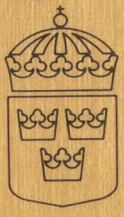
STATENS OFFENTLIGA UTREDNINGAR

Justitiedepartementet



PANTBREV

BETÄNKANDE AV PANTBREVSUTREDNINGEN

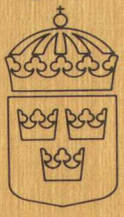
Ur KB:s samlingar
Digitaliserad år 2013

KUNGL. BIBLIOTEKET
National Library of Sweden

SOU
1982:57

STATENS OFFENTLIGA UTREDNINGAR

Justitiedepartementet



PANTBREV

BETÄNKANDE AV PANTBREVSUTREDNINGEN

SOU
1982:57

Statens offentliga utredningar
1982:57
Justitiedepartementet

28

Pantbrev

Betänkande av pantbrevsutredningen

Stockholm 1982

Omslag Jan Bohman
Jernström Offsettryck AB

ISBN 91-38-07141-X
ISSN 0375-250X

Gotab, Stockholm 1982

Till statsrådet och chefen för justitiedepartementet

Enligt regeringens bemyndigande den 25 januari 1979 tillkallades fr. o. m. den 19 februari 1979 som särskild utredare justitierådet Erland Conradi med uppdrag att utreda frågor angående panträttsreglerna i fastighets-, sjö- och lufträtten. Till sakkunniga förordnades fr. o. m. den 12 mars 1979 direktören Sixten Ackermark, chefsjuristen Stig Balk-Möller, numera advokaten Krister Bruzelius, bankdirektören Stig Kärrberg och direktören Mats Rönnberg. Numera justitierådet Torkel Gregow förordnades fr. o. m. den 29 mars 1979 till sakkunnig. Numera rådmannen Lars Qwist förordnades fr. o. m. den 1 april 1979 till sekreterare.

Utredningen har antagit namnet pantbrevsutredningen.

På förslag av utredningen har genom lagändring som trädde i kraft den 1 juli 1981 (SFS 1981:194) den s. k. utmätningsräntan i 6 kap. 3 § jordabalken höjts från sex till tio procent.

Utredningen har den 10 mars 1982 avgivit remissyttrande över betänkandet (SOU 1981:76) Företagshypotek.

Utredningen får härmed avge sitt betänkande "Pantbrev".

Förslaget beräknas inte medföra några ökade utgifter för statsverket. Nationalekonomiskt sett kan sannolikt besparingar uppnås genom rationaliseringsvinster vid hanteringen inom kreditväsendet.

Uppdraget är härigenom slutfört.

Stockholm i oktober 1982

Erland Conradi

Sixten Ackermark *Stig Balk-Möller* *Krister Bruzelius*

Torkel Gregow *Stig Kärrberg* *Mats Rönnberg*

/Lars Qwist

Innehåll

Förkortningar, litteratur och åberopade rättsfall 11

Lagförslag 15
1 Förslag till Lag om ändring i jordabalken 15
2 Förslag till Lag om ändring i sjölagen (1891:35 s. 1) 21
3 Förslag till Lag om inskrivning av rätt till luftfartyg 26
4 Förslag till Lag om panträtt i flygplansbygge 29
5 Förslag till Lag om ändring i lagen (1936:88) om pantsättning av lös egendom som innehaves av tredje man 31
6 Förslag till Lag om ändring i utsökningsbalken 32
7 Förslag till Lag om ändring i handelsbalken 36
8 Förslag till Lag om ändring i förmånsrättslagen (1970:979) . . 36

Sammanfattning 37

1 *Inledning* 43
1.1 Direktiven m. m. 43
1.2 Utredningens arbete 50

2 *Gällande rätt m. m.* 51
2.1 Inledning 51
2.1.1 Inteckningsförordningen och jordabalkens tillkomst . 51
2.1.2 Fastighetsboken 52
2.1.3 Arbetet med sjörätten 52
2.1.4 Arbetet med lufträtten 53
2.2 IF 54
2.2.1 Förfarandet vid inteckning 54
2.2.2 Objektet för inteckning 54
2.2.3 Fordringen 55
2.2.4 Inskrivningsdomarens prövning av inteckningsmedgivandet 55
2.2.5 Inteckningsmedgivandets giltighet 56
2.2.6 Klander 56
2.2.7 Dubbelöverlåtelse 57
2.2.8 Återgång av köp 57
2.2.9 Hävning 57
2.2.10 Säljaren utfäste panträtt 58

2.2.11 Omslagsrevers och inteckningsrevers 59
2.2.12 Förfogande över inteckning som är gemensam för stamfastighet och avstyckad fastighet 60
2.2.13 Exekutiv försäljning av fastigheten 61
2.2.14 Pantrealisation genom försäljning av inteckningen . 61
2.3 Reglerna om inteckning av fartyg före 1976 62
2.3.1 Registrering 62
2.3.2 Äganderättens övergång vid köp av fartyg 62
2.3.3 Fartygsinteckning 63
2.4 Inteckning av luftfartyg 63
2.5 JB 64
2.5.1 Inledning 64
2.5.2 Ansökan om inteckning 64
2.5.3 Objektet för inteckning 65
2.5.3.1 Andelsinteckning 65
2.5.3.2 Ansökan om gemensam inteckning . . . 65
2.5.3.3 Fastighetsbildningsåtgärds inverkan på inteckning 66
2.5.3.4 Fastighetsreglering 67
2.5.3.5 Klyvning 67
2.5.3.6 Avstyckning 67
2.5.3.7 Sammanläggning 68
2.5.4 Ägarhypoteket 68
2.5.5 Tillägg och blockbildning 71
2.5.6 Förfarandet vid pantsättning 74
2.5.7 Pantavtalet 74
2.5.8 Fordringen 76
2.5.8.1 Inledning 76
2.5.8.2 Villkorlig fordran 76
2.5.8.3 Kredit i löpande räkning 76
2.5.8.4 Fristående generell pantförskrivning . . . 77
2.5.8.5 Omläggning av lån och konvertering av lån 77
2.5.9 Befogenhet att pantsätta och godtrosförvärv av panträtt 78
2.5.10 Fastighetens ägare 79
2.5.11 Panträttsupplåtelse i strid med rådighetsinskränkning 80
2.5.12 Panträttsupplåtelse av omyndig m. m. 81
2.5.13 Avtalet om panträtt är ogiltigt 82
2.5.14 Fastighetsägaren är i konkurs 83
2.5.15 Panträttsupplåtelse sedan fastigheten har utmätts . . 84
2.5.16 Fastigheten har belagts med kvarstad 85
2.5.17 Upplåtarens förvärv av fastigheten går åter 86
2.5.18 Villkorat köp 88
2.5.19 Utmätning vid villkorat köp 88
2.5.20 Konkurs och villkorat köp 89
2.5.21 Säljarens förfogande över fastigheten medan köpet är beroende av villkor 89
2.5.22 Köparen upplåter panträtt medan köpet är beroende av villkor och köpet hävs sedan 89

2.5.23 Gåva 90
2.5.24 Klander 90
2.5.25 Dubbelöverlåtelse 91
2.5.26 Överlåtelse av fastigheten och upplåtelse av panträtt . 92
2.5.27 Kommunalt förköp 93
2.6 Sjölagen 95
2.6.1 Inledning 95
2.6.2 Registrering av skepp och skeppsbygge 95
2.6.3 Inskrivning av äganderätt 96
2.6.4 Inskrivningens rättsliga betydelse 97
2.6.5 Upplåtelse av panträtt 97
2.6.6 Återgång av förvärvet 98
2.6.7 Hävning 98
2.6.8 Klander 99
2.6.9 Dubbelöverlåtelse 99
2.6.10 Överlåtelse av skeppet och upplåtelse av panträtt . . 100
2.6.11 Fordringens uppkomst 100
2.6.12 Rådighetsinskränkning 101
2.6.13 Skeppet eller bygget är utmätt eller belagt med kvarstad, eller föremål för betalningssäkring 101
2.7 Lufträttsutredningens förslag 102

3 *Allmän motivering* 103
3.1 Pantsättningsbefogenheten 103
3.1.1 Grundläggande synpunkter 103
3.1.2 Innehavarlegitimation 105
3.1.2.1 Borgenären ombesörjer inteckning . . . 106
3.1.2.2 Gäldenären innehar pantbrevet 107
3.1.2.3 Generell pantförskrivning 109
3.1.2.4 Andrahandspantsättning 110
3.1.2.5 Avlyftning av byggnadskreditiv 111
3.1.2.6 Ägarhypotek 112
3.1.2.7 Klander, återgång, hävning 113
3.1.3 De s. k. diskrepansfallen 113
3.1.4 Databehandling 117
3.1.5 Sjörätten och lufträtten 118
3.1.6 Återpantsättning m. m. 119
3.1.7 Ersättning av statsmedel 121
3.1.8 Kommunal förköpsrätt 124
3.2 Tillägget 126
3.2.1 Tilläggets konstruktion 126
3.2.1.1 Bakgrund 126
3.2.1.2 Kan man behålla de nuvarande reglerna? . 127
3.2.1.3 Inget tillägg alls 129
3.2.1.4 Utmätningsräntan knuten till diskontot . . 134
3.2.1.5 Det fasta tillägget slopas och utmätningsräntan knyts till diskontot 135
3.2.1.6 Det fasta tillägget behålls och utmätningsräntan knyts till diskontot 136

3.2.1.7 Utredningens slutsatser 136
3.2.2 Skiktprincipen, utmätning av pantbrev och blockbildning 137
3.3 Inteckning av flygplansbygge 141
3.3.1 Lufträttsutredningens uppdrag och slutsats 141
3.3.2 Det nuvarande behovet av inteckning i flygplansbygge 142
3.3.3 Utredningens överväganden 144
3.3.3.1 Behovet av att kunna inteckna flygplansbyggen 144
3.3.3.2 Lagstiftningstekniken, val av rättslig förebild 145
3.3.3.3 När skall registrering kunna ske? 146
3.3.3.4 Vad hör till flygplansbygget? 147
3.3.3.5 Vem skall ha rätt att inteckna och pantsätta? 148
3.3.3.6 När skall flygplansbygget avregistreras? . . 148
3.3.3.7 Registermyndighet 149
3.3.3.8 Övergångsbestämmelser m. m. 149
3.4 Övriga frågor 150
3.4.1 Inteckning av andelar 150
3.4.2 Pantsättning ägare emellan 151
3.4.3 Formerna för andrahandspantsättning 153
3.4.4 Sammanföring 158
3.4.5 Överföring av utländska inteckningar 158
3.4.6 Uppskov i registreringsärenden 159
3.4.7 Övergångsbestämmelser 159

4 *Speciell motivering* 163
4.1 Jordabalken 163
6 kap. 1 § 163
2 § 163
3 § 170
4 § 175
5 § 175
6 § 176
7 § 176
8 § 176
7 kap. 25 § 178
18 kap. 3 och 4 §§ 178
4.2 Sjölagen 178
23 § 178
261 § 178
262 § 179
262 a § 179
272 § 179
287 a § 179
349 § 180
4.3 Lagen om inskrivning av rätt till luftfartyg 180
2 kap. 10 §, 3 kap. 1–6 §§ 180
3 kap. 12 §, 4 kap. 26 a §, 5 kap. 1 § 181

4.4 Lagen om panträtt i flygplansbygge 181
Inledning 181
1–4 §§ 182
5–10 §§ 183
11–14 §§ 184
15–17 §§ 185
4.5 Lagen om ändring i lagen (1936:88) om pantsättning av lös egendom som innehaves av tredje man 186
4.6 Lagen om ändring i utsökningsbalken 188
1 kap. 9 § 188
2 kap. 24 §, 4 kap. 2 och 23 §§, 6 kap. 2 § samt 9 kap. 14 och 15 §§ 188
9 kap. 16 § 188
4.7 Lagen om ändring i handelsbalken 189
4.8 Lagen om ändring i förmånsrättslagen (1970:979) 189

Förkortningar, litteratur och åberopade rättsfall

Förkortningar

FBL	fastighetsbildningslagen (1970:988)
GB	giftermålsbalken
HB	handelsbalken
HD	högsta domstolen
HovR	hovrätten
IF	förordningen (1875:42 s. 12) angående inteckning i fast egendom
JB	jordabalken
JP	lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken
KL	konkurslagen (1921:225)
LF	förordningen (1875:42 s. 1) angående lagfart å fast egendom
NJA	Nytt juridiskt arkiv Avd. I
NJA II	Nytt juridiskt arkiv Avd. II
Ot.prp.	proposisjon til odelstinget
PFL	förslaget till lag om panträtt i flygplansbygge
prop.	proposition
SFS	svensk författningssamling
SkbrL	lag (1936:88) om skuldebrev
SjöL	sjölagen (1981:35 s. 1)
SOU	statens offentliga utredningar
SvJT	Svensk juristtidning
TfR	Tidsskrift for Rettsvitenskap
UB	utsökningsbalken
ÄB	ärvdabalken
ÄJB	jordabalken i 1734 års lag

Litteratur

Burling E.	Några synpunkter beträffande tillämpningen av godtrosreglerna vid vissa förvärv av pantbrev enligt nya jordabalken (SvJT 1972 s. 586)
	Villkorliga fordringar – finns de? Kan man få panträtt för dem enligt jordabalken (SvJT 1976 s. 548)
Falkanger T.	Prioritetsforholdet mellom heftelser i fast eiendom (TfR 1973 s. 147)

Grönfors K.	Svensk rättspraxis (SvJT 1982 s. 300)
Hagberg L.	Några reflektioner rörande diskussionen om traditionskravet vid fartygsköp m. m. (SvJT 1970 s. 230)
Hessler H.	Allmän sakrätt, citeras Hessler
	Nya jordabalken kap. 16 och 18 Hävd och godtrosförvärv, tredje tryckningen 1978, citeras Hessler JB
	Om s. k. övertagandeförbindelser (SvJT 1979 s. 61)
	Pantsättning vid tvesala i fastighet (SvJT 1972 s. 582)
	Två spörsmål i jordabalken i Festskrift till Per Olof Ekelöf
Kärrberg S.	Hypoteket i utveckling (SvJT 1977 s. 722)
Lindeberg I.	Jordbrukskassan, 2:a uppl., 1971
Olivecrona K.	Fastighetspant
	Inteckningsförordningen, åttonde upplagan, citeras Olivecrona IF
	Inteckningsrätten i jordabalken, fjärde upplagan, 1976
	De illusoriska övertagandeförbindelserna (SvJT 1977 s. 734)
	En fråga om godtrosförvärv av panträtt vid kredit i checkräkning (SvJT 1976 s. 308)
	Inteckning och panträtt i den nya jordabalken (SvJT 1971 s. 513)
	Replik (SvJT 1976 s. 556)
	Spörsmål om utmätning av pantbrev (SvJT 1973 s. 244)
	Än en gång om panträtt vid kredit i checkräkning (SvJT 1977 s. 478)
Rune Chr.	Rätt till skepp, citeras Rune
	Hypotekssäkerhet för checkräkningskredit, en konkurrensfråga (SvJT 1976 s. 552)
	Svensk panträtt i ny eller nedan? Kritisk betraktelse (SvJT 1977 s. 630)
	Instämmande i Walins artikel Panträtt vid kredit i checkräkning. Repliker (SvJT 1977 s. 653)
	Vem äger beställt skepp under byggnad? (SvJT 1980 s. 698)
Undén Ö.	Svensk sakrätt II fast egendom, avd. 2, sjätte upplagan, citeras Undén II:2
Walin G.	Traditionskravet vid fartygsköp m. m. (SvJT 1970 s. 225)
	Panträtt vid kredit i checkräkning m. m. (SvJT 1976 s. 728)
	Panträtt vid kredit i checkräkning. Repliker (SvJT 1977 s. 653)
Westerlind P.	Jordabalken 6 kap., citeras Westerlind kommentaren

Åberopade rättsfall

NJA 1902 s. 533
1921 s. 350

1929 s. 649
1937 s. 404
1940 s. 219
1959 s. 512
1972 s. 439
1974 s. 353
1979 s. 322
1981 s. 459
1981 s. 507
1982 s. 336
SvJT 1980 rf s. 51

Lagförslag

1 Förslag till Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken

dels att 18 kap. 2 § skall upphöra att gälla,

dels att rubrikerna närmast före 6 kap. 3 och 7 §§ skall utgå,

dels att 6 kap. 1–9 §§, 7 kap. 25 § samt 18 kap. 3 och 4 §§ skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	6 kap.
	1 §
Ägare av fastighet, *som vill upplåta panträtt i denna till säkerhet för fordran,* har rätt att i den ordning som anges i 22 kap. hos inskrivningsmyndigheten erhålla *inskrivning* i fastigheten *av* visst penningbelopp *(inteckning). Myndighetens bevis om inskrivningen kallas pantbrev.*	Ägare av fastighet har rätt att, i den ordning som anges i 22 kap., hos inskrivningsmyndigheten erhålla *inteckning* i fastigheten *för* visst penningbelopp.
Inteckning kan enligt 22 kap. beviljas i flera fastigheter (gemensam inteckning). Gemensam inteckning kan också uppkomma genom att intecknad fastighet delas.	
	När inteckning beviljats, utfärdar inskrivningsmyndigheten pantbrev.
	2 §
Panträtten upplåtes genom att fastighetens ägare överlämnar pantbrevet som pant för fordringen.	*Panträtt i fastigheten upplåts genom att pantbrevet överlämnas som säkerhet för fordran.*
	Rätten att begagna pantbrevet för upplåtelse av panträtt tillkommer fastighetens ägare eller den till vilken han överlåtit sin befogenhet att använda pantbrevet för sådant ändamål. Befogenheten får dock inte överlåtas till den som innehar pant-

Nuvarande lydelse

Bestämmelser om fastighetsägarens rätt när pantbrev *icke* alls eller delvis utnyttjats för pantsättning (ägarhypotek) finns i 9 §.

7 § Har fastighet överlåtits och har därefter förre ägaren upplåtit panträtt i fastigheten, gäller upplåtelsen, om borgenären vid upplåtelsen eller, när fordringen därefter överlåtits till annan, denne vid sitt förvärv varken ägde eller bort äga kännedom om äganderättsöverlåtelsen. Om fastigheten överlåtits även till annan, äger vad som sagts nu tillämpning i fråga om upplåtelse som den senare förvärvaren gjort.

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

8 § Frångår fastighet innehavaren efter klander, är upplåtelse av panträtt som skett efter det att fastigheten kom ur rätte ägarens hand utan verkan, om annat ej följer av 18 kap. eller av annan bestämmelse.

Föreslagen lydelse

brevet som säkerhet för fordran. Sker det, är överlåtelsen ogiltig.

Har en intecknad fastighet delats genom avstyckning och svarar den avstyckade fastigheten enligt 11 § andra stycket endast för vad som inte kan utgå ur stamfastigheten, får pantbrevet begagnas för upplåtelse av panträtt i den fasta egendom som besväras av inteckningen utan medverkan av den avstyckade fastighetens ägare.

Bestämmelser om fastighetsägarens rätt när pantbrev *inte* alls eller *endast* delvis utnyttjats för pantsättning (ägarhypotek) finns i 9 §.

3 § Den som innehar pantbrev skall förmodas ha rätt att begagna det för att upplåta panträtt. Hade han inte rätt härtill enligt 2 § andra stycket, skall upplåtelsen ändå gälla, om inte borgenären visste eller hade skälig anledning anta, att upplåtaren saknade rätt att förfoga över pantbrevet.

Borgenären är inte skyldig att kontrollera pantupplåtarens behörighet med hjälp av fastighetsboken, om det inte finns skälig anledning att misstänka, att upplåtaren saknar rätt att begagna pantbrevet för att upplåta panträtt, och kontrollen skulle vara av betydelse för att klarlägga förhållandena. Motsvarande gäller i fråga om kontroll med hjälp av sådant inskrivningsregister som avses i lagen (1973:98) om inskrivningsregister.

