligheten  
Rättsordningen  
Domstolar och tvistemål

HÅKAN STRÖMBERG: Allmän förvaltningsrätt  
Speciell förvaltningsrätt  
Kommunallagarna  
Kommunalrätt

TORE STRÖMBERG: Egendomsbrotten i huvuddrag med rättsfallsöversikt

ÖSTEN UNDÉN: Svensk sakrätt I. Lös egendom  
Svensk sakrätt II: 1. Fast egendom  
Svensk sakrätt II: 2. Fast egendom

CARSTEN WELINDER: Offentlig hushållning