Har pantbrev överlämnats som säkerhet för fordran som ännu inte uppkommit och hade upplåtaren rätt att förfoga över pantbrevet eller var mottagaren i allt fall i god tro beträffande behörigheten, skall upplåtaren förmodas ha kvar rätten att upplåta panträtt, när fordringen uppkommer. Hade han då inte rätt härtill

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

enligt 2 § andra stycket, skall upplåtelsen ändå gälla, om inte borgenären hade vetskap om att upplåtaren saknade rätt att förfoga över pantbrevet. Motsvarande gäller, när pantbrev utgör säkerhet för uppkommen fordran och denna skall bytas ut mot annan fordran utan andra ändringar än sådana som normalt förekommer vid fordringsutbyten av det slag varom fråga är.

Första stycket äger motsvarande tillämpning när förvärv av fastighet återgår som ogiltigt eller avtal om sådant förvärv häves av överlåtaren. Om gåva på talan av givaren återgår till denne på grund av villkor, varav gåvans fullbordan eller bestånd gjorts beroende under viss tid utöver två år från den dag då gåvohandlingen upprättades eller under obestämd tid, gäller *dock upplåtelsen,* såvida *den icke* skett efter det att talan väcktes.

4 § Om gåva *av fastighet* på talan av givaren återgår till denne på grund av villkor, varav gåvans fullbordan eller bestånd gjorts beroende under viss tid utöver två år från den dag då gåvohandlingen upprättades eller under obestämd tid, gäller *panträttsupplåtelse som gjorts av gåvotagaren, även om borgenären kände till eller hade bort känna till villkoret,* såvida *inte upplåtelsen* skett efter det att talan väcktes.

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

5 § När myndighet vid utsökning eller i annat fall fördelar medel mellan rättsägare i fastighet, har borgenär rätt att för fordran, som är förenad med panträtt i fastigheten, med den företrädesrätt inteckningen medför enligt lag få betalning ur medlen intill pantbrevets belopp. I den mån detta *inte* förslår, erhåller borgenären betalning ur medlen genom ett tillägg *enligt andra stycket. Att pantförskrivning som gjorts av kronofogdemyndighet inte omfattar tillägg följer av 9 kap. 16 § utsökningsbalken.*

Tillägget får *inte* överstiga femton procent av pantbrevets belopp jämte årlig ränta på detta belopp från den dag då fastigheten utmättes, konkursansökan gjordes eller de medel nedsattes, som eljest skall fördelas,

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	efter en räntefot som motsvarar det vid varje tid gällande diskontot ökat med fyra procentenheter. Förändringar i diskontot som inträffar efter upprättande av sakägarförteckning skall dock inte beaktas.
	Har flera pantbrev överlämnats som pant för fordran och har inteckningarna samma företrädesrätt eller gäller de omedelbart efter varandra, skall bestämmelserna i första stycket om pantbrevets belopp avse pantbrevens sammanlagda belopp.
4 § Borgenär har rätt att få betalning enligt *3 §* även om fordringen preskriberats eller *icke* blivit anmäld efter kallelse på okända borgenärer.	*6 §* Borgenär har rätt att få betalning enligt *5 §* även om fordringen preskriberats eller *inte* blivit anmäld efter kallelse på okända borgenärer.
5 § Om skyldighet för borgenär att, fastän fordringen ej är förfallen till betalning, mottaga betalning ur medel som myndighet skall fördela mellan rättsägare i fastigheten finns särskilda bestämmelser.	Om skyldighet för borgenär att, fastän fordringen ej är förfallen till betalning, mottaga betalning ur medel som myndighet skall fördela mellan rättsägare i fastigheten finns särskilda bestämmelser.
6 § Försämras fastigheten till följd av vanvård eller naturhändelse eller av annan därmed jämförlig orsak så att panträttens värde väsentligt minskas, får borgenären söka betalning ur fastigheten fastän fordringen ej är förfallen till betalning.	*7 §* Försämras fastigheten till följd av vanvård eller naturhändelse eller av annan därmed jämförlig orsak så att panträttens värde väsentligt minskas, får borgenären söka betalning ur fastigheten fastän fordringen ej är förfallen till betalning.
(Jämför 18 kap. 4–7 §§).	*8 § Har giltig panträtt i fastigheten upplåtits av någon som gällde för att vara fastighetens ägare men inte var det på den grund att hans eller någon hans företrädares åtkomst var ogiltig eller av annat skäl ej gällde mot rätte ägaren, har denne rätt till ersättning av staten. Har panträtt upplåtits av någon som var rätt ägare men på grund av rådighetsinskränkning saknade rätt att upplåta panträtt, skall ersättning av staten utgå till den till vars förmån inskränkningen gällde. Gjordes upplåtelsen av någon som fått befogenheten att upplåta panträtt överlåten till sig från den som gällde för att vara rätt ägare eller som var rätt ägare men underkastad inskränkning i rätten att upplåta panträtt, skall*

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

vad som nu har sagts ha motsvarande tillämpning.

Ersättning av staten skall också utgå till fastighetens ägare, om annan än denne genom att falskeligen i ägarens namn hos inskrivningsmyndigheten ansöka om inteckning åstadkommit, att inteckning beviljats i fastigheten, och därefter med begagnande av pantbrevet upplåtit giltig panträtt i denna.

I fråga om ersättningen har 18 kap. 4 § första stycket andra meningen och 5–7 §§ motsvarande tillämpning.

9 §

Om pantbrev *icke* överlämnats som pant för fordran, är fastighetens ägare berättigad att vid sådan fördelning som avses i *3* § med den företrädesrätt inteckningen medför enligt lag erhålla tilldelning ur medlen med pantbrevets belopp. Har pantbrev överlämnats som pant för fordran men understiger fordringen pantbrevets belopp, är fastighetsägaren berättigad att ur medlen erhålla skillnaden.

Om pantbrev *inte har* överlämnats som pant för fordran, är fastighetens ägare berättigad att vid sådan fördelning som avses i *5* § med den företrädesrätt *som* inteckningen medför enligt lag erhålla tilldelning ur medlen med pantbrevets belopp. Har pantbrev överlämnats som pant för fordran men understiger fordringen pantbrevets belopp, är fastighetsägaren berättigad att ur medlen erhålla skillnaden.

7 kap.

25 §

Bestämmelserna i 6 kap. 8 § äger motsvarande tillämpning i fråga om nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft.

Frångår fastighet innehavaren efter klander, är upplåtelse av nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft som skett efter det att fastigheten kom ur rätte ägarens hand utan verkan, om annat ej följer av 18 kap. eller av annan bestämmelse.

Första stycket har motsvarande tillämpning när förvärv av fastighet återgår som ogiltigt eller avtal om sådant förvärv hävs av överlåtaren. Om gåva på talan av givaren återgår till denne på grund av villkor, varav gåvans fullbordan eller bestånd gjorts beroende under viss tid utöver två år från den dag då gåvohandlingen

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	upprättades eller under obestämd tid, gäller dock upplåtelsen, såvida den inte skett efter det att talan väcktes.
Är rättighet som upplåtits mot vederlag utan verkan enligt första stycket, har rättighetshavaren rätt till ersättning av upplåtaren för skada, om han var i god tro när upplåtelsen ägde rum. Bestämmelser om att rättighetshavaren i vissa fall kan få ersättning av staten finns i 18 kap.	Är rättighet som upplåtits mot vederlag utan verkan enligt första *eller andra* stycket, har rättighetshavaren rätt till ersättning av upplåtaren för skada, om han var i god tro när upplåtelsen ägde rum. Bestämmelser om att rättighetshavaren i vissa fall kan få ersättning av staten finns i 18 kap.
	18 kap.
	3 §
Bestämmelserna i 1 *och 2* §§ äger *ej* tillämpning, om	Bestämmelserna i 1 § äger *inte* tillämpning, om
1. handling på vilken äganderätten grundats är förfalskad eller på rätte ägarens vägnar utfärdad av någon som saknade behörighet därtill eller är ogiltig såsom tillkommen under sådant tvång som avses i 28 § lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område,	
2. rätte ägaren, när han utfärdade den handling på vilken äganderätten grundats, var i konkurs eller omyndig eller handlade under inflytande av rubbad själsverksamhet,	
3. förvärvet enligt lag är ogiltigt, enär det *icke* skett i föreskriven form eller med iakttagande av andra föreskrivna villkor eller med samtycke av någon vars rätt *beröres* eller med stöd av tillstånd eller annan åtgärd av domstol eller annan myndighet.	3. förvärvet enligt lag är ogiltigt, enär det *inte* skett i föreskriven form eller med iakttagande av andra föreskrivna villkor eller med samtycke av någon vars rätt *berörs* eller med stöd av tillstånd eller annan åtgärd av domstol eller annan myndighet.
	4 §
Kommer till följd av 1 *eller 2* § förvärv som avses där att gälla mot rätte ägaren, har denne rätt till ersättning av staten för sin förlust. Har den skadelidande medverkat till förlusten genom att utan skälig anledning underlåta att *vidtaga* åtgärd för bevarande av sin rätt eller har han på annat sätt medverkat till förlusten genom eget vållande, skall ersättningen efter vad som *finnes* skäligt nedsättas eller helt bortfalla.	Kommer till följd av 1 § förvärv som avses där att gälla mot rätte ägaren, har denne rätt till ersättning av staten för sin förlust. Har den skadelidande medverkat till förlusten genom att utan skälig anledning underlåta att *vidta* åtgärd för bevarande av sin rätt eller har han på annat sätt medverkat till förlusten genom eget vållande, skall ersättningen efter vad som *befinns* skäligt nedsättas eller helt bortfalla.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
Även den vars förvärv till följd av 3 § *icke* skall gälla har rätt till ersättning enligt första stycket, om han vid förvärvet varken ägde eller bort äga kännedom om att överlåtaren eller upplåtaren *icke* var rätt ägare.	Även den vars förvärv till följd av 3 § *inte* skall gälla har rätt till ersättning enligt första stycket, om han vid förvärvet varken ägde eller bort äga kännedom om att överlåtaren eller upplåtaren *inte* var rätt ägare.

Denna lag träder i kraft den 00

Bestämmelserna i 6 kap. 3 § i dess hittillsvarande lydelse skall tillämpas på pantbrev, vilka gäller på grund av inteckning som sökts före lagens ikraftträdande, om

1. före ikraftträdandet fastigheten har utmätts, konkursansökan gjorts eller de medel nedsatts som eljest skall fördelas eller

2. åtgärd som nämnts under 1 vidtagits efter ikraftträdandet men före utgången av år 0000, under förutsättning att tillämpning av den äldre lydelsen yrkas av fastighetens ägare, någon som har panträtt i fastigheten på grund av inteckning som sökts före ikraftträdandet eller innehavare av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft.

Yrkande som avses under 2 skall, för att kunna beaktas, framställas senast vid bevakningssammanträdet, när fastigheten säljs exekutivt, och eljest vid det sammanträde som skall hållas för medelsfördelningen. Görs yrkandet av innehavare av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft, skall det lämnas utan avseende, om innehavarens rätt uppenbarligen inte berörs av vilken lag som skall tillämpas i fråga om tillägget.

2 Förslag till Lag om ändring i sjölagen (1891:35 s. 1)

Härigenom föreskrivs i fråga om sjölagen (1891:35 s. 1)

dels att 267–269 §§ skall upphöra att gälla,

dels att rubrikerna närmast före 264 och 267 §§ skall utgå,

dels att 23, 261, 262, 264, 272 och 349 §§ skall ha nedan angivna lydelse,

dels att i lagen skall införas två nya paragrafer, 262 a och 287 a §§, av nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
23 §	
Införing i skepps- eller skeppsbyggnadsregistret skall, efter utgången av den inskrivningsdag då ärendet om införingen upptogs, anses känd för var och en vars rätt till	Införing i skepps- eller skeppsbyggnadsregistret skall, *om ej annat följer av 262 a §,* efter utgången av den inskrivningsdag då ärendet om införingen upptogs, anses känd för

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
skepp eller skeppsbygge beror av god tro rörande omständighet som införingen avser.	var och en vars rätt till skepp eller skeppsbygge beror av god tro rörande omständighet som införingen avser.
	261 §
Ägare av registrerat skepp eller skeppsbygge, *som vill upplåta panträtt i skeppet eller bygget till säkerhet för fordran,* har rätt att i den ordning som *angives* i detta kapitel hos registermyndigheten erhålla *inskrivning* i egendomen *av* visst belopp *(inteckning)* i svenskt eller utländskt mynt eller i francs som avses i 348 §. *Myndighetens bevis om inskrivningen kallas pantbrev.*	Ägare av registrerat skepp eller skeppsbygge har rätt att, i den ordning som *anges* i detta kapitel, hos registermyndigheten erhålla *inteckning* i egendomen *för* visst belopp i svenskt eller utländskt mynt eller i francs som avses i 348 §.
Inteckning kan *icke* beviljas i andel av skepp eller skeppsbygge, ej heller i flera skepp eller byggen gemensamt.	Inteckning kan *inte* beviljas i andel av skepp eller skeppsbygge, ej heller i flera skepp eller byggen gemensamt. *När inteckning beviljats, utfärdar registermyndigheten pantbrev.*
	262 §
Panträtt stiftas genom att skeppets eller skeppsbyggets ägare, efter att ha sökt inskrivning för sitt förvärv, överlämnar pantbrevet som pant för fordringen.	*Panträtt i skeppet eller skeppsbygget upplåts genom att pantbrevet överlämnas som säkerhet för fordran. Rätten att begagna pantbrevet för upplåtelse av panträtt tillkommer skeppets eller skeppsbyggets ägare eller den till vilken han överlåtit sin befogenhet att använda pantbrevet för sådant ändamål. Befogenheten får dock inte överlåtas till den som innehar pantbrevet som säkerhet för fordran. Sker det, är överlåtelsen ogiltig.*
Bestämmelser om ägarens rätt när pantbrev *icke* alls eller endast delvis utnyttjats för pantsättning (ägarhypotek) *finnas* i 270 §.	Bestämmelser om ägarens rätt när pantbrev *inte* alls eller endast delvis utnyttjats för pantsättning (ägarhypotek) *finns* i 270 §.
267 § Frångår skepp eller skeppsbygge innehavaren efter klander, är upplåtelse av panträtt som skett efter	*262 a § Den som innehar pantbrev skall förmodas ha rätt att begagna det för att upplåta panträtt. Hade han*

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
det att egendomen kom ur rätte ägarens hand utan verkan, om ej annat följer av 269 §. Vad som nu sagts har motsvarande tillämpning, om förvärv av skepp eller skeppsbygge återgår såsom ogiltigt.	*inte rätt härtill enligt 262 § andra stycket, skall upplåtelsen ändå gälla, om inte borgenären visste eller hade skälig anledning anta, att upplåtaren saknade rätt att förfoga över pantbrevet.*
268 § Upplåtes panträtt i skepp eller skeppsbygge i strid med en mot upplåtaren på grund av förvärvsvillkor gällande inskränkning i hans rätt att förfoga över egendomen, är upplåtelsen utan verkan, om ej annat följer av 269 §.	*Borgenären är inte skyldig att kontrollera pantupplåtarens behörighet med hjälp av skepps- eller skeppsbyggnadsregistret, om det inte finns skälig anledning att misstänka, att upplåtaren saknar rätt att begagna pantbrevet för att upplåta panträtt, och kontrollen skulle vara av betydelse för att klarlägga förhållandena.*
269 § Har panträtt upplåtits i skepp eller skeppsbygge av någon som icke var rätt ägare, skall upplåtelsen dock gälla, om upplåtarens åtkomst var eller därefter, på ansökan före upplåtelsen, blev inskriven och om borgenären vid upplåtelsen eller, när fordringen därefter överlåtits till annan, denne vid sitt förvärv varken insett eller bort inse att upplåtaren ej var rätt ägare. Vad som nu sagts har motsvarande tillämpning i fråga om panträttsförvärv genom upplåtelse från någon som var rätt ägare men på grund av förvärvsvillkor saknade rätt att förfoga över egendomen genom upplåtelsen.	*Har pantbrev överlämnats som säkerhet för fordran som ännu inte uppkommit och hade upplåtaren rätt att förfoga över pantbrevet eller var mottagaren i allt fall i god tro beträffande behörigheten, skall upplåtaren förmodas ha kvar rätten att upplåta panträtt, när fordringen uppkommer. Hade han då inte rätt härtill enligt 262 § andra stycket, skall upplåtelsen ändå gälla, om inte borgenären hade vetskap om att upplåtaren saknade rätt att förfoga över pantbrevet. Motsvarande gäller när pantbrevet utgör säkerhet för uppkommen fordran och denna skall bytas ut mot annan fordran utan andra ändringar än sådana som normalt förekommer vid fordringsutbyten av det slag varom fråga är.*
264 §	
När myndighet vid utsökning eller i annat fall fördelar medel mellan rättsägare i skepp eller skeppsbygge, har borgenär rätt att för fordran som är förenad med panträtt i egendomen, med den företrädesrätt inteckningen medför enligt *denna eller annan* lag, få betalning ur medlen intill pantbrevets belopp. I den mån detta *ej* förslår, erhåller borge-	När myndighet vid utsökning eller i annat fall fördelar medel mellan rättsägare i skepp eller skeppsbygge, har borgenär rätt att för fordran, som är förenad med panträtt i egendomen, med den företrädesrätt inteckningen medför enligt lag få betalning ur medlen intill pantbrevets belopp. I den mån detta *inte* förslår, erhåller borgenären betal-

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
närен betalning ur medlen genom ett tillägg. *Detta* får *ej* överstiga femton procent av pantbrevets belopp jämte *sex procent* årlig ränta på detta belopp från den dag då egendomen utmättes, konkursansökan gjordes eller de medel nedsattes som eljest *skola* fördelas.	ning ur medlen genom ett tillägg *enligt andra stycket. Att pantförskrivning som gjorts av kronofogdemyndighet inte omfattar tillägg framgår av 9 kap. 16 § utsökningsbalken.* *Tillägget* får *inte* överstiga femton procent av pantbrevets belopp jämte årlig ränta på detta belopp från den dag då egendomen utmättes, konkursansökan gjordes eller de medel nedsattes, som eljest *skall* fördelas, *efter en räntefot som motsvarar det vid varje tid gällande diskontot ökat med fyra procentenheter. Förändringar i diskontot som inträffar efter upprättande av sakägarförteckning skall dock inte beaktas.*
Ha flera pantbrev överlämnats som pant för fordran och *ha* inteckningarna samma företrädesrätt eller *gälla* de omedelbart efter varandra, *skola* bestämmelserna i första stycket om pantbrevets belopp avse pantbrevens sammanlagda belopp.	*Har* flera pantbrev överlämnats som pant för fordran och *har* inteckningarna samma företrädesrätt eller *gäller* de omedelbart efter varandra, *skall* bestämmelserna i första stycket om pantbrevets belopp avse pantbrevens sammanlagda belopp.
	272 §
Om möjlighet att bestämma företrädet mellan *flera* inteckningar, som *sökas* på samma inskrivningsdag, på annat sätt än som *angivits* i 271 § samt om ändring i företrädesordningen genom nedsättning *finnas* bestämmelser i 286 och 288 §§.	Om möjlighet att bestämma företrädet mellan inteckningar, som *söks* på samma inskrivningsdag, på annat sätt än som *angetts* i 271 § samt om ändring i företrädesordningen genom *sammanföring eller* nedsättning *finns* bestämmelser i 286, *287 a* och 288 §§.
	287 a § Inteckningar som gäller i samma myntslag får på ansökan av skeppets eller skeppsbyggets ägare och efter medgivande av pantbrevens innehavare sammanföras till en inteckning (sammanföring). Denna inteckning skall gälla med den företrädesrätt som tillkommer den av de i sammanföringen ingående inteckningarna som gäller med sämsta rätt. *Sammanföring får ske endast om*

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	inteckningarna har inbördes lika rätt eller gäller omedelbart efter varandra.
	Inteckning som avses i första stycket skall förklaras gälla för ett lägre belopp än det vartill de sammanförda inteckningarna sammanlagt uppgår, om sökanden begär det och pantbrevens innehavare medger det.
	349 §
Kommer till följd av 20 *eller 269* § förvärv *eller panträttsupplåtelse* som avses där att gälla mot rätte ägaren eller mot någon till vars förmån rådighetsinskränkning som avses i 20 *eller 269* § gäller, har denne rätt till ersättning av staten för sin förlust på grund av förvärvet *eller upplåtelsen.*	Kommer till följd av 20 § förvärv som avses där att gälla mot rätte ägaren eller mot någon till vars förmån rådighetsinskränkning som avses i 20 § gäller, har denne rätt till ersättning av staten för sin förlust på grund av förvärvet.
	Har giltig panträtt i skepp eller skeppsbygge upplåtits av någon som gällde för att vara skeppets eller byggets ägare men inte var det på den grund att hans eller någon hans företrädares åtkomst var ogiltig eller av annat skäl ej gällde mot rätte ägaren, har denne rätt till ersättning av staten. Har panträtt upplåtits av någon som var rätt ägare men på grund av rådighetsinskränkning saknade rätt att upplåta panträtt, skall ersättning av staten utgå till den till vars förmån inskränkningen gällde. Gjordes upplåtelsen av någon som fått befogenheten att upplåta panträtt överlåten till sig från den som gällde för att vara rätt ägare eller som var rätt ägare men underkastad inskränkning i rätten att upplåta panträtt, skall vad som nu har sagts ha motsvarande tillämpning.
	Ersättning av staten skall också utgå till skeppets eller skeppsbyggets ägare, om annan än denne genom att falskeligen i ägarens namn hos registermyndigheten ansöka om inteckning åstadkommit, att inteckning beviljats i skeppet eller bygget, och

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	därefter med begagnande av pantbrevet upplåtit giltig panträtt i detta.

Lider någon förlust till följd av tekniskt fel i skepps- eller skeppsbyggnadsregistret vid användning av automatisk databehandling eller i anordning som hos registermyndigheten eller annan statlig myndighet är ansluten till registret, har han rätt till ersättning av staten.

Har den skadelidande medverkat till förlusten genom att utan skälig anledning underlåta att *vidtaga* åtgärd för bevarande av sin rätt eller har han på annat sätt medverkat till förlusten genom eget vållande, skall ersättningen efter vad som *finnes* skäligt nedsättas eller helt bortfalla.	Har den skadelidande medverkat till förlusten genom att utan skälig anledning underlåta att *vidta* åtgärd för bevarande av sin rätt eller har han på annat sätt medverkat till förlusten genom eget vållande, skall ersättningen efter vad som *befinns* skäligt nedsättas eller helt bortfalla.

Denna lag träder i kraft den 00

Bestämmelserna i 264 § i dess hittillsvarande lydelse skall tillämpas på pantbrev, vilka gäller på grund av inteckning som sökts före lagens ikraftträdande, om

1. före ikraftträdandet skeppet eller skeppsbygget har utmätts, konkursansökan gjorts eller de medel nedsatts som eljest skall fördelas, eller
2. åtgärd som nämnts under 1 vidtagits efter ikraftträdandet men före utgången av år 0000, under förutsättning att tillämpning av den äldre lydelsen yrkas av skeppets eller skeppsbyggets ägare eller någon som har panträtt i skeppet eller skeppsbygget på grund av inteckning som sökts före ikraftträdandet eller som har retentionsrätt som uppkommit före ikraftträdandet.

Yrkande som avses under 2 skall, för att kunna beaktas, framställas senast vid bevakningssammanträdet, när skeppet eller skeppsbygget säljs exekutivt, och eljest vid det sammanträde som skall hållas för medelsfördelningen.

3 Förslag till Lag om inskrivning av rätt till luftfartyg

(Pantbrevsutredningen föreslår följande ändringar i det förslag som avgivits av utredningen angående inskrivning av rätt till luftfartyg m. m., [SOU 1976:70, s. 28 ff].

Ändringarna innebär *dels* att 3 kap. 8 och 9 §§ skall utgå, *dels* att 2 kap. 10 §, 3 kap. 1–6 §§, 10 och 12 §§ samt 5 kap. 1 § skall ha nedan angivna lydelse, *dels* att i 4 kap. skall införas en ny paragraf, 26 a, av nedan angivna lydelse.)

2 kap. Om inskrivning av förvärv av luftfartyg

Verkan av inskrivning

10 § Införing i luftfartygsregistret skall, om ej annat följer av 3 kap. 3 §, efter utgången av den inskrivningsdag då ärendet om införingen upptogs, anses känd för var och en vars rätt till luftfartyg beror av god tro rörande omständighet som införingen avser.

3 kap. Om luftfartygshypotek

Upplåtelse av panträtt

1 § Ägare av registrerat luftfartyg har rätt att, i den ordning som anges i 4 kap., hos registermyndigheten erhålla inteckning i fartyget för visst belopp i svenskt eller utländskt mynt.

Inteckning kan inte beviljas i andel av luftfartyg, ej heller i flera fartyg gemensamt.

När inteckning beviljats, utfärdar registermyndigheten pantbrev.

2 § Panträtt i luftfartyget upplåts genom att pantbrevet överlämnas som säkerhet för fordran.

Rätten att begagna pantbrevet för upplåtelse av panträtt tillkommer luftfartygets ägare eller den till vilken han överlåtit sin befogenhet att använda pantbrevet för sådant ändamål. Befogenheten får dock inte överlåtas till den som innehar pantbrevet som säkerhet för fordran. Sker det, är överlåtelsen ogiltig.

Bestämmelser om ägarens rätt när pantbrev inte alls eller endast delvis utnyttjats för pantsättning (ägarhypotek) finns i 10 §.

3 § Den som innehar pantbrev skall förmodas ha rätt att begagna det för att upplåta panträtt. Hade han inte rätt härtill enligt 2 § andra stycket, skall upplåtelsen ändå gälla, om inte borgenären visste eller hade skälig anledning anta, att upplåtaren saknade rätt att förfoga över pantbrevet.

Borgenären är inte skyldig att kontrollera pantupplåtarens behörighet med hjälp av luftfartygsregistret, om det inte finns skälig anledning att misstänka, att upplåtaren saknar rätt att begagna pantbevet för att upplåta panträtt, och kontrollen skulle vara av betydelse för att klarlägga förhållandena.

Har pantbrev överlämnats som säkerhet för fordran som ännu inte uppkommit och hade upplåtaren rätt att förfoga över pantbrevet eller var mottagaren i allt fall i god tro beträffande behörigheten, skall upplåtaren förmodas ha kvar rätten att upplåta panträtt, när fordringen uppkommer. Hade han då inte rätt härtill enligt 2 § andra stycket, skall upplåtelsen ändå gälla, om inte borgenären hade vetskap om att upplåtaren saknade rätt att förfoga över pantbrevet. Motsvarande gäller, när pantbrev utgör säkerhet för uppkommen fordran och denna skall bytas ut mot annan fordran utan andra ändringar än sådana som normalt förekommer vid fordringsutbyten av det slag varom fråga är.

4 § Panträtt, som upplåtits i luftfartyg, omfattar även ersättning, som på grund av försäkring eller eljest utgår för skada på fartyget.

5 § När myndighet vid utsökning eller i annat fall fördelar medel mellan rättsägare i luftfartyg, har borgenär rätt att för fordran, som är förenad med

panträtt i fartyget, med den företrädesrätt inteckningen medför enligt lag få betalning ur medlen intill pantbrevets belopp. Ränta på pantfordran får dock inte beräknas för längre tid tillbaka än tre år före den dag då luftfartyget utmättes, konkursansökan gjordes eller de medel nedsattes, som eljest skall fördelas. I den mån pantbrevets belopp inte förslår, erhåller borgenären betalning ur medlen genom ett tillägg enligt andra stycket. Att pantförskrivning som gjorts av kronofogdemyndighet inte omfattar tillägg följer av 9 kap. 16 § utsökningsbalken.

Tillägget får inte överstiga femton procent av pantbrevets belopp jämte årlig ränta på detta belopp från dag, som nämns i första stycket andra meningen, efter en räntefot som motsvarar det vid varje tid gällande diskontot ökat med fyra procentenheter. Förändringar i diskontot som inträffar efter upprättande av sakägarförteckning skall dock inte beaktas.

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

6 § Borgenär har rätt att få betalning enligt 5 § även om fordringen preskriberats eller inte blivit anmäld efter kallelse på okända borgenärer.

Ägarhypotekets innebörd

10 § Om pantbrev inte har överlämnats som pant för fordran, är luftfartygets ägare berättigad att vid sådan fördelning som avses i 5 § med den företrädesrätt som inteckningen medför enligt lag erhålla tilldelning ur medlen med pantbrevets belopp. Har pantbrev överlämnats som pant för fordran men understiger fordringen pantbrevets belopp, är luftfartygets ägare berättigad att ur medlen erhålla skillnaden.

Inteckningsföreträde

– – –

12 § Om möjlighet att bestämma företrädet mellan inteckningar, som söks på samma inskrivningsdag, på annat sätt än som angetts i 11 § samt om ändring i företrädesordningen genom sammanföring eller nedsättning finns bestämmelser i 4 kap. 25–27 §§.

4 kap. Om förfarandet i inskrivningsärenden

– – –

Inteckning

– – –

26 a § Inteckningar som gäller i samma myntslag får på ansökan av luftfartygets ägare och efter medgivande av pantbrevens innehavare sammanföras till en inteckning (sammanföring). Denna inteckning skall gälla med den företrädesrätt som tillkommer den av de i sammanföringen ingående inteckningarna som gäller med sämsta rätt.

Sammanföring får ske endast om inteckningarna har inbördes lika rätt eller gäller omedelbart efter varandra.

Inteckning som avses i första stycket skall förklaras gälla för ett lägre belopp än det vartill de sammanförda inteckningarna sammanlagt uppgår, om sökanden begär det och pantbrevens innehavare medger det.

5 kap. Särskilda bestämmelser

Statsansvar för vissa rättsförluster m. m.

1 § Kommer till följd av 2 kap. 7 § förvärv av luftfartyg att gälla mot rätte ägaren eller mot någon till vars förmån rådighetsinskränkning som där avses gäller, har denne rätt till ersättning av staten för sin förlust på grund av förvärvet.

Har giltig panträtt i luftfartyg upplåtits av någon som gällde för att vara fartygets ägare men inte var det på den grund att hans eller någon hans företrädares åtkomst var ogiltig eller av annat skäl ej gällde mot rätte ägaren, har denne rätt till ersättning av staten. Har panträtt upplåtits av någon som var rätt ägare men på grund av rådighetsinskränkning saknade rätt att upplåta panträtt, skall ersättning av staten utgå till den till vars förmån inskränkningen gällde. Gjordes upplåtelsen av någon som fått befogenheten att pantsätta överlåten till sig från den som gällde för att vara rätt ägare eller som var rätt ägare men underkastad inskränkning i rätten att upplåta panträtt, skall vad som nu har sagts ha motsvarande tillämpning.

Ersättning av staten skall också utgå till luftfartygets ägare, om annan än denne genom att falskeligen i ägarens namn hos registermyndigheten ansöka om inteckning åstadkommit, att inteckning beviljats i fartyget, och därefter med begagnande av pantbrevet upplåtit giltig panträtt i detta.

Lider någon förlust till följd av tekniskt fel i luftfartygsregistret vid användning av automatisk databehandling eller i anordning, som hos registermyndigheten eller annan statlig myndighet är ansluten till registret, har han rätt till ersättning av staten.

Har den skadelidande medverkat till förlusten genom att utan skälig anledning underlåta att vidta åtgärd för att bevara sin rätt eller har han på annat sätt medverkat till förlusten genom eget vållande, skall ersättningen efter vad som befinns skäligt nedsättas eller helt bortfalla.

4 Förslag till Lag om panträtt i flygplansbygge

Inledande bestämmelser

1 § Den som tillverkar flygplan i Sverige kan enligt vad som sägs i denna lag upplåta panträtt i flygplansbygget med begagnande av pantbrev som utfärdas på grund av inteckning i bygget.

2 § För att inteckning i flygplansbygge skall kunna beviljas skall bygget vara registrerat i ett särskilt register (flygplansbyggnadsregistret).

3 § Registrering och inskrivning enligt denna lag ombesörjs av den myndighet som är registermyndighet enligt lagen om inskrivning av rätt till luftfartyg.

Registrering av flygplansbygge m. m.

4 § Tillverkaren får anmäla flygplansbygget för registrering.

I flygplansbyggnadsregistret får införas bygge av flygplan som är avsett att drivas med motor och vara bemannat.

Registrering får äga rum även innan bygget har påbörjats under förutsättning att det genom byggnadsnummer och ritning eller på annat sätt kan betryggande identifieras.

5 § Flygplansbygget registreras under registerbeteckning. Tilldelad beteckning får inte ändras.

6 § Registrerat flygplansbygge får inte föras ut ur landet eller registreras i svenskt eller utländskt register över luftfartyg innan det har avregistrerats.

7 § Registrerat flygplansbygge skall avregistreras om det har blivit förstört eller av någon annan anledning inte kommer att kunna färdigställas.

8 § Skall registrerat flygplansbygge avregistreras och är det intecknat, skall alla pantbrev ges in och inteckningarna dödas.

Innehar borgenär pantbrev som säkerhet för sin fordran får avregistrering inte ske om inte borgenären skriftligen medger att inteckningen dödas.

9 § Säljs registrerat flygplansbygge på exekutiv auktion är inteckning i bygget utan verkan sedan auktionen vunnit laga kraft och köpeskillingen erlagts.

Efter anmälan av kronofogdemyndigheten skall flygplansbygget avregistreras.

10 § Anmälan om registrering av flygplansbygge skall innehålla uppgifter som visar att de i 4 § angivna villkoren är uppfyllda. I anmälan skall vidare uppges byggnadsnummer eller annan beteckning på flygplansbygget samt byggnadsplats.

Anmälan om registrering skall avslås om den inte uppfyller bestämmelserna i första stycket eller om flygplansbygget inte kan registreras enligt 4 §.

I övrigt skall bestämmelserna i 2 kap. 1, 4, 7, 8, 12–14, 17 och 18 §§ samt 14 kap. 3 och 4 §§ luftfartslagen (1957:297) äga motsvarande tillämpning. (*Obs.* Hänvisningen avser åsyftade bestämmelser i den avfattning de har enligt SOU 1976:70.)

Vad som hör till bygget

11 § Till flygplansbygge hör material, motor, utrustning och annan egendom som enligt 2 kap. 24 § luftfartslagen är avsedd att höra till det färdiga flygplanet under förutsättning att egendomen har införlivats med bygget eller att den finns inom tillverkarens område och genom märkning eller på annat otvetydigt sätt framstår som avsedd att införlivas med bygget.

12 § Rätt till sådan egendom som avses i 11 § får inte ens i förhållande till tillverkaren göras gällande särskilt.

Överlåtelse av utrustning som avses i 11 § gäller inte i något fall mot tredje man förrän utrustningen har skilts från bygget och förts utanför tillverkarens område.

Upplåtelse av panträtt m. m.

13 § Tillverkaren har rätt att hos registermyndigheten erhålla inteckning i registrerat flygplansbygge för visst belopp i svenskt eller utländskt mynt.

Inteckning kan inte beviljas i andel av flygplansbygge eller i flera byggen gemensamt.

När inteckning beviljats, utfärdar registermyndigheten pantbrev.

14 § Panträtt i flygplansbygge upplåts genom att tillverkaren överlämnar pantbrevet som säkerhet för fordran.

15 § I fråga om panträttens innebörd m. m. skall vad som föreskrivs i 3 kap. 4–7, 10–13 och 16 §§ lagen (– – –) om inskrivning av rätt till luftfartyg äga motsvarande tillämpning.

Förfarandet i inskrivningsärenden m. m.

16 § Inskrivningsärenden är enligt denna lag ärenden om

1. inteckning i flygplansbygge,
2. annan i flygplanbyggnadsregistret gjord införing, som angår inteckning och sker enligt denna lag eller annan lag eller författning.

17 § I fråga om förfarandet i inskrivningsärenden, ersättning av statsmedel samt underrättelser till registermyndigheten äger 4 kap. 2–5, 7–14 §§, 21 § första stycket, 22 och 23 §§ samt 25–30 §§ ävensom 5 kap. 1 § fjärde och femte styckena samt 2–6 §§ lagen (– – –) om inskrivning av rätt till luftfartyg motsvarande tillämpning.

Denna lag träder i kraft den 00

Omfattas ett flygplansbygge vid lagens ikraftträdande av företagsinteckning, får bygget inte registreras, om ej innehavaren av företagsinteckningen medger det.

5 Förslag till Lag om ändring i lagen (1936:88) om pantsättning av lös egendom som innehaves av tredje man

Härigenom föreskrivs att lagen (1936:88) om pantsättning av lös egendom som innehaves av tredje man skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
Vad i lag är stadgat om rätt för den som har lös pant i händer att därur njuta betalning skall gälla även där lös egendom, vari panträtt är utfäst, innehaves av tredje man, och denne om utfästelsen underrättats av pantsättaren, eller ock panthavaren hos tredje mannen företett skriftlig handling som visar att panträtt blivit utfäst.	*Vad som i lag är föreskrivet om rätt för den som har handpanträtt i lös egendom att få betalt ur panten gäller även när panträtt utfästs i lös egendom, som innehas av tredje man, och denne antingen har av pantsättaren underrättats om pantförskrivningen eller har genom panthavarens försorg fått för sig företedd skriftlig handling som visar att panträtt utfästs. Avser*

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

pantutfästelsen ett pantbrev och underrättar panthavaren tredje mannen om utfästelsen skriftligen eller på annat från bevissynpunkt likvärdigt sätt, är dock panthavarens rätt skyddad, även om han inte företer handling som visar att panträtt utfästs.

Denna lag träder i kraft den 00

6 Förslag till Lag om ändring i utsökningsbalken

Härigenom föreskrivs i fråga om utsökningsbalken, att 1 kap. 9 §, 2 kap. 24 §, 4 kap. 2 och 23 §§, 6 kap. 2 §, 9 kap. 14–16 §§ samt 12 kap. 27 § skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

1 kap.

9 §

Med fartyg jämställs fartyg under byggnad. I fråga om skeppsbygge skall härvid vad som sägs om skeppsregistret i stället avse skeppsbyggnadsregistret.

Med registrerat luftfartyg jämställs registrerat flygplansbygge. Härvid skall vad som sägs om luftfartygsregistret i stället avse flygplansbyggnadsregistret. Bestämmelsen i 4 kap. 18 § andra stycket är dock inte tillämplig på registrerat flygplansbygge.

2 kap.

24 §

Har enligt 4 kap. 20, 21 eller 22 § eller 13 kap. 7 § andra stycket föreläggande meddelats att väcka talan vid domstol, skall tvisten prövas av tingsrätten i den ort där kronofogdemyndigheten finns, om ej annat följer av andra stycket.

Om förläggande har meddelats enligt 4 kap. 20, 21, 22 eller 26 § i fall då tvisten rör egendom som avses i 10 kap. 10 eller 12 § rättegångsbalken, gäller om domstols behörighet vad som sägs där.

Har föreläggande meddelats enligt 4 kap. 23 § första stycket eller 9 kap. 11 § tredje stycket, gäller om domstols behörighet vad som i all-

Har föreläggande meddelats enligt 4 kap. 23 § första stycket eller 9 kap. 11 § tredje stycket, gäller om domstols behörighet vad som i all-

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
månhet är föreskrivet därom. I fall som avses i 4 kap. 23 § andra stycket skall tvisten prövas, när fråga är om *pantbrev* i fastighet, av den tingsrätt som anges i 10 kap. 10 § rättegångsbalken och eljest av tingsrätten i den ort där kronofogdemyndigheten finns.	månhet är föreskrivet därom. I fall som avses i 4 kap. 23 § andra stycket skall tvisten prövas, när fråga är om *ägarhypotek* i fastighet, av den tingsrätt som anges i 10 kap. 10 § rättegångsbalken och eljest av tingsrätten i den ort där kronofogdemyndigheten finns.

I föreläggande skall anges vid vilken domstol talan skall väckas.

4 kap.

2 §

Genom utmätning får tagas i anspråk egendom som ej är undantagen på grund av bestämmelse i denna balk eller på grund av särskild föreskrift.

I den mån pantbrev i skepp eller fastighet ej utgör säkerhet för fordran får det utmätas hos den intecknade egendomens ägare. Motsvarande gäller skuldebrev som är intecknat i luftfartyg eller reservdelar till luftfartyg.

För utmätning av lön och vissa andra förmåner gäller enligt 7 kap. särskilda villkor.

23 §

Har fordran eller annan rättighet blivit utmätt och råder ovisshet om fordringens eller rättighetens bestånd, skall kronofogdemyndigheten, om skäl föreligger, förelägga sökanden att inom en månad från det att föreläggandet delgavs honom väcka talan i saken mot tredje mannen. Efterkommer sökanden ej föreläggandet, skall utmätningen hävas, om ej tredje mannen inom den angivna tiden har väckt talan i saken mot sökanden.

Första stycket gäller även när ovissheten i fall *som avses i 2 § andra stycket* rör i vad mån *utmätt pantbrev eller annan inteckningshandling utgör säkerhet för fordran.*	Första stycket gäller även när ovissheten i fall *då ägarhypotek utmätts* rör i vad mån *ägarhypotek föreligger.*

6 kap.

2 §

Pengar samt löpande skuldebrev och annan handling, vars företeende utgör villkor för rätt att kräva betalning eller påkalla fullgörande av annan förpliktelse, skall tagas i förvar.

Utmäts *pantbrev* i skepp eller fastighet *eller skuldebrev som är intecknat i luftfartyg eller reservdelar till luftfartyg hos den intecknade egendomens ägare,* skall pantbrevet	Utmäts *ägarhypotek* i skepp, *luftfartyg* eller fastighet, skall pantbrevet tagas i förvar.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
eller inteckningshandlingen tagas i förvar.	

Kan det antagas att handling som avses i första eller andra stycket undanhålls eller har förkommit, skall i stället sekundogäldenären eller annan förpliktad meddelas förbud att fullgöra sin förpliktelse till annan än kronofogdemyndigheten eller den som myndigheten anvisar.

9 kap.

14 §

När *pantbrev* i skepp eller fastighet har blivit utmätt, skall den intecknade egendomen tagas i anspråk, om sökanden yrkar det inom en månad från utmätningen.	När *ägarhypotek* i skepp, *luftfartyg* eller fastighet har blivit utmätt, skall den intecknade egendomen tagas i anspråk, om sökanden yrkar det inom en månad från utmätningen.

Har föreläggande meddelats enligt 4 kap. 23 § andra stycket, får beslut att egendomen tas i anspråk ej meddelas innan tvisten har blivit slutligt avgjord, om ej domstolen finner att hinder ej möter.

När kronofogdemyndigheten har meddelat beslut att den intecknade egendomen tas i anspråk, anses den utmätt.

15 §

Har sökanden ej inom tid som anges i 14 § första stycket yrkat att den intecknade egendomen skall tagas i anspråk, skall pantbrevet pantförskrivas till honom.

Pantförskrivning sker genom att kronofogdemyndigheten till sökanden utfärdar bevis att pantbrevet utgör pant för hans fordran och överlämnar pantbrevet eller, om annan än den intecknade egendomens ägare innehar detta, underrättar innehavaren om pantförskrivningen. I underrättelsen skall anges att innehavaren ej får lämna ut handlingen till skada för sökanden. *Andel i pantbrev* som tillkommer delägare i intecknad egendom får ej pantförskrivas för sig.	Pantförskrivning sker genom att kronofogdemyndigheten till sökanden utfärdar bevis att pantbrevet utgör pant för hans fordran och överlämnar pantbrevet eller, om annan än den intecknade egendomens ägare innehar detta, underrättar innehavaren om pantförskrivningen. I underrättelsen skall anges att innehavaren ej får lämna ut handlingen till skada för sökanden. *Ägarhypotek* som tillkommer delägare i intecknad egendom får ej pantförskrivas för sig.

Bestämmelsen i 14 § andra stycket gäller även beträffande pantförskrivning av pantbrevet.

16 §

Bestämmelserna i 14 och 15 §§ gäller även när skuldebrev som är intecknat i luftfartyg eller reservdelar till luftfartyg har utmätts hos den	*Pantförskrivning enligt 15 § omfattar inte sådant tillägg som avses i 6 kap. 5 § jordabalken, 264 § sjölagen (1891:35 s. 1) eller 3 kap. 5 § lagen*

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
intecknade egendomens ägare. *Pantförskrivning av inteckningshandlingen omfattar ej personligt betalningsansvar som enligt handlingen åvilar utmätningsgäldenären.*	*(– – –) om inskrivning av rätt till luftfartyg. Motsvarande gäller om den intecknade egendomen tas i anspråk enligt 14 §.*
12 kap. 27 §	
Fordran upptas med det belopp till vilket den beräknas uppgå på tillträdesdagen, dock med den begränsning som kan följa av att panträtt ej får åtnjutas för mer än pantbrevets belopp jämte tillägg enligt 6 kap. *3* § jordabalken. Understiger fordringen pantbrevets belopp, upptas återstoden som ägarhypotek.	Fordran upptas med det belopp till vilket den beräknas uppgå på tillträdesdagen, dock med den begränsning som kan följa av att panträtt ej får åtnjutas för mer än pantbrevets belopp jämte tillägg enligt 6 kap. *5* § jordabalken. Understiger fordringen pantbrevets belopp, upptas återstoden som ägarhypotek.
Om i fastigheten gäller pantbrev som ej innehas av ägaren och någon fordran för vilken pantbrevet utgör säkerhet ej har blivit anmäld, upptas pantbrevets belopp och ett till tio procent av detta belopp beräknat tillägg.	
Ägarhypotek upptas utan tillägg enligt 6 kap. *3* § jordabalken.	Ägarhypotek upptas utan tillägg enligt 6 kap. *5* § jordabalken.

Denna lag träder i kraft den 00. Har pantbrev utmätts före lagens ikraftträdande gäller äldre bestämmelser.

Anmärkning: Pantbrevsutredningen har här ovan endast upptagit ändringar i UB som direkt föranleds av utredningens förslag. Någon allmän genomgång av UB med anledning av lufträttsutredningens förslag i SOU 1976:70 har alltså inte gjorts. Pantbrevsutredningen utgår från att ordningen med pantbrev genomförs också i lufträtten, något som nödvändiggör en hel del ytterligare ändringar, bl. a. i 11 kap. UB. I samband därmed får också de ändringar göras som kan föranledas av pantbrevsutredningens förslag till lag om panträtt i flygplansbygge.

7 Förslag till Lag om ändring i handelsbalken

Härigenom föreskrivs att 10 kap. 7 § handelsbalken skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	10 kap.
	7 §
Skepp och skeppsbygge *må* ej med laga verkan *sättas i pant efter ty nu är sagt.* Ej heller *må* luftfartyg sålunda pantsättas.	Skepp och skeppsbygge *får* ej med laga verkan *pantsättas enligt 1–6 §§.* Ej heller *får* luftfartyg *eller registreringsbart flygplansbygge* sålunda pantsättas.

Denna lag träder i kraft den 00.

8 Förslag till Lag om ändring i förmånsrättslagen (1970:979)

Härigenom föreskrivs att 4 § förmånsrättslagen (1970:979) skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	4 §
Förmånsrätt följer med	
1. sjöpanträtt och luftpanträtt,	
2. handpanträtt och rätt att kvarhålla lös egendom till säkerhet för fordran (retentionsrätt),	
3. panträtt på grund av inteckning i skepp eller skeppsbygge eller i luftfartyg *och reservdelar till luftfartyg,*	3. panträtt på grund av inteckning i skepp eller skeppsbygge eller i luftfartyg *eller flygplansbygge,*
4. registrering av båtbyggnadsförskott enligt lagen (1975:605) om registrering av båtbyggnadsförskott.	

Denna lag träder i kraft den 00.
Se vidare SOU 1976:70 s. 43.

Sammanfattning

Enligt de regler om fastighetspanträtt som gällde före tillkomsten av jordabalken (JB) var den handling som begagnades för pantsättningen ett skuldebrev (praktiskt taget alltid av löpande natur), vilket genom beslut av inskrivningsdomaren hade tillagts rätt till betalning ur fastigheten med viss förmånsrätt (inteckning). I doktrinen karakteriserades denna betalningsrätt, förkroppsligad i inteckningsreversen, som en "sakrättslig fordran" (Undén). Inteckningsreversen utnyttjades för pantsättning i regel på det sättet att den pantförskrevs, i likhet med lös sak, såsom säkerhet för en särskild s. k. omslagsrevers, som innehöll de speciella villkoren för lånet. – Ordningen var behäftad med vissa risker för fastighetsägaren. Den allvarligaste var nog, att i lånevillkoren brukade stipuleras att panten, inteckningsreversen, kunde realiseras som lös pant genom försäljning under hand. Detta kunde leda till ett oförmånligt resultat för gäldenären. Borgenären avräknade på sin fordran endast det belopp som han fick ut vid försäljningen av inteckningsreversen medan den som köpte reversen fick bevaka inteckningens hela belopp vid en exekutiv auktion på fastigheten oavsett vad han hade betalat för inteckningsreversen. Även i andra sammanhang kunde inteckningsreversen komma att uppträda som självständigt fordringsbevis, till skada för fastighetsägaren.

Genom jordabalksreformen ville man råda bot på dessa svårigheter. Den nya konstruktionen innebär, att inteckningshandlingen inte längre är ett skuldebrev utan ett av inskrivningsmyndigheten utfärdat särskilt pantbrev, tillkommet på grundval av inteckningsbeslutet. Inteckningen innebär, att vid fördelning av realisationsmedel – oftast efter exekutiv auktion – utdelning på pantbrevet skall beräknas för det belopp varå inteckningen och det däremot svarande pantbrevet lyder. Pantbrevet som sådant har inget ekonomiskt värde; det är inte något värdepapper. För att panträtt skall uppkomma krävs att pantbrevet överlämnats som pant för en fordran. Tre moment är alltså avgörande: fordran, pantförskrivning och tradition.

Det är bara fastighetsägaren som har rätt att pantsätta. Godtrosregler kan dock i viss utsträckning medföra, att pantsättningen blir gällande, trots att någon annan än fastighetsägaren utfört pantsättningen. I övrigt gäller beträffande pantsättningens genomförande i stor utsträckning lösörepanträttens regler.

De nya panträttsregler som sålunda infördes genom JB kopierades inom sjörätten genom lagändringar som trädde i kraft 1976. I lufträtten gäller fortfarande den gamla ordningen med intecknade skuldebrev, men enligt förslag av en särskild utredning, SOU 1976:70, skall i stort sett regler som

svarar mot JB:s och sjölagens bestämmelser införas också i lufträtten.

Det har emellertid visat sig, att de nya reglerna har en del ganska allvarliga brister. I första hand gäller detta sjörätten.

I inskrivningsväsendet på sjörättens område (inskrivning av äganderätt och inteckning) är databehandling fullt genomförd. Inom landet fungerar systemet tillfredsställande, men svårigheter uppstår i internationella förhållanden. Om ett pantbrev i skepp skall pantsättas i utlandet, måste kreditgivaren för att vara på den säkra sidan förvissa sig om att pantsättaren i pantsättningsögonblicket är inskriven som ägare i det svenska registret. Sådan information kan emellertid av tekniska skäl inte tillhandahållas omgående från registret. Detta är ett allvarligt hinder för ett effektivt utnyttjande i utlandet av svenska pantbrev i skepp.

Men vissa tillämpningssvårigheter sammanhängande med att det bara är ägaren som kan pantsätta har också visat sig föreligga inom fastighetsrätten. Dessa komplikationer var visserligen till en del förutsedda vid jordabalkens tillkomst, men nackdelarna har nog visat sig vara större än man då tänkte sig.

Som nyss nämnts är det endast fastighetsägaren som har rätt att begagna pantbrevet för pantsättning. Godtrosregler medför dock, att en pantsättning kan bli gällande, även om annan än fastighetsägaren gjort pantsättningen. Överlåter en ägare sin fastighet, är det den nye ägaren som är behörig pantsättare, men om den gamle ägaren – obehörigen – pantsätter ett pantbrev som han av en eller annan anledning har kvar möjligheten att förfoga över, kan pantsättningen bli gällande, om kreditgivaren är i god tro. Vem som är ägare skall framgå av fastighetsboken, men inskrivningsväsendet, som på detta område fortfarande i större delen av landet sköts manuellt, arbetar med delvis ganska långa eftersläpningar, så att information om lagfart för en ny ägare på sina håll inte blir tillgänglig förrän flera månader efter lagfartsbeslutet. I förarbetena till JB har därför sagts ifrån, att en kreditgivare i allmänhet får anses vara i god tro, om han litar på äganderättsupplysningar i ett gravationsbevis som är mindre än sex månader gammalt. Detta är emellertid bara ett motivuttalande, och därtill kommer att inskrivningsväsendet undan för undan läggs upp på data och att betydande osäkerhet då har uppstått om vad som skall gälla när databehandling tillämpas. Skall m. a. o. sexmånadersregeln gälla också i sådana fall?

Inom kreditväsendet tillämpas i stor utsträckning en ordning med s. k. generella hypotek. Särskilt större företag lämnar ofta till kreditgivaren (banken) handlingar av olika slag: pantbrev i fastigheter och skepp, företagsinteckningar, aktier och obligationer som säkerhet för en kredit, vilken efter omständigheterna fluktuerar till storleken; den utnyttjas tid efter annan efter medgivande av kreditgivaren till större eller mindre del. Detta är ett typiskt exempel på pantsättning för fordran som ännu inte uppkommit. Som förut nämnts krävs för giltig pantsättning dels att det finns en fordran dels att pantbrevet pantförskrivits för denna fordran dels slutligen att pantbrevet överlämnats till långivaren. Vad händer nu vid en generell pantsättning, om ägarväxling sker, innan krediten tas i anspråk genom höjning av kreditbeloppet? Skall fordringen anses ha uppkommit först i och med att kreditbeloppet höjts? I så fall måste principiellt kreditgivarens undersökning av vem som är behörig pantsättare hänföra sig till denna

tidpunkt. Det skulle bli ett mycket betungande arbete för banker och andra kreditgivare att hålla reda på möjliga ägarväxlingar i dessa fall. I förarbetena till JB uttalades med tanke på dessa situationer, att om kreditgivaren, när krediten lades upp, hade gjort vederbörlig efterforskning av vem som var rätt pantsättare, så behövde han för att pantsättningen i fortsättningen skulle vara giltig inte företa någon ny undersökning varje gång kreditbeloppet höjdes utan han kunde avvakta att han fick en direkt underrättelse om ägarskifte. Detta är emellertid bara ett motivuttalande. I praktiken är man osäker om räckvidden; dessutom finns det "framtida fordringar" av olika slag. Det är t. ex. ingalunda säkert, att checkräkningskrediter skall behandlas på samma sätt som de nu behandlade generella pantsättningarna.

Ändringar i fastighetsindelningen medför också svårigheter när det gäller att avgöra, vem som i egenskap av fastighetsägare är behörig pantsättare. Främst har avstyckningarna här stått i blickpunkten. Efter avstyckning blir ett pantbrev, som utfärdats på grund av inteckning i stamfastigheten, att betrakta som en gemensam inteckning, gällande i både stamfastigheten och den avstyckade fastigheten. Det finns då (om avstyckningen överlåtits) två ägare, och båda måste medverka vid pantsättningen, om denna skall omfatta såväl stamfastighet som avstyckning. Godtrosförvärv kan dock, liksom i andra sammanhang, inverka på bedömningen. Här kan uppkomma egendomliga förvecklingar ledande till osäkerhet i rättstillämpningen.

Den nu lämnade redogörelsen visar, att den f. n. gällande ordningen inte är i alla delar tillfredsställande. Framför allt inom sjörätten är det nödvändigt att något görs för att tillgodose kraven på ett fungerande pantsättningssystem.

Emellertid har bankerna och andra kreditgivare framfört mycket bestämda önskemål om att, för praktikabilitetens skull, samma pantsättningsregler bör gälla inom fastighetsrätten, sjörätten och lufträtten. Utredningen har funnit, att dessa önskemål rimligen måste tillgodoses, och har därför utarbetat regler som skall kunna tillämpas på alla tre områdena.

De nackdelar som är förbundna med gällande ordning hänför sig, som framgår av det föregående, i stort sett till frågan om vem som skall äga förfoga över pantbrevet för pantsättning. Därvidlag måste för att olägenheterna skall kunna elimineras en större flexibilitet eftersträvas. Det är olyckligt, att pantsättningsbefogenheten har bundits till ägarens person så hårt som skett i gällande rätt. Å andra sidan har utredningen inte velat gå tillbaka till den äldre ordningen, där inteckningshandlingen var ett värdepapper av (nästan alltid) löpande natur, med de risker som var förbundna därmed. Utredningen har velat behålla pantbrevet, sådant det nu är konstruerat. Detta innebär att pantbrevet, försåvitt det ej är ägarhypotek, inte skall kunna göras gällande i det exekutiva förfarandet annat än i samband med en fordran för vilken det är pantsatt. Däremot skall rätten att förfoga över pantbrevet för pantsättning (pantsättningsbefogenheten) enligt utredningens förslag vara överlåtbar, och innehavet av pantbrevet skall, i godtroshänseende, utgöra en presumtion för att innehavaren har behörighet att pantsätta, antingen i egenskap av ägare till den intecknade egendomen eller i egenskap av den som fått pantsättningsbefogenheten till sig överlåten.

Om parternas avsikt är att den som fått pantsättningsbefogenheten på sig överlåten realiter skall agera för överlåtarens räkning, kan överlåtelsen, om man så vill, betraktas som en fullmakt av speciellt slag (fiduciarisk överlåtelse). Den är såtillvida oåterkallelig att den är bindande gentemot singularsuccessor i äganderätten till den intecknade egendomen. Men överlåtelsen av pantsättningsbefogenheten kan givetvis också innebära en reell ekonomisk transaktion, nämligen om den går ut på att mottagaren skall ha rätt att utnyttja det ekonomiska värde som rätten att pantsätta utgör. – För att s. k. återpantsättning skall omöjliggöras – vilket är ett bestämt önskemål – bör lagen innehålla ett uttryckligt förbud mot att pantsättningsbefogenheten överlåts till någon som är panthavare.

På detta sätt anser sig utredningen komma tillrätta med svårigheterna inom sjörätten. Skeppets ägare överlåter pantsättningsbefogenheten till den som skall företräda honom i utlandet gentemot den utländske kreditgivaren. Reglerna innebär, att denna överlåtelse blir bindande, även om skeppet till äventyrs under mellantiden skulle överlåtas. Vad kreditgivaren behöver förvissa sig om – genom gravationsbevis eller liknande – är att den som gjorde överlåtelsen av pantsättningsbefogenheten var ägare till skeppet vid tidpunkten för överlåtelsen av befogenheten. För detta ändamål behövs ingen aktuell information från det svenska skeppsregistret. – Är fråga om pantsättning av ett skepp som tillhör ett partrederi, kan partredarna med fördel överlåta sin pantsättningsbefogenhet till huvudredaren, varefter denne i sin tur utfärdar fullmakt för den som skall företräda rederiet gentemot kreditgivaren.

Genom den nu beskrivna anordningen kommer man också tillrätta med vissa av svårigheterna inom fastighetsrätten. Om innehavet av pantbrevet innebär en presumtion för att innehavaren är behörig, behövs för den goda trons skull principiellt inte någon efterforskning i fastighetsboken. Spörsmålet om den goda tron reduceras till frågan huruvida innehavaren av pantbrevet är trovärdig. För att undvika osäkerhet i denna del – särskilt med hänsyn till övergången till databehandling – innehåller förslaget emellertid en uttrycklig regel om att borgenären inte är skyldig att kontrollera pantsättarens behörighet med hjälp av fastighetsboken (inskrivningsregistret), om det inte finns särskild anledning att misstänka, att pantsättaren saknar rätt att pantsätta pantbrevet. Även för sjörättens del innebär denna regel en säkerhetsventil. – Särskilt vad avser fastighetsrätten räknar utredningen emellertid med att förfarandet vid upplåtelse av panträtt enligt utredningens förslag i praktiken inte kommer att avvika mycket från vad som nu tillämpas beträffande kontrollåtgärder från kreditgivarens sida. Av olika skäl kan denne nämligen i regel inte underlåta att i fastighetsboken (registret) efterforska vad där införts bl. a. i fråga om äganderättsförhållandena. Skulle emellertid en obehörig pantsättare någon gång på grund av god tro hos borgenären lyckas få till stånd en giltig pantsättning, kan under vissa förutsättningar enligt förslaget ersättning utgå av statsmedel.

I fråga om avstyckningarna föreslår utredningen en speciell regel innebärande att stamfastighetens ägare kan förfoga över pantbrev, som tagits ut i den odelade fastigheten, utan samtycke av ägaren till den avstyckade fastigheten. Befrielse från gäldsansvar för sistnämnda fastighet får här likaväl som när fråga är om pantsättning som ägt rum före avstyckningens tillkomst

ske genom relaxation. Utredningen tror, att den sålunda föreslagna ordningen kan bli av viss betydelse bl. a. för skogsbolagen med deras många avstyckningar, eftersom kreditgivaren i fortsättningen inte behöver hålla reda på vilka avstyckningar som skett efter inteckningens meddelande. Det förtjänar också nämnas att omsättning av checkräkningskredit, för vilken pantbrev utgör säkerhet, kan ske utan att banken behöver ta hänsyn till om någon avstyckning från den intecknade fastigheten ägt rum under mellantiden.

Beträffande de generella hypoteken och överhuvudtaget panträtt för fordran som ännu inte uppkommit innehåller förslaget en uttrycklig bestämmelse avsedd att undanröja risken för missförstånd. Regeln går i huvudsak ut på att om ett pantbrev har överlämnats som säkerhet för en fordran som ännu inte uppkommit och kreditgivaren var i god tro när pantbrevet överlämnades, så skall han anses vara i fortsatt god tro även när fordringen uppkommer, intill dess han får vetskap om att gäldenären saknar rätt att förfoga över pantbrevet. Det behövs alltså full vetskap och räcker inte med att borgenären bort inse förhållandet. Regeln innebär i stort sett ett lagfästande av den princip som enligt vad ovan nämnts uttalades i motiven till JB (i prop. 1971:179).

I utredningens uppdrag har också ingått att se över bestämmelserna om tillägg. Enligt 6 kap. 3 § JB och motsvarande bestämmelse i sjölagen består tillägget av en fast del, som är 15 procent av pantbrevets belopp, och en s. k. utmätningsränta. Denna ränta utgörs av en på pantbrevets belopp utgående ränta löpande från dagen för utmätningen (motsvarande) fram till medelsfördelningen. På förslag av utredningen höjdes utmätningsräntan i JB den 1 juli 1981 från 6 till 10 procent om året. I sjölagen är den fortfarande 6 procent.

Tillägget skall motsvara borgenärens behov av säkerhet för ränta och andra biförpliktelser. Vid långivning skall normalt fordringens kapitalbelopp motsvaras av pantbrevets belopp. Det har visat sig, att detta nu inte alltid är fallet. Låneräntorna är så höga, att kreditgivarna anser sig behöva en del av pantbrevsbeloppet som säkerhet för räntor. Pantbrevet blir med andra ord underbelånat. Utredningen har funnit, att detta är opraktiskt, och föreslår att utmätningsräntans storlek knyts till diskontot på motsvarande sätt som dröjsmålsräntan enligt räntelagen. Härigenom nås en bättre överensstämmelse mellan låneränta och utmätningsränta.

Tillägget utgör enligt gällande lag inte ägarhypotek men kan ändå utmätas. Detta medför vissa olägenheter, och utredningen föreslår, att tillägget inte längre skall vara utmätningsbart.

Med "andrahandspantsättning" avses, att ett pantbrev som är pantförskrivet till en borgenär pantsätts i andra hand till en annan borgenär, som därigenom får rätt att vid exekution erhålla vad som blir över på pantbrevets belopp och tillägget, sedan förstahandspanthavaren fått täckning för sin fordran. Pantbrev, som är pantförskrivna till ett hypoteksinstitut eller annan kreditgivare för bottenlån, pantförskrivs sålunda ofta i andra hand till en bank eller sparbank. Även i andra sammanhang förekommer andrahandspantsättning. Förfarandet vid sådan pantsättning regleras av en lag av år 1936 om pantsättning av lös egendom som innehaves av tredje man. Hanteringen är betungande för kreditinstituten. Utredningen föreslår därför, för pant-

brevens vidkommande, vissa lättnader i förfarandet. Förslaget innebär, att andrahandspanthavaren inte skall behöva förete något bevis om pantförskrivningen, när han underrättar innehavaren av pantbrevet ("denuntierar"). Underrättelsen skall ske skriftligen eller på annat från bevissynpunkt likvärdigt sätt. Härigenom öppnas möjlighet att använda datakommunikation.

Under utredningsarbetet har framkommit, att det finns ett behov av att kunna pantsätta flygplansbygge. Behovet aktualiseras av att Saab påbörjat tillverkning av ett civilt passagerarflygplan. Utredningen föreslår en lag om panträtt i flygplansbygge, enligt vilken tillverkaren har rätt att registrera flygplansbygget, inteckna det och pantsätta pantbrev.

Utredningen lämnar vidare förslag i vissa mindre frågor, bl. a. om sammanföring av inteckningar i sjölagen.

1 Inledning

1.1 Direktiven m. m.

Statsrådet Romanus anförde den 25 januari 1979 följande till statsrådsprotokollet.

Enligt tidigare fastighetsrättsliga och sjörättsliga regler uppkom panträtt i fastighet och fartyg redan genom inskrivningsdomarens beslut om inteckning i egendomen. Beslutet fattades på grundval av ett skuldebrev med inteckningsmedgivande och sedan inskrivningsdomaren kontrollerat att den som undertecknat medgivandet var inskriven såsom ägare till egendomen. Skuldebrevet, den s. k. hypoteksreversen, försågs med bevis om inteckningsbeslutet. Hypoteksreversen användes sedan antingen direkt som lånerevers eller som säkerhet för en fordran enligt en s. k. omslagsrevers. Sistnämnda förfarande innebar således att dubbla fordringshandlingar utfärdades. En sådan ordning var vanligast eftersom den medförde vissa hanteringsmässiga fördelar bl. a. vid upprepad belåning eller vid överflyttning av det personliga betalningsansvaret på ny ägare till den pantsatta egendomen. Systemet innebar emellertid också risker för egendomens ägare, eftersom det kunde inträffa att hypoteksreversen skildes från omslagsreversen och sedan kunde göras gällande av en godtroende innehavare till högre belopp än som svarade mot skulden enligt omslagsreversen.

Inom lufträtten är panträttskonstruktionen enligt lagen (1955:227) om inskrivning av rätt till luftfartyg fortfarande utformad på detta sätt.

Enligt den nya jordabalken (JB), som trädde i kraft den 1 januari 1972, och efter 1973 års ändringar i sjölagen (1891:35 s. 1), som trädde i kraft den 1 januari 1976, uppkommer panträtt i fastighet och fartyg först genom att egendomens ägare överlämnar beviset om inskrivnings- resp. registermyndighetens inteckningsbeslut, pantbrevet, såsom pant för en fordran. Redan från och med inteckningsbeslutet och innan pantsättning har skett uppkommer emellertid s. k. ägarhypotek eller ägarpant, som berättigar ägaren till utdelning på inteckningen vid bl. a. exekutiv försäljning av egendomen. Pantbrevet är till skillnad mot hypoteksreversen inte en värdehandling utan endast ett bevis om inteckning. Härigenom har man undanröjt riskerna för att den pantsatta egendomens ägare genom annans obehöriga förfarande kunde bli betalningsskyldig enligt dubbla fordringshandlingar, utan att man därför gått miste om de hanteringsmässiga fördelar som systemet med dubbla fordringshandlingar innebär.

I 6 kap. 2 § JB och i 262 § sjölagen (SjöL) föreskrivs att panträtt endast kan upplåtas av ägaren. Detta innebär att det ankommer på den som beviljar kredit mot säkerhet i fastighet, skepp eller skeppsbygge att själv kontrollera pantsättarens behörighet genom att hos inskrivningsdomaren resp. registermyndigheten skaffa sig information om äganderätten. Bestämmelserna innebär också i princip att den kreditgivare/borgenär, som har erhållit pantbrev som säkerhet för vissa framtida fordringar (främst i form av s. k. generellt hypotek) och därvid har kontrollerat pantsättarens behörighet,

åter behöver kontrollera behörigheten så snart det blir aktuellt att bevilja ny kredit under den tidigare pantförskrivningen.

Genom ändringarna i panträttskonstruktionen stärktes sålunda fastighetsägarnas och skeppsägarnas ställning, vilket var ett huvudsyfte med de nya reglerna. Reformen ansågs emellertid också ge andra fördelar. Genom att panthandlingen standardiserades blev den lättare att hantera praktiskt. Panträttsbestämmelserna blev också enklare och därigenom mera lättförståeliga.

För fastighetsrättens del är det emellertid i praktiken knappast möjligt att tillhandahålla den information som panträttskonstruktionen i JB i dess ursprungliga form förutsatte så länge fastighetsböckerna förs manuellt. Med hänsyn härtill infördes år 1971, strax före balkens ikraftträdande, särskilda godtrosregler i 6 kap. 7 § JB som – enligt vad som uttalas i förarbetena till lagändringen (prop. 1971:179 s. 36) – ger borgenären rätt att vid panträttsupplåtelse lita på ägaruppgifter i ett upp till sex månader gammalt gravationsbevis. En annan konsekvens av godtrosreglerna är att förnyad äganderättskontroll som regel inte behöver göras vid ny kreditgivning eller utbetalning som omfattas av en tidigare pantförskrivning.

Någon motsvarighet till den fastighetsrättsliga godtrosregleringen ansågs inte behövlig i sjörätten (prop. 1973:42 s. 278 f).

Varje inskränkning i kravet på borgenären att kontrollera pantsättarens behörighet motsvaras självfallet av en inskränkning i ägarens skydd mot obehörig pantsättning av hans egendom. Genom 1971 års fastighetsrättsliga godtrosreglering har den grundläggande principen att endast ägaren skall kunna pantsätta egendomen rubbats i icke oväsentlig grad. En väl fungerande fastighetspantsättning skulle emellertid eljest ha varit omöjlig. I propositionen angående 1971 års ändringar framhölls dock att det fanns anledning att se på dessa frågor på ett annat sätt, när inskrivningsmyndigheterna i landet har fått möjligheter att snabbt tillhandahålla helt aktuella fastighetsuppgifter, vilket antogs bli fallet i varje fall efter en övergång till ADB på inskrivningsområdet (se prop. 1971:179 s. 36).

Utredningen angående inskrivning av rätt till luftfartyg m. m. (lufträttsutredningen) har i sitt betänkande (SOU 1976:70) Rätt till luftfartyg m. m. lagt fram förslag till nya regler om bl. a. luftfartygshypotek. Förslaget avviker i viss mån från den nuvarande regleringen beträffande skepps- och skeppsbyggnadshypotek, som enligt utredningens direktiv skulle utgöra rättslig förebild på området. Avvikelsen syftar till att undvika de problem i den praktiska hanteringen hos kreditgivarna, som enligt utredningen f. n. uppstår på grund av kravet på förnyad äganderättskontroll efter pantförskrivning av skepp och skeppsbyggen till säkerhet för framtida fordringar. Enligt förslaget skall luftfartygshypoteket kunna användas som säkerhet för varje framtida fordran utan förnyad kontroll. Denna ordning föreslås komma till stånd genom en regel enligt vilken panträtt upplåts "genom att luftfartygets ägare, efter att ha sökt inskrivning för sitt förvärv, överlämnar pantbrevet som pant för bestående eller framtida fordran". Av förslaget följer vidare att en pantförskrivning till säkerhet för framtida fordran skall gälla mot ny ägare, såvida inte denne "innan pantfordran grundats" gör anspråk på pantbrevet. Utredningen har föreslagit att motsvarande regler införs i sjörätten.

Betänkandet har remissbehandlats. I remissyttrandena har man från näringslivets sida i huvudsak ställt sig positiv till och i vissa fall även uttryckt tillfredsställelse över den sålunda förordade lösningen. Det har även framhållits att motsvarande regler borde införas i JB. Därvid har anförts att en sådan reglering skulle underlätta äganderättskontrollen vid fastighetspantsättning eller i vart fall undanröja den oklarhet om nödvändigheten av sådan kontroll som nu råder. Dessutom har anförts att man på så sätt skulle uppnå en gemensam reglering för fastighets-, sjö- och lufträtten.

I vissa av näringslivets remissvar har även påpekats att tillämpningen av den nuvarande sjörättsliga regleringen över huvud taget innebär problem när skepps- eller skeppsbyggnadshypotek skall utgöra säkerhet för krediter som tas upp utomlands. För

finansieringen av skepp, skeppsbyggen och luftfartyg gäller allmänt att man i hög grad är beroende av krediter från utlandet och att det därför är av betydelse att dessa hypotek till sin innebörd och verkan inte alltför mycket skiljer sig från utländska motsvarigheter. Den unika utformningen av den svenska panträtten såvitt gäller skepp och skeppsbyggen har enligt dessa remissyttranden skapat osäkerhet hos utländska kreditgivare. Detta kan särskilt i tider med stark konkurrens på lånemarknaden leda till att de blir mindre benägna att godta svenska skeppshypotek som säkerhet. De svårigheter som uppstår att förklara innebörden av de svenska reglerna orsakar enligt vad som har sagts i remissvaren under alla förhållanden kredittagarna extra kostnader för juridiska konsulter och deras utlåtanden. En återgång till det panträttssystem som gällde tidigare i sjörätten och alltjämt gäller i lufträtten, där panträtten konstitueras genom inskrivningsdomarens beslut om inteckning, skulle enligt vissa remissyttranden undanröja problemen med pantsättning för framtida fordringar och "skapa ett panträttsinstitut av internationellt mer gångbart slag".

Å andra sidan har flera domstolar i sina remissyttranden uttryckt tveksamhet huruvida olägenheterna med den nuvarande sjörättsliga regleringen i fråga om pantsättning för framtida fordringar lämpligen bör avhjälpas på det sätt som utredningen har föreslagit. Enligt domstolarnas mening innebär detta förslag vissa risker från rättssäkerhetssynpunkt.

Från såväl näringslivets som domstolarnas sida har förordats att en utredning ges i uppdrag att utforma ändamålsenliga och enhetliga panträttsliga regler för alla tre rättsområdena, sjö-, luft- och fastighetsrätt.

I samband med beredningen i justitiedepartementet av lufträttsutredningens förslag har departementet hållit överläggningar med företrädare för berörda delar av näringslivet rörande de åtgärder som lämpligen kan vidtas för att lösa de nuvarande praktiska problemen med pantsättning av främst skepp och skeppsbyggen till säkerhet för framtida fordringar. Vid dessa överläggningar påpekades från näringslivshåll bl. a. att det är nödvändigt för ett praktiskt fungerande kreditliv att upprepad äganderättskontroll inte krävs när fastigheter, skepp, skeppsbyggen eller luftfartyg används som säkerhet för framtida fordringar. Vidare framhölls att de uttalanden som gjordes i samband med 1971 års ändring i JB skapat oklarhet om hur JB:s godtrosregel skall tolkas, när inskrivningsväsendet nu fortlöpande förs över till ADB och kreditgivaren snabbt kan få uppgifter om fastighetsförhållanden via dataterminal. Om god tro inte längre kan åberopas av den som rent faktiskt har sådana möjligheter, kommer i praktiken andra godtrosregler att gälla för de kreditgivare som har terminal än för dem som inte har det. Dessutom kommer det, innan ADB är införd över hela landet, att gälla skilda regler i godtroshänseende för olika geografiska områden, ibland t. o. m. inom samma län. Kravet på äganderättskontroll kommer också i vissa fall att bli mycket besvärande när det gäller gemensamma inteckningar i avstyckningar.

Vid överläggningarna restes ånyo krav från näringslivets sida på en allmän översyn av panträttsreglerna inom fastighets-, sjö- och lufträtten i syfte att så långt som möjligt nå en enhetlig reglering. Sådana krav har även härefter framförts i en av Svenska bankföreningen upprättad promemoria daterad den 10 april 1978, som har överlämnats till justitiedepartementet. I promemorian framhålls bl. a. att en rationell och för de tre rättsområdena enhetlig panträttskonstruktion skulle spara mycket arbete och eliminera åtskillig rättsosäkerhet. Som utgångspunkt för en ny panträttskonstruktion skulle man enligt promemorian kunna ta jordabalksutredningens reviderade förslag till jordabalk m. m. (SOU 1963:55). Även i skrivelser till regeringen den 26 april 1978 från Svenska sparbanksföreningen och Sveriges föreningsbankers förbund samt den 27 april 1978 från Sveriges allmänna hypoteksbank och Konungariket Sveriges stadshypotekskassa har hemställts om en översyn av JB:s panträttskonstruktion. Man har därvid bl. a. hänvisat till den osäkerhet som råder hos kreditgivarna om hur 1971 års fastighetsrättsliga godtrosreglering skall tillämpas i samband med övergången till ADB på inskrivningsområdet.

Frågan om JB:s panträttskonstruktion i allmänhet och innebörden av godtrosregleringen i synnerhet har också varit föremål för en omfattande diskussion i litteratur och fackpress (se bl. a. SvJT 1976 s. 308, 548, 552, 556 och 728 samt 1977 s. 630 och 653).

Även i ett annat avseende har framställning gjorts om ändring i JB:s panträttsregler. Det gäller bestämmelsen i 6 kap. 3 § om tillägg. Enligt detta stadgande har borgenär rätt att för fordran som är förenad med panträtt i fastighet vid fördelning av medel mellan rättsägare i fastigheten få betalning genom ett särskilt tillägg, i den mån pantbrevets belopp inte räcker. Detta tillägg får inte överstiga 15 procent av pantbrevets belopp jämte 6 procent årlig ränta på detta belopp från den dag fastigheten utmättes, konkursansökan gjordes eller medlen nedsattes. En motsvarighet till JB:s bestämmelse om tillägg finns i 264 § SjöL.

Ursprungligen skulle detta tillägg endast få utnyttjas för betalning av ränta och andra biförpliktelser som vanligen föreskrivs i en omslagsrevers. Samtidigt med att de nyss berörda godtrosreglerna infördes i JB år 1971 ändrades emellertid även reglerna om tillägget så att detta kan utnyttjas även för kapitalfordran, om denna är större än pantbrevets belopp. Ränta och andra biförpliktelser kan också tas ut ur pantbrevets belopp.

I skrivelse den 25 augusti 1977 till justitiedepartementet har Konungariket Sveriges stadshypotekskassa hemställt om att tillägget skall höjas. Den större delen av tillägget, det s. k. räntetillägget, föreslås höjd till 20 procent och återstoden därav, den s. k. utmätningsräntan, föreslås höjd till 10 procent. Som skäl för yrkandet har stadshypotekskassan åberopat räntestegringen på kapitalmarknaden efter gällande bestämmelsers tillkomst.

Framställningen har remissbehandlats. De flesta remissinstanserna är positiva till en höjning av tillägget. På sina håll har man emellertid kritiserat den rättsliga konstruktionen med tillägg. Det har bl. a. angetts vara otillfredsställande att en borgenär som vinner utmätning i pantbrev för en oprioriterad fordran på grund av tillägget får visst företräde framför innehavare av efterföljande pantbrev. Motsvarande olägenheter uppges uppkomma när panträttsupplåtelse med utnyttjande av tidigare uttaget pantbrev sker under pågående utmätning av fastigheten. Varje höjning av tillägget är ägnad att förstärka dessa nackdelar.

JB:s panträttskonstruktion har tillkommit efter ett omfattande utredningsarbete som har pågått under lång tid. Flera skäl talar för att man så långt möjligt undviker att låta panträttsreglerna bli föremål för omfattande eller ofta förekommande ändringar. Det är fråga om grundläggande civilrättsliga regler, som varje dag tillämpas vid ett stort antal transaktioner och som berör många enskilda individer, företag och myndigheter i deras verksamhet. Reglerna har betydelse för rättsförhållanden som sammanlagt rör mycket stora värden. Det kan nämnas att sammanlagda inteckningsbeloppet i fast egendom här i landet f. n. beräknas överstiga 300 miljarder kr. Därtill kommer att varje ändring i panträttskonstruktionen som föranleder särskilda övergångsbestämmelser medför att dessa blir tillämpliga på ett mycket stort antal fall och sedan vid sidan av andra särregleringar måste beaktas under lång tid efter ändringarnas ikraftträdande. Det är uppenbart att en sådan ordning skapar stora praktiska svårigheter och medför risker för rättsförluster. Allt detta talar enligt min mening för att endast mycket tungt vägande skäl bör föranleda att man vidtar större ändringar i JB:s regler om inteckning och panträtt.

Från näringslivets sida har anförts att den nya panträttskonstruktionen är mer arbetskrävande än det gamla systemet. Det gäller framför allt den kontroll som kreditgivaren måste göra i fråga om pantsättarens behörighet. Enligt min mening har detta argument inte så stor bärkraft när det gäller JB. Genom det utvidgade godtrosskyddet i 6 kap. 7 § JB har de praktiska olägenheterna med panträttskonstruktionen till stor del undanröjts. I vart fall måste de fördelar som kan vinnas genom ändringar i de grundläggande principerna i JB:s panträttskonstruktion noggrant vägas

mot de starka skäl som enligt vad jag nyss har anfört talar mot ändringar i denna lagstiftning.

I ett avseende är jag emellertid beredd att mera oreserverat instämma i vad som har anförts från näringslivets sida. Mot bakgrund av de uttalanden som gjordes i samband med 1971 års godtrosreglering i JB kan det, som näringslivet har anfört, uppstå tveksamhet om hur godtrosregeln skall tillämpas efter hand som inskrivningsväsendet förs över till ADB. Med hänsyn till denna regels stora praktiska betydelse kan en tveksamhet i detta hänseende leda till allvarliga svårigheter för kreditlivet. ADB används redan inom inskrivningsväsendet på vissa håll och skall fortlöpande införas i hela landet (se prop. 1977/78:15 med förslag till ändrade riktlinjer för fastighetsdataverksamheten). Jag anser det därför angeläget att den oklarhet som f. n. kan råda undanröjs så snart som möjligt.

Vad som har anförts från näringslivets sida angående de svårigheter som panträttsreglerna i SjöL redan har gett upphov till eller kan komma att föranleda förtjänar enligt min mening beaktande. Även skrivelsen den 25 augusti 1977 från Konungariket Sveriges stadshypotekskassa angående höjning av tilläggen fordrar närmare överväganden.

Med hänsyn härtill anser jag att en utredare bör tillkallas för att se över reglerna om panträtt i JB och SjöL samt att utreda de problem som hänger samman med stadshypotekskassans skrivelse angående höjning av de tillägg som utgår enligt nuvarande regler.

En första uppgift för utredaren blir att kartlägga de svårigheter som möter i den praktiska tillämpningen av panträttsreglerna i JB och SjöL. När det gäller JB bör utredaren främst undersöka de problem rörande godtrosregelns tillämpning som uppkommer i samband med övergång till ADB och föreslå åtgärder som undanröjer den tveksamhet som den nuvarande regleringen kan ge upphov till. Som jag tidigare har anfört finns det starka skäl som talar emot att göra genomgripande ändringar i JB:s panträttskonstruktion. Utredaren bör därför i första hand undersöka lösningar som innebär att den nuvarande panträttskonstruktionen i JB kan behållas i huvudsak oförändrad.

Utredaren bör också lägga fram förslag till de ändringar i den sjörättsliga lagstiftningen som behövs för att undanröja de praktiska svårigheter som SjöL:s nuvarande regler om panträtt kan ge upphov till. Vidare bör utredaren, med utgångspunkt i det förslag som har lagts fram av utredningen om inskrivning av rätt till luftfartyg och de remissyttranden som har avgetts över förslaget, överväga hur panträttssystemet på luftfartsområdet bör vara utformat.

Från näringslivets sida har framhållits att man bör sträva efter en för fastighets-, sjö- och lufträtten gemensam reglering. För egen del kan jag instämma i att en sådan ordning skulle innebära både principiella och praktiska fördelar. I varje fall talar starka skäl för att man har likformiga bestämmelser på sjö- och lufträttsområdena. Utredaren bör emellertid i första hand pröva om samma lösningar kan användas inom alla tre områdena.

Det måste dock beaktas att de problem som de nuvarande reglerna ger upphov till på fastighetsrättens område skiljer sig från de problem som finns inom sjörätten och som för lufträttens del har aktualiserats genom lufträttsutredningens betänkande. På sjörättens område används redan ADB vid inskrivningsförfarandet och SjöL saknar också motsvarighet till JB:s godtrosreglering. Praktiska svårigheter har emellertid uppkommit då det gäller att använda sjörättsliga hypotek till säkerhet för framtida fordringar och jag anser det tveksamt om detta problem bör lösas på det sätt som utredningen om inskrivning av rätt till luftfartyg föreslagit i sitt betänkande. Skepp, skeppsbyggen och luftfartyg måste i stor utsträckning finansieras genom att lån tas upp i utlandet. Det är därför angeläget att de svenska hypoteken inte alltför mycket skiljer sig från vad som mestadels gäller utomlands. Motsvarande behov av anpassning till internationella förhållanden finns inte beträffande fastighetsrätten. Därtill kommer att

de skäl som talar mot en ny ändring av de grundläggande principerna i panträttskonstruktionen inte gör sig gällande med samma styrka på sjörättsområdet som beträffande fastighetsrätten. Utredaren bör därför om han finner det lämpligt vara oförhindrad att föreslå en mera genomgripande ändring av SjöL:s panträttskonstruktion och motsvarande regler på lufträttsområdet, även om detta skulle innebära att det skapas skillnader mellan fastighetsrätten, på den ena, samt sjö- och lufträtten på den andra sidan.

Utformningen av de nya reglerna måste självfallet ske efter en noggrann avvägning mellan intresset av att egendomens ägare eller annan rättsägare inte lider skada och kravet på praktiskt väl fungerande system. Det bör i det sammanhanget särskilt uppmärksammas att, när det är fråga om egendom av mindre värde och hypoteken inte används i kommersiella sammanhang, ägaren ofta kan vara mindre väl insatt i de panträttsliga reglerna.

Som jag redan har anfört måste utredaren också särskilt beakta de övergångsproblem som kan uppstå om panträttskonstruktionen ändras. Övergångsbestämmelserna får inte bli alltför invecklade. I så fall kan vinsten med nya panträttsregler bli så liten att en reform inte kan anses motiverad. Motsvarande gäller beträffande frågan om höjning av tillägget enligt 6 kap. 3 § JB. I detta sammanhang vill jag, mot bakgrund av vad som har kommit fram vid remissbehandlingen av den frågan, framhålla att utredaren bör vara oförhindrad att pröva om det över huvud taget är berättigat att ha en konstruktion med särskilt tillägg.

Jag vill slutligen även något beröra den s. k. inskrivningsprincipen som introducerades i svensk sjörätt genom 1973 års ändringar i SjöL. Den innebär att förvärvare av skeppsegendom vinner sakrättsligt skydd mot överlåtarens borgenärer först när han söker inskrivning av förvärvet i skepps- resp. skeppsbyggnadsregistret. Inskrivningsprincipen gäller inte bara frågan om hur länge egendomen kan tas i anspråk av överlåtarens borgenärer, utan den har även betydelse för panträtten. Således kan ägaren enligt SjöL inte upplåta panträtt förrän han har sökt inskrivning för sitt förvärv.

Lufträttsutredningen har föreslagit att inskrivningsprincipen införs även beträffande luftfartyg. Avsikten är att nå överensstämmelse med den sjörättsliga ordningen.

Jag anser inte att inskrivningsprincipen nu bör göras till föremål för utredning. Emellertid bör utredaren vara oförhindrad att ta upp frågan huruvida den bör vara tillämplig inom sjö- och lufträtten, om det skulle visa sig påkallat med hänsyn till andra förslag som gäller utformningen av panträtten på dessa områden.

Till utredningen har överlämnats en skrivelse den 22 december 1977 till justitiedepartementet från Sveriges Redareförening. Skrivelsen skall beaktas vid fullgörandet av utredningens uppdrag. I skrivelsen hemställer redareföreningen att i sjölagen skall införas en motsvarande bestämmelse om sammanföring av inteckningar som finns i 22 kap. 8 a § JB.

Regeringen har vidare till utredningens övervägande överlämnat en skrivelse den 15 september 1980 till justitiedepartementet från Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution. I skrivelsen anför ombudsmännen bl. a. att JB:s panträttskonstruktion medför att fastighetsägarens möjligheter att utnyttja fastigheten som underlag i vissa avseenden är sämre än före JB:s ikraftträdande. Detta gäller enligt ombudsmännen när en del av en fastighet har överlåtits. Ombudsmännen fortsätter:

Har ett område av en fastighet överlåtits och har området icke genom lantmäteriförrättning brutits ut från fastigheten fordras för en giltig pantsättning att såväl stamfastighetens ägare som områdesförvärvaren pantsätter pantbrevet. Om områdes-

förvärvaren inte vill – eller som fallet är när stat eller kommun har förvärvat området – har rätt att medverka vid pantsättningen kan någon giltig pantsättning inte äga rum. Detta gäller även för det fall områdesförvärvaren i vanlig ordning har skyddat sig genom att hålla inne köpeskillingen till dess området avstyckats och befriats från inteckningsansvar. En konsekvens av panträttskonstruktionen i denna del är t. ex. att en bank som har beviljat en checkräkningskredit mot säkerhet av ett pantbrev inte får panträtt för kredit som utnyttjas efter det banken fått kännedom om överlåtelsen av området.

Konstruktionen innebär också att panträttsupplåtelse i samband med fastighetsöverlåtelse allvarligt har komplicerats. Överlåtaren kan inte av långivaren godtagas som pantsättare eftersom han inte längre är ägare av fastigheten. Förvärvaren kan godtagas som pantsättare endast under förutsättning att köpet är giltigt, något som långivaren inte kan förvissa sig om förrän lagfart har beviljats. Detta kan i många fall inte ske förrän köpeskillingen har erlagts, vilket i sin tur förutsätter att lånet har betalats ut. För säkerhets skull fordrar många kreditgivare därför att pantsättningen görs av både köpare och säljare – gäller inte den enes pantsättning så gäller den andres. För det fall kommun beslutar att utöva sin förköpsrätt gäller dock inte någon av pantsättningarna. I så fall kunde en giltig pantsättning endast ha gjorts av kommunen, trots att den vid tidpunkten för pantsättningen inte hade tagit ställning till om förköpsrätten skulle utövas.

Ombudsmännen pekar sedan i skrivelsen bl. a. på vissa nackdelar med inteckningsreglerna i JB, vilka hade påtalats vid föreningens förhandlingar 1974–1979, samt anför: "Den allvarligaste bristen är otvivelaktigt att andel av fastighet inte kan intecknas och pantsättas. Härigenom försvåras eller omöjliggörs andelsägande av fastighet, i vart fall för personer som inte är så välsituerade att de inte har behov att belåna andelen. Förbudet drabbar inte bara tvåfamiljsjordbruk, såsom påtalades vid sagda förhandlingar, utan även t. ex. samägande av tvåfamiljshus, hyresfastighet eller fritidshus. Det måste betecknas som ytterst märkligt och otillfredsställande att den tillgång som en andel av en fastighet utgör inte kan pantsättas medan den däremot kan såväl överlåtas som utmätas."

Under utredningens arbete har framkommit att det också i andra avseenden kan finnas behov av att se över reglerna om panträtt.

Vid överläggningar som utredningen har haft med Saab-Scania AB har framförts önskemål om att flygplansbyggen skall kunna intecknas på samma sätt som skeppsbyggen.

Från bankföreningen och hypoteksinstituten har framförts önskemål om ett underlättande av förfarandet vid pantsättning av pantbrev i andra hand. Sådan pantsättning sker enligt föreskrifterna i lagen (1936:88) om pantsättning av lös egendom som innehaves av tredje man. Det i lagen anvisade förfarandet sägs medföra en kostsam administration.

Redareföreningen har hemställt att utredningen skall överväga en möjlighet att överföra utländska inteckningar i skepp till det svenska inskrivningsregistret. Lufträttsutredningen föreslog i betänkandet (SOU 1976:70) att överföringar skulle kunna göras av inteckning i luftfartyg och i skepp. Vid remissbehandlingen av betänkandet kritiserades dock den föreslagna ordningen för överförandet av inteckningarna.

Slutligen har redareföreningen framfört önskemål om att i SjöL skall införas en möjlighet att meddela uppskov i registerärende när ett oregistrerat skepp förvärvas i utlandet.

1.2 Utredningens arbete

Utredningen har i skrivelse den 18 juni 1980 till justitiedepartementet hemställt att den s. k. utmätningsräntan enligt 6 kap. 3 § JB höjs från 6 till 10 procent. Framställningen har lett till lagändring som trätt i kraft den 1 juli 1981.

Utredningsmannen och sekreteraren har företagit en studieresa till Oslo.

Utredningen har haft ett flertal överläggningar i olika frågor med myndigheter, kreditorganisationer, andra organisationer, banker, sparbanker, kreditinstitut och företag. Överläggningar har sålunda hållits med bankinspektionen, centralnämnden för fastighetsdata, datainspektionen, inskrivningsmyndigheterna vid Stockholms tingsrätt och Uppsala tingsrätt, riksbanken, sjöfartsregistret, överexekutor vid länsstyrelsen i Stockholms län, Auktoriserade Fastighetsmäklares riksförbund, Lantbrukarnas riksförbund LRF, Svenska bankföreningens juristkommitté, Sveriges fastighetsägareförbund, Sveriges föreningsbankers förbund, Sveriges Villaägareförbund, Skandic Refinans AB, Skandinaviska Enskilda Banken, Stiftelsen Ekkronan, Stockholms läns stadshypoteksförening, Sveriges allmänna hypoteksbank, Saab-Scania AB och Scandinavian Airlines System SAS.

Synpunkter på utformningen av bestämmelserna om tillägg (6 kap. 3 § JB) har också inhämtats från olika sparbanker, Sparbankernas Intecknings AB Spintab, Svensk Bostadsfinansiering AB BOFAB och från tjänstemän på bostadsstyrelsen.

Utredningen har samrått med 1978 års bostadsrättskommitté, fastighetsbildningsutredningen och utredningen angående företagsinteckning. Remissvar har avgivits på betänkandet (SOU 1981:76) Företagshypotek.

2 Gällande rätt m. m.

2.1 Inledning

2.1.1 Inteckningsförordningen och jordabalkens tillkomst

Det finns här inte utrymme att redovisa den rättsutveckling som ledde fram till 1875 års förordning (1875:42 s. 12) angående inteckning i fast egendom (IF). I förordningen stadfästes ett pantsättningsförfarande som i sina huvuddrag kom att bestå till dess JB trädde i kraft den 1 januari 1972. Enligt IF stiftades panträtten normalt genom att fastighetsägaren på ett skuldebrev tecknade ett medgivande till inteckning av fordringen, varefter inskrivningsdomaren beviljade inteckning på grund av skuldebrevet och påförde skuldebrevet ett bevis om åtgärden. Inteckningen fick förmånsrätt framför inteckningar som beviljades på en senare inskrivningsdag.

Om fastighetsägaren löste sin skuld och fick tillbaka ett intecknat skuldebrev (en inteckning) kunde han ge ut inteckningen på nytt och den behöll då sitt läge i förmånsrättsordningen.

Att inteckningen behöll sin en gång beviljade ställning i förmånsordningen gjorde att fastighetsägaren själv kunde ta ut en inteckning och överlämna den som pant för en skuldförbindelse. Inteckningen lades som lös pant i en omslagsrevers. Omslagsreversen innehöll de villkor som var förenade med det aktuella skuldförhållandet.

Ursprungligen hade fastighetsägaren inte rätt att vid en exekutiv försäljning av fastigheten uppbära betalningen för en inteckning som inte var belånad. Vid medelsfördelningen bortsåg man från en sådan inteckning, vilket innebar att borgenärer med sämre rätt ryckte upp i förmånsordningen.

I samband med en förändring av reglerna om exekutiv försäljning av fast egendom infördes 1912 i IF det s. k. ägarhypoteket. Fastighetsägaren fick då rätt att själv uppbära utdelningen på inteckningens kapitalbelopp i den mån detta inte var utnyttjat för pantsättning.

Användandet av två handlingar vid upptagande av fastighetslån, omslagsrevers och inteckning, kom att bli det helt dominerande förfaringssättet. Inteckningen lades som säkerhet för fordringen enligt omslagsreversen. Den fordran som antecknades i fastighetsboken var fiktiv och återspeglade inte det verkliga fordringsförhållandet. Man kan se det som ett resultat av denna utveckling att inteckningshandlingen i JB blev ersatt med ett av inskrivningsmyndigheten utfärdat pantbrev.

Till grund för JB låg ett av lagberedningen utarbetat förslag (SOU 1960:24–26), som hade blivit reviderat av jordabalksutredningen (SOU 1963:55). Propositionen till JB (prop. 1970:20) är uppdelad på tre delar: A, B1 och B2. På grund av en till riksdagen 1971 avlämnad proposition (prop. 1971:179) ändrades den av riksdagen antagna balken innan den hade trätt i kraft. Ändringarna avsåg reglerna om pantsättning. Förarbetena till JB återges i NJA II 1972.

Förslag till övergångsbestämmelser (JP) och följdförfattningar lades fram i proposition 1970:145 (NJA II 1971).

Samtidigt med införandet av JB reviderades reglerna om företrädesordningen och reglerna om det exekutiva förfarandet. Bestämmelserna i 17 kap. handelsbalken (HB) om förmånsrättsordningen ersattes av förmånsrättslagen (1970:979). Vissa av bestämmelserna i utsökningslagen (1877:31 s. 1) om fastighetsexekution ersattes av lagen (1971:494) om exekutiv försäljning av fast egendom (prop. 1971:20). Denna lag har i huvudsak oförändrad tagits in i utsökningsbalken (UB). Fastighetsbildningslagen (1970:988) ersatte bl. a. lagen (1926:326) om delning av jord å landet och lagen (1917:269) om fastighetsbildning i stad.

2.1.2 Fastighetsboken

År 1875 reformerades hela lagfarts- och inteckningsväsendet. De i kronologisk ordning förda protokollen kompletterades med ett realregister upplagt efter fastigheterna. På landet fördes separata böcker för lagfart och för inteckning. I stad fördes en fastighetsbok som omfattade både lagfarter och inteckningar. Både protokollet och boken återgav det beslut som rätten hade fattat. Om införingarna inte stämde överens hade protokollet vitsord. 1932 påbörjades en omläggning av systemet. Även på landet blev fastighetsboken gemensam för lagfart och inteckning. Protokollet blev sedermera ersatt av ett aktsystem. Fastighetsboken blev då huvudurkund.

Riksdagen beslöt 1968 om ett nytt system för fastighetsregistrering. Två år senare fattades beslut om att fastighetsboken skulle ersättas av ett inskrivningsregister. Fastighetsregister och inskrivningsregister förs centralt med hjälp av automatisk databehandling (ADB). Övergången till fastighetsdata sker successivt och ADB har hittills införts vid fjorton domsagor.

Fastighetsdata- och Inskrivningsregisterkommittén har i uppdrag att undersöka formerna för den framtida verksamheten. I betänkande (Ds Ju 1981:1) föreslår kommittén att det gemensamma systemet för fastighetsregistret och för inskrivningsregistret skall behållas, men att driften inte längre skall vara central utan regionaliserad till länen.

2.1.3 Arbetet med sjörätten

Genom lagen (1901:26 s. 1) om inteckning av fartyg öppnades en möjlighet att använda svenska fartyg över viss storlek som säkerhet för kredit. En förutsättning för inteckning var att fartyget var infört i fartygsregistret. Registret fördes ursprungligen av kommerskollegium men verksamheten kom senare att bli förlagd till sjöfartsverket. Inteckningsärendena för hela landet handlades av inskrivningsdomaren i Stockholms domsaga.

Reglerna om inteckning var i stort sett desamma som i IF. Fartygets ägare kunde sålunda på nytt ge ut en inteckning som han hade löst in och inteckningen behöll då sin plats i förmånsordningen. Fartygsägaren hade emellertid inte rätt att vid exekutiv försäljning uppbära medel för en obelånad inteckning. Ägarhypoteket vid medelsfördelning infördes först genom en reform av sjörätten 1973–1976.

Reformen av sjörätten bygger på två internationella konventioner undertecknade 1967. Den ena benämnd sjöpanträttskonventionen avser sjöpanträtt och fartygshypotek, den andra benämnd skeppsbyggnadskonventionen avser rätt till fartyg under byggnad.

Sjöpanträttskonventionen reglerar legala panträtter, s. k. sjöpanträtter, och fartygshypotek (inteckningar). Till fordringar som är säkrade av sjöpanträtt hör fordran för ombordanställdas löner, lotsavgifter, hamnavgifter, vissa slags skadestånd och bärgarlön. Nära sjöpanträtten står den retentionsrätt som ett varv kan ha för tillverkning av fartyg eller för reparation av det. Enligt konventionen skall sjöpanträtt ha bästa förmånsrätt framför fartygshypotek medan det står varje stat fritt att placera retentionsrätten framför eller efter fartygshypoteket.

Skeppsbyggnadskonventionen innehåller bestämmelser om bl. a. inskrivning av äganderätt till fartyg under byggnad och om hypotek i skeppsbygge.

Sjöpanträtts- och skeppsbyggnadskonventionerna arbetades in i sjölagen. Samtidigt omarbetades de sakrättsliga reglerna om överlåtelse av äganderätt till skepp och skeppsbygge samt reglerna om pantsättning av skepp och byggen. Registrering av äganderätten tillerkänns en ingripande materiell betydelse (inskrivningsprincipen). Reglerna om pantsättning är anpassade till JB:s systematik.

Propositionen (1973:42) med förslag till lag om ändring i sjölagen (NJA II 1975) förelades riksdagen 1973 och lagen trädde i kraft den 1 januari 1976.

Sjörättsreformen innefattade en organisatorisk förändring. Registreringen av skepp och skeppsbygge (skeppsegendom) har förlagts till en särskild myndighet, sjöfartsregistret vid Stockholms tingsrätt, som också har hand om inskrivning av äganderätt och inteckning. Vid myndigheten förs ett skeppsregister och ett skeppsbyggnadsregister. Registren förs med ADB och inskrivningsdag hålls varje arbetsdag.

I skeppsregistret registreras fartyg över viss storlek (minst 12 x 4 meter) vilka i lagen betecknas som skepp. Mindre fartyg, som används i yrkesmässig sjöfart, förs in i båtregistret. En införing i båtregistret har inte någon civilrättslig verkan.

2.1.4 Arbetet med lufträtten

Den internationella luftfartens snabba utveckling förde med sig ett behov av mellanstatliga regler om registrering av luftfartyg och inskrivning av rättigheter. Den s. k. inskrivningskonventionen, som kom att ligga till grund för motsvarande delar av den svenska lufträttslagstiftningen, kom till 1948.

Konventionen innehåller normer för hur en kollision mellan inhemsk rätt

och främmande rätt skall lösas. Normerna har tagits upp i lagen (1955:229) i anledning av Sveriges tillträde till 1948 års konvention rörande internationellt erkännande av rätt till luftfartyg. Lagen är tillämplig på luftfartyg som är registrerat i annat land.

Konventionen innehåller också materiella regler som har arbetats in i den svenska lufträttslagstiftningen (se vidare avsnitt 2.4).

Tillkomsten av JB och ändringarna i sjölagen föranledde en motsvarande översyn av lagstiftningen om luftfartyg. Lufträttsutredningen avlämnade i december 1976 betänkandet (SOU 1976:70) Rätt till luftfartyg m. m. (se vidare avsnitt 2.7).

2.2 IF

2.2.1 Förfarandet vid inteckning

Inteckningsförfarandet inleddes genom att fastighetens ägare på ett skuldebrev (eller ett annat bevis om fordran) tecknade ett medgivande till inteckning av fordringen. Skuldebrevet lämnades sedan in till inskrivningsdomaren för inteckning.

Ansökan var formlös och innehavet av skuldebrevet var tillräcklig legitimation. Ansökningen togs upp på närmaste inskrivningsdag (som regel onsdag fram till klockan 12). Inskrivningsdomaren prövade ansökningen och fattade ett beslut som antecknades i fastighetsboken. Biföll han ansökningen påförde han skuldebrevet ett bevis om inteckningen.

Inteckning kunde beviljas utan medgivande av fastighetens ägare (tvångsinteckning) för ogulden köpeskilling och för visst skadestånd i brottmål. Det förekom emellertid få ärenden om tvångsinteckning.

2.2.2 Objektet för inteckning

I IF lämnades bestämmelser om gemensam inteckning, som gäller i flera fastigheter. Huvudregeln för fördelning av det gemensamma ansvaret var att varje fastighet i första hand (primärt) svarade för en viss del av inteckningens belopp. Uppstod brist i en fastighet togs bristen ut i de andra fastigheterna. I andra hand (subsidiärt) var alltså ansvaret solidariskt.

Primäransvaret kunde vara bestämt i inteckningsreversen men det förekom inte så ofta. I annat fall delades ansvaret upp efter fastigheternas taxeringsvärde året före ansökan om inteckning. Brist i en fastighet fördelades mellan de övriga fastigheterna efter samma grund som primäransvaret.

Enligt IF kunde den som hade lagfart på en del av fastigheten inteckna sin andel. Andelen betraktades i inskrivningsrättsligt hänseende som en fastighet. Det kunde i samma fastighet finnas inteckningar som gällde i hela fastigheten och inteckningar som bara gällde i en andel.

Delades en intecknad fastighet, t. ex. genom laga skifte, blev en inteckning som hade meddelats före delningen gemensam för de nya fastigheterna. Primäransvaret bestämdes efter de taxeringsvärden som tidigast kom att åsättas fastigheterna. För avstyckningar gällde att primäransvaret upphörde

om avstyckningen (eller stamfastigheten) såldes. Avstyckningen svarade i fortsättningen endast subsidiärt för vad som inte kunde tas ut ur stamfastigheten.

Reglerna om gemensam inteckning har – med vissa modifikationer – förts över till JB.

2.2.3 Fordringen

Den intecknade fordringen skulle enligt IF framgå av en skriftlig handling. Vanligen var den upptagen i ett skuldebrev, men också ett kontrakt eller en annan fordringshandling kunde intecknas. Fordringen skulle avse ett visst penningbelopp eller varor (t. ex. guld). Inteckning för varor förekom dock sällan.

Fordringen behövde inte vara standardiserad på visst sätt, men sakägare måste kunna bilda sig en uppfattning om fastighetens inteckningsbelastning. Inteckning kunde ske för en villkorad fordran, t. ex. ett borgensåtagande, eller för en fordran som på förhand inte var helt bestämd, som exempelvis ett byggnadskreditiv. Förutsättning för att inteckning skulle kunna beviljas var att fordringen var relativt beräknelig och att ett maximalt belopp angavs (Undén II:2 s. 296).

Ränta på fordringen kunde intecknas om räntefoten var fixerad. Räntan kunde inte vara växlande eller obestämd. Eventuella kostnader för indrivning av fordringen kunde intecknas om ett maximalt belopp angavs.

2.2.4 Inskrivningsdomarens prövning av inteckningsmedgivandet

Fastighetens ägare lämnade medgivande till inteckningen (1 § IF). En förutsättning för att inteckningen skulle kunna beviljas var att han hade lagfart. Om han hade sökt lagfart och ansökningen hade förklarats vilande blev också ansökningen om inteckning förklarad vilande.

Inskrivningsdomaren skulle innan han beviljade inteckningen kontrollera att det inte förelåg något hinder. Som exempel på den kontroll han skulle göra kan nämnas följande. Om fastigheten var giftorättsgods skulle maken lämna sitt samtycke. Ägdes fastigheten av en juridisk person skulle medgivandet lämnas av en behörig ställföreträdare. Om inteckningsmedgivandet lämnades av ett ombud för fastighetsägaren skulle inskrivningsdomaren pröva att åtgärden föll inom ombudets behörighet. Inskrivningsdomaren skulle vidare kontrollera att fastighetsägaren inte var omyndig eller var försatt i konkurs.

På grund av den prövning som inskrivningsdomaren företog förekom det sällan att en inteckning blev meddelad om inte de lagliga förutsättningarna fanns.

Att en inteckning hade beviljats innebar inte att det var slutligt avgjort att inteckningen skulle gälla. Talan kunde i efterhand föras om ogiltigförklaring av inteckningen.

2.2.5 Inteckningsmedgivandets giltighet

Det var ofta fastighetsägaren själv som ansökte om inteckning. Medgivandet tecknades då på ett "fiktivt" skuldebrev som sedan inteckningen hade beviljats lades som säkerhet för den verkliga fordringen. Inteckningsmedgivandet fungerade i detta fall bara som ett led i inskrivningsförfarandet.

Det förekom emellertid att medgivande lämnades till inteckning av en verklig fordran och att borgenären ombesörjde ansökningsförfarandet. Medgivandet var då en rättshandling och som sådan bindande. Liksom andra rättshandlingar kunde medgivandet vara ogiltigt enligt 3 kap. avtalslagen (1915:218). Det kunde till exempel ha tillkommit på grund av ocker eller tvång. Inteckningsmedgivandet kunde vara förfalskat. Om det visade sig att medgivandet var ogiltigt blev också en inteckning som hade meddelats på grund av medgivandet ogiltig.

Det fanns oftast inte någon anledning att rättsligt pröva hur själva inteckningsmedgivandet hade kommit till. Detta hängde samman med att giltigheten av den intecknade fordringen kunde prövas utan hinder av att inteckning hade meddelats (59 § IF). Om fordringen befanns vara ogiltig kunde också inteckningen förklaras ogiltig (Undén II:2 s. 302, 330). Av naturliga skäl kom den rättsliga prövningen av fordringens giltighet och av inteckningens giltighet att sammanfalla.

Inteckningshandlingen var som regel ett av fastighetens ägare utfärdat löpande skuldebrev. Det innebar att möjligheten att göra invändningar om fordringens giltighet var starkt beskurna. En innehavare som i god tro hade tagit emot inteckningen var som regel skyddad. Vissa ogiltighetsanledningar tog emellertid över den goda tron. Dit hörde att inteckningshandlingen var förfalskad eller hade kommit till på grund av grovt tvång.

2.2.6 Klander

Det fanns enligt jordabalken i 1734 års lag (ÄJB) endast begränsade möjligheter till godtrosförvärv av fast egendom. I 10 kap. 1 § ÄJB uttalades som en allmän grundsats att ingen hade rätt att sälja eller förpanta annans fasta egendom. "Sker annorledes; vare ogillt, ändå att (uppbud och stånd) därå kommit."

Klander kunde riktas mot innehavaren av en fastighet med yrkande att käranden skulle förklaras ha bättre rätt till fastigheten. Grunden för talan var att fångesmannen, dvs. den som hade överlåtit fastigheten till innehavaren, själv inte hade ägt den. Det ålåg svaranden att stämma in sin fångesman i processen så att denne kunde visa att han hade ägt fastigheten (hemul). I en klanderprocess kunde förekomma att svaranden gjorde gällande att han hade en självständig rätt till fastigheten på grund av hävd.

Ett bifall till en klandertalan fick till följd att inteckningar som hade meddelats sedan fastigheten kom ur rätte ägarens hand var ogiltiga (60 § IF). Bestämmelsen byggde på uppfattningen att inteckningsrätten var en ur äganderätten härledd rätt och att ett inteckningsmedgivande som hade lämnats av annan än den rätte ägaren var ogiltigt. Det förde med sig att också inteckningen blev ogiltig. Något skydd för en borgenär som i god tro hade tagit emot inteckningen fanns inte om man bortser från en särskild situation vid tjuguårig hävd (4 § KF 22 april 1881 om tjuguårig hävd).

2.2.7 Dubbelöverlåtelse

Det förekommer att en fastighetsägare säljer fastigheten fast han redan har sålt den. Om den första försäljningen är giltig äger han inte fastigheten vid den andra försäljningen. Trots det kan det senare köpet bli gällande.

Enligt 12 § lagfartsförordningen (1875:42 s. 1) blev det senare köpet giltigt om köparen hann först med att söka lagfart. Det förutsatte dock att han vid förvärvet var i god tro och inte kände till eller borde känna till att fastigheten redan var såld.

Den förste köparen kunde sålunda väcka talan mot den senare köparen, som hade lagfart, med yrkande om bättre rätt till fastigheten på den grund att svaranden inte hade varit i god tro. Blev talan bifallen blev sådana inteckningar ogiltiga som hade meddelats i fastigheten medan den andre köparen hade lagfart (Olivecrona IF s. 160).

2.2.8 Återgång av köp

Köpet av en fastighet kan gå åter om det visar sig att köpet är ogiltigt. Det kan bero på att avtalet har tillkommit genom svek eller under tvång eller på att de rättsliga förutsättningarna för köpets giltighet inte har förelegat.

Enligt 60 § IF var en inteckning ogiltig, om den hade meddelats sedan fastigheten kom ur den rätte ägarens hand och denne genom klander återvann fastigheten från dess innehavare. Den vinnande hade rättsligt sett aldrig varit skild från sin äganderätt. Stadgandet ansågs vara analogt tillämpligt om ett köp gick åter på talan av överlåtaren. I NJA 1940 s. 219 bifölls säljarens talan om ogiltighetsförklaring av ett fastighetsköp. Samtidigt förklarades att en inteckning som hade fastställts på ansökan av köparen var utan verkan. Inteckningen innehades av köparen.

Klander kännetecknas av att talan riktas mot den som innehar fastigheten. Det faller sig naturligt att med klander jämställa en talan om återgång när talan väcks av säljaren. Det är inte lika självklart att göra motsvarande jämförelse när talan om återgång väcks av köparen. I den rättsliga litteraturen (se Olivecrona IF s. 160 not 15) fanns det förespråkare för att en inteckning som meddelats efter överlåtelsen av fastigheten inte skulle falla bort om köpet återgick på talan av köparen.

2.2.9 Hävning

Det har sedan länge varit vanligt att använda två köpehandlingar vid ett fastighetsköp. I köpekontraktet föreskriver man vilka villkor som skall vara uppfyllda när köparen tillträder fastigheten. Säljaren skall t. ex. utföra en reparation av huset. Det vanligaste villkoret är att köparen på tillträdesdagen skall betala köpeskillingen. Om säljaren eller köparen inte kan uppfylla sina åtaganden får den andre häva köpet.

När köparen tillträder fastigheten skrivs ett köpebrev. Det innehåller i allmänhet inte några villkor utan köpet blir definitivt. Köparen kan få lagfart och han kan själv inteckna fastigheten. Köparen är inte avskuren från möjligheten att häva köpet om det visar sig vara ett fel i fastigheten, men säljaren har inte längre möjlighet att häva om t. ex. köparen inte betalar i den

ordning som han har utfäst i en revers till säljaren.

I JB används ordet återgång när köpet från början var ogiltigt, det hade t. ex. kommit till på grund av svek; hävning används när säljaren eller köparen inte fullgör sina skyldigheter enligt avtalet (NJA II 1972 s. 125). Rättsföljden av återgång och av hävning är inte densamma.

Före JB hade distinktionen mellan återgång och hävning nog inte riktigt samma vikt. Det sammanhängde för panträttens del med att den systematiska uppbyggnaden av reglerna var en annan i IF än i JB.

I JB är frågeställningen om panträttsupplåtelsen har skett på rätt sätt eller inte. Hur inteckningen har kommit till är av underordnad betydelse. Inteckningen är praktiskt taget alltid giltig, även t. o. m. om ansökningen om inteckning visar sig ha varit förfalskad.

På IF:s tid var utgångspunkten en annan. Om medgivandet hade lämnats av en obehörig person blev inteckningen ogiltig. Frågeställningen blev därför vem som i olika situationer hade rätt att medge inteckning av fastigheten.

Den rättsligt sett intressanta frågan vad som händer med en pantförskrivning om köpet inte vidblivs behandlades på IF:s tid som frågan vad som händer med en inteckning som har beviljats på grund av medgivande från köparen. Av avsnitt 2.2.8 framgår att en sådan inteckning blev ogiltig om säljaren väckte talan om köpets återgång och köpet förklarades ogiltigt. Motsvarande situation kunde inte inträffa om säljaren hävde köpet. Så länge säljarens möjlighet att häva stod öppen kunde köparen inte få lagfart och heller inte ta ut någon inteckning i fastigheten.

I motsats till vad som gällde för säljaren kunde köparen häva köpet även sedan lagfart hade beviljats. Köparen kunde t. ex. fortfarande häva på grund av fel. Som framgår av avsnitt 2.2.8 var nog den rådande uppfattningen att om köparen begärde att köpet skulle återgå på grund av ogiltighet så stod inteckningen kvar även om den hade beviljats efter köpet. Det fanns naturligtvis ändå större anledning att inteckningen skulle stå kvar om köpet hävdes. Han kan ju då sägas ha ägt fastigheten när han medgav inteckningen. De nu angivna omständigheterna kan vara en förklaring till att det är svårt att i den rättsliga litteraturen hitta några uppgifter om vad som på IF:s tid hände med pantsättning av fastigheten om ett köp hävdes.

2.2.10 Säljaren utfäste panträtt

IF räknade med möjligheten att en utfästelse av panträtt i fastigheten kunde kollidera med en överlåtelse av fastigheten.

Säljaren kunde ha lämnat medgivande till inteckningen innan han sålde fastigheten eller efter försäljningen. I båda fallen kunde inteckningen beviljas utan hinder av överlåtelsen så länge köparen inte hade sökt lagfart (14 § IF).

För att inteckningen skulle bli giltig krävdes emellertid att sökanden var i god tro och inte kände till överlåtelsen. Den goda tron skulle föreligga vid ansökningstillfället. Det räckte inte att borgenären var i god tro när han tog emot reversen med påtecknat medgivande till inteckning (Olivecrona IF s. 35).

Om köparen sökte lagfart samma dag som borgenären sökte inteckning skulle ansökningen om inteckning avslås. Hade säljaren medgivit inteckning

innan han sålde fastigheten kunde det i vissa situationer vara otillfredsställande, att köparen inte behövde respektera inteckningsutfästelsen. Köparen ansågs emellertid vara obunden av denna och ansökningen skulle i den angivna situationen avslås oberoende av om köparen var i ond eller i god tro. Huruvida säljarens medgivande hade lämnats före eller efter fastighetens försäljning tillades sålunda inte någon betydelse (Undén II:2 s. 307 f, Hessler s. 401).

2.2.11 Omslagsrevers och inteckningsrevers

Inteckningen var som regel ett löpande skuldebrev ställt till innehavaren eller till order. Uppfattningen att en inteckning var en löpande handling var väl grundad i det allmänna rättsmedvetandet. För att rättsförluster skulle undvikas infördes i skuldebrevslagen en bestämmelse om att ett enkelt skuldebrev förvandlas till ett löpande om det förses med inteckningsmedgivande. Utställaren kan dock förhindra detta genom att förse skuldebrevet med en s. k. rektaklausul: "ej till order". (Bestämmelsen har numera betydelse endast för inteckningar i luftfartyg och för företagsinteckningar.)

Reglerna om överlåtelse och pantsättning av en inteckning följde skuldebrevslagen (1936:81). Intecknandet av skuldebrevet betraktades närmast som en förstärkning av fordringsrätten.

Den som lagligen innehade inteckningen – dvs. det löpande skuldebrevet – hade rätt att överlåta och pantsätta handlingen. Han behövde inte inhämta fastighetsägarens tillstånd till åtgärden.

En förutsättning var dock att innehavaren hade laglig rätt till inteckningen. Det kunde ju förekomma att han hade kommit över den genom brott eller att han visserligen lagligen innehade handlingen men inte kunde förfoga över den utan att göra sig skyldig till brott.

När inteckningen var ett löpande skuldebrev var den också en legitimationshandling. Motparten kunde utgå från att innehavaren av inteckningen kunde förfoga över den. Om inteckningen var ett orderskuldebrev måste det emellertid också finnas en överlåtelsekedja.

För ett ombud var inteckningen, som löpande skuldebrev, en fullmakt som visade att han var behörig att förfoga över handlingen.

Vilka aktsamhetskrav som ställs på den som tar emot ett löpande skuldebrev beror på omständigheterna i det enskilda fallet. För inteckningarnas del hade bruket med dubbla handlingar kommit att med tiden helt slå igenom. Det intecknade skuldebrevet innehöll bara en utfästelse att vid anfordran betala kapital och ränta. Bestämmelserna om amortering och om den verkliga räntan för lånet framgick av omslagsreversen. Användandet av dubbla handlingar var så vanligt att en borgenär som regel kunde förväntas inneha en omslagsrevers förutom inteckningen (prop. 1970:20 B1 s. 263, prop. 1970:145 s. 135, NJA 1979 s. 322). Om någon annan än fastighetsägaren ville pantsätta inteckningen tog som regel kreditgivaren reda på om det inte också fanns en omslagsrevers. Det förelåg annars en risk för att innehavaren förfogade över ett överhypotek som tillkom fastighetens ägare.

Om inteckningen var ett löpande skuldebrev var, som nämnts, innehava-

ren behörig att som ombud förfoga över handlingen. Omständigheterna i det enskilda fallet kunde emellertid vara sådana att innehavet inte räckte för att legitimera det uppgivna ombudet (NJA 1959 s. 512).

I avsnitt 2.2.3 har redogjorts för att det var möjligt att enligt IF inteckna en fordran fastän något betalningsanspråk ännu inte hade uppkommit. Det gick sålunda att inteckna en garantiutfästelse eller ett byggnadskreditiv.

Som regel intecknade man emellertid inte ett kontrakt direkt. I stället lades en "neutral" inteckning som säkerhet för att avtalsvillkoren uppfylldes. De avtalsvillkor som säkerställdes genom inteckningen kunde vara av olika slag. Det kunde röra sig om en garanti som utlöstes om en viss händelse inträffade. Det kunde vara fråga om ett byggnadskreditiv där inteckningen låg som säkerhet för utbetalningen som gjordes allteftersom bygget fortskred. Inteckningen kunde vidare ligga som säkerhet för ett checkräkningskreditiv där bankens betalningsanspråk mot kontohavaren uppstod när kontohavaren skrev ut en check. Inteckningen kunde vidare pantsättas "generellt" för gäldenärens nuvarande och blivande förbindelser i banken.

2.2.12 Förfogande över inteckning som är gemensam för stamfastighet och avstyckad fastighet

När en inteckning var beviljad i en fastighet och ett markområde avstyckades kom inteckningen att gälla också i avstyckningen. Det gjordes inte någon anteckning på inteckningshandlingen att denna i fortsättningen avsåg två fastigheter med olika registerbeteckning. Inteckningsansvaret var primärt men när avstyckningen – eller stamfastigheten – såldes blev avstyckningens ansvar i fortsättningen endast subsidiärt. Inteckningens belopp skulle alltså i första hand tas ut ur stamfastigheten.

Den som köpte avstyckningen kunde själv som regel inte få något inteckningslån så länge avstyckningen svarade för stamfastighetens inteckningar. Det var därför oftast ett villkor för att köpet skulle fullbordas att det gemensamma ansvaret upplöstes. Det skedde genom att inteckningen helt dödades och sedan nyintecknades i stamfastigheten eller genom att inteckningsansvaret avlöstes (relaxerades) i avstyckningen.

Under den tid som förflöt mellan upprättandet av köpekontraktet för avstyckningen och köpebrevet, när alla villkor skulle vara uppfyllda, kunde stamfastighetens ägare behöva använda sig av en inteckning som var beviljad i stamfastigheten. Det kunde hända att inteckningen redan var pantförskriven och att han behövde utvidga krediten eller förfoga över en visserligen redan beviljad, men inte utnyttjad kredit. Det kunde också förekomma att han behövde använda inteckningen för en helt ny pantsättning.

Enligt vad utredningen har inhämtat betraktade banker och andra kreditinrättningar stamfastighetens ägare som behörig att ensam förfoga över inteckningen även sedan han hade sålt avstyckningen. Det innebar som regel inte någon risk för köparen. Han behövde inte betala köpeskillingen förrän avstyckningen var gravationsfri, om detta var ett villkor enligt köpehandlingen, vilket i regel var fallet. Kreditgivaren medverkade genom att sända över inteckningen till inskrivningsdomaren för dödning och nyinteckning i stamfastigheten eller för relax. Om inskrivningsåtgärden

medförde att tillräcklig säkerhet inte längre fanns för det beviljade lånet kunde kreditgivaren begära en amortering motsvarande en del av köpeskillingen för avstyckningen.

2.2.13 Exekutiv försäljning av fastigheten

Om gäldenären inte betalade kunde inteckningshavaren lagsöka honom och yrka att fordringen skulle fastställas till betalning ur fastigheten. Inteckningshavaren översände sedan utslaget till överexekutor som förrättade försäljningen.

Överexekutor upprättade före försäljningen en borgenärsförteckning. I denna togs fordringarna upp i förmånsordning. Borgenären fick bevaka ränta enligt inteckningsreversen fram till dagen för köpeskillingsfördelningen. Räntan fick dock inte räknas för längre tid tillbaka än två år före utmätningen. Ägarhypotek jämställdes med en intecknad fordran, utom att ränta inte utgick. Borgenären behövde inte förete omslagsreversen utan kunde bevaka den intecknade fordringen. Gäldenären fick göra invändning mot bevakningen om den verkliga fordringen var lägre. Som regel var gäldenären inte närvarande vid försäljningen och det förekom att skrupelfria borgenärer tog tillfället i akt att "bevaka fullt", fastän deras verkliga fordran inte uppgick till inteckningens belopp.

Fastigheten fick inte säljas om den erbjudna köpeskillingen inte täckte kostnaderna för förfarandet samt fordringar – och ägarhypotek – med bättre rätt än den fordran för vilken försäljningen ägde rum. Med ledning av borgenärsförteckningen fastställdes det lägsta bud som skulle uppnås vid försäljningen. Fordringar utom lägsta budet och ägarhypotek betalades kontant medan intecknade fordringar inom lägsta budet fick övertas av köparen. Fordringen fick emellertid inte övertas om den förföll till betalning före köpeskillingsfördelningen. Den s. k. övertagandeprincipen sattes ur spel om kreditgivaren åberopade en i låneavtal ofta förekommande klausul om att fordringen förföll till betalning om fastigheten såldes exekutivt. Kreditgivaren kunde därigenom själv bestämma om lånet skulle stå kvar.

2.2.14 Pantrealisation genom försäljning av inteckningen

När inteckningen lades som säkerhet för en fordran i en omslagsrevers betraktades inteckningen som en lös pant. Om gäldenären inte fullgjorde sin betalningsskyldighet kunde panten säljas enligt de regler som gällde för pantsatt lös egendom. Reglerna om försäljning av pantsatt lös egendom har inte ändrats utan är desamma nu som när IF var i kraft. Vid försäljningen av panten står tre möjligheter till buds.

Ett sätt är att panthavaren skaffar sig en exekutionstitel mot pantens ägare och begär att få panten utmätt. Den säljs sedan i vanlig ordning med iakttagande av panthavarens förmånsrätt.

I 10 kap. 2 § handelsbalken beskrivs ett förfarande där panten säljs genom uppbud på häradstinget. Stadgandet har emellertid inte tillämpats på lång tid.

Parterna anses slutligen själva kunna avtala om hur en eventuell

försäljning av panten skall gå till. Ett sådant avtal är förrädiskt därför att pantsättaren säkert föreställer sig att någon försäljning inte kommer att bli aktuell. Han tror att han kommer att vara i stånd att betala.

Det har också länge stått klart att det finns ett behov att skydda pantsättaren. I 37 § avtalslagen stadgas att panthavaren inte har rätt att göra gällande en bestämmelse om att panten skall vara förverkad. Vid tillkomsten av stadgandet förutskickades att reglerna om panträtt i lös egendom skulle revideras och att bestämmelser då skulle införas om att panten endast får säljas på offentlig auktion (NJA II 1915 s. 279). Någon revision av reglerna har emellertid aldrig kommit till stånd.

Panthavaren är skyldig att visa skälig omsorg om pantägarens intresse. Om panten skall säljas på offentlig auktion torde panthavaren vara skyldig att underrätta pantsättaren om tid och plats för auktionen (NJA 1972 s. 439). Har panthavaren rätt att realisera panten "på lämpligt sätt" får han sälja den till sig själv men inte till ett lägre pris än som objektivt kan fastställas (NJA 1921 s. 350).

Försäljning av inteckningen som lös pant kunde leda till ett oförmånligt resultat för gäldenären. Borgenären avräknade på sin fordran endast det belopp som han fick ut vid försäljningen av inteckningen medan den som köpte inteckningen fick bevaka inteckningens hela belopp vid en exekutiv auktion på fastigheten oavsett vad han hade betalat för inteckningen. Det var förmodligen ofta förmånligare för gäldenären att inteckningshavaren begärde betalning ur fastigheten än att han sålde inteckningen som lös pant (se Olivecrona Fastighetspant s. 26).

2.3 Reglerna om inteckning av fartyg före 1976

2.3.1 Registrering

I fartygsregistret kunde alla svenska fartyg bli införda oavsett storlek och användningssätt. Registreringsplikt förelåg för fartyg av viss dräktighet (rymd) som användes i handelssjöfart eller för passagerartrafik.

Fartyg av viss storlek kunde sedan det förts in i fartygsregistret intecknas. Någon annan privaträttslig verkan var inte förbunden med införingen.

2.3.2 Äganderättens övergång vid köp av fartyg

Vid köp av mindre fartyg var de vanliga lösörereglerna tillämpliga. Den nye ägaren var inte skyddad mot säljarens borgenärer förrän fartyget hade överlämnats (traderats) till honom.

Det rådde delade meningar om traditionsprincipen gällde också för inteckningsbara fartyg. Det fanns förespråkare för att köparens – respektive beställarens – skydd inträdde redan vid avtalet.

Det förekom vid fartygsbyggen att parterna avtalade att beställaren blev ägare till fartyget allt eftersom bygget fortskred. Beställaren hade visserligen möjlighet att få viss förmånsrätt för erlagda förskott om varvet gick i konkurs genom att låta föra in beställningskontraktet i Stockholms tingsrätts

protokoll, men denna förmånsrätt bedömdes inte vara tillräcklig säkerhet (Hagberg i SvJT 1970 s. 230 f, Walin i samma tidskrift 1970 s. 226 f och 235 f).

2.3.3 Fartygsinteckning

Reglerna om inteckning av fartyg i 1901 års lag efterbildade fastighetsinteckningen. Inteckning av andel och gemensam inteckning hade emellertid inte någon motsvarighet för fartyg.

Inteckningen kom till genom att fartygets ägare lämnade medgivande till inteckning av ett – i allmänhet löpande – skuldebrev. Inteckningen lades sedan som säkerhet för en omslagsrevers. Fartygets ägare kunde själv ta ut en inteckning och kunde också på nytt ge ut en inteckning som han hade löst in.

Den rätt som fartygsägaren hade att genom pantsättning förfoga över inteckningen motsvarades inte av en rätt att vid exekutiv försäljning av fartyget uppbära betalning för en obelånad inteckning. Då ryckte borgenär med sämre förmånsrätt upp i förmånsordningen. Någon motsvarighet till IF:s övertagandeprincip fanns heller inte utan fartyget såldes gravationsfritt. Det hindrade naturligtvis inte att köparen kunde träffa en uppgörelse med en borgenär om att få överta lånet.

2.4 Inteckning av luftfartyg

I luftfartslagen (1957:297) lämnas regler om registrering av svenskt luftfartyg. Registret förs av luftfartsverket. I registret förs in flygplan och andra luftfartyg som har luftvärdighetsbevis. Luftfartyg under byggnad kan inte registreras. För att ett fartyg skall få användas för luftfart här i landet förutsätts normalt att det är registrerat här eller utomlands. Införingen i registret medför inte någon annan rättsverkan än att fartyget kan inteckNas.

Lagen (1955:227) om inskrivning av rätt till luftfartyg (NJA II 1955) är utformad med 1901 års lag om fartygsinteckning som förebild. Efter mönster från fastighetsrätten har fartygets ägare rätt att vid medelsfördelning uppbära den utdelning som faller på en inteckning som är obelånad eller som inte är belånad till fulla värdet. Bestämmelser om luftpanträtt, dvs. förmånsrätt för bärgarlön m. m., finns i luftfartslagen och i förmånsrättslagen.

Inskrivningsärenden handläggs gemensamt för hela landet av inskrivningsdomaren i Stockholms domsaga.

Ansökan om inteckning görs på samma sätt som enligt IF. Ägaren skall sålunda teckna sitt medgivande på ett skuldebrev eller en annan fordringshandling. Inteckningen kan sedan läggas som säkerhet för en omslagsrevers.

2.5 JB

2.5.1 Inledning

Under de mer än 90 år som IF var i kraft hade användandet av dubbla lånehandlingar, omslagsrevers och inteckning, blivit det helt dominerande förfarandet vid belåning av fastigheter. JB har fullföljt denna utveckling genom att ersätta inteckningshandlingen med ett av inskrivningsmyndigheten utfärdat pantbrev. Inteckningsmedgivandet har ersatts av en ansökan om inteckning och pantsättningen sker genom att fastighetens ägare till borgenären överlämnar pantbrevet som säkerhet för fordringen. Vid en exekutiv försäljning av fastigheten, eller annan medelsfördelning, skall borgenären förete pantbrev och omslagsrevers. Vid medelsfördelningen kan borgenären, om det behövs, tillgodoräkna sig ett procentuellt tillägg på pantbrevets belopp, en motsvarighet till inteckningsräntan.

Genom reformen av panträttsreglerna avhjälptes några av bristerna hos IF. En var att inteckningsborgenären enligt IF kunde bevaka det intecknade skuldebrevet fastän omslagsreversen kanske var på ett lägre belopp (se 2.2.13). En annan brist var att parterna kunde träffa avtal om att inteckningen kunde realiseras som lös pant om gäldenären brast i betalning. En sådan realisation var ibland oförmånligare för gäldenären än om inteckningsborgenären hade begärt fastigheten dömd i mät.

Den brist hos IF:s regelsystem som särskilt framhölls i reformarbetet var att både omslagsreversen och inteckningsreversen som regel var löpande skuldebrev och att gäldenären därför riskerade att bli krävd två gånger. Denna risk var nog överdriven. Det framgick ju av omslagsreversen att en inteckning var pantsatt som säkerhet för den och gäldenären kunde därför kräva att få inteckningen när han betalade sin skuld enligt omslagsreversen.

2.5.2 Ansökan om inteckning

Ansökan om inteckning görs av den som senast har sökt lagfart på fastigheten. Om fastigheten har bytt ägare och den nye ägaren inte har sökt lagfart skall en av honom gjord ansökan om inteckning avslås. Har han sökt lagfart och har ansökningen förklarats vilande blir också ansökningen om inteckning vilandeförklarad om inte den som har lagfart på fastigheten medger inteckningsansökningen.

Det framgår av 22 kap. JB vilken prövning inskrivningsmyndigheten gör innan den beviljar inteckningen. Myndigheten skall bl. a. kontrollera att sökanden inte är i konkurs samt att det, när så erfordras, finns samtycke från äkta make.

I ansökningen anges det belopp i svenska kronor på vilket inteckningen skall lyda. När inteckningen är meddelad utfärdar inskrivningsmyndigheten ett pantbrev på inteckningens belopp.

Ofta är det borgenären som ger in ansökningen. Det blivande pantbrevet är då redan pantförskrivet till honom och ibland är också lånet utbetalat. Inskrivningsmyndigheten skall då lämna ut pantbrevet till borgenären.

En ansökan om inteckning betraktas inte som en rättshandling i

avtalslagens mening. En inteckning är, sedan beslutet om beviljande vunnit laga kraft, giltig även om ansökan om inteckning tillkommit under sådana omständigheter som sägs i 3 kap. avtalslagen. Inteckningen är giltig till och med om ansökningen är förfalskad. Denna ordning bygger på uppfattningen att pantbrevet som sådant inte är något värdepapper. Pantbrevet får ett värde först när det pantsätts som säkerhet för en fordran. Om den som genom brott har kommit över pantbrevet pantsätter det, kan fastighetens ägare angripa pantsättningen och få den ogiltigförklarad. Något behov av att kunna angripa inteckningens giltighet skulle därför numera inte finnas.

2.5.3 Objektet för inteckning

2.5.3.1 *Andelsinteckning*

En andel i en fastighet behandlas i vissa avseenden på samma sätt som en hel fastighet. Ägaren av andelen kan få lagfart på den. Överlåter han den sker det enligt samma regler som gäller för överlåtelse av en hel fastighet. Andelen kan utmätas och försäljas exekutivt.

Enligt IF kunde andelen också intecknas (se 2.2.2). Andelsinteckningarna motverkade emellertid ordning och reda i fastighetsförhållandena. Den väsentligaste olägenheten var att möjligheten till inteckning av andel kunde ge en sämjedelning ungefär samma faktiska rättsverkan som en legal fastighetsbildning.

Enligt JB är det inte längre tillåtet att inteckna en andel. De inteckningar som beviljades före JB:s ikraftträdande är kvar men genom legalisering av sämjedelningar och andra åtgärder har antalet sådana inteckningar nedbringats.

Om en fastighet ägs av flera måste samtliga medverka till upplåtelsen. I annat fall lär panträtt överhuvudtaget inte komma till stånd (NJA II 1972 s. 151). Förbudet mot andelsinteckning kan inte kringgås genom att en delägare pantsätter sin andel av ett pantbrev. Däremot kan hans andel i pantbrevet utmätas (NJA 1981 s. 459).

2.5.3.2 *Ansökan om gemensam inteckning*

Under vissa förutsättningar kan fastigheter efter ansökan intecknas gemensamt. Om inteckning har meddelats i en fastighet kan den utsträckas att avse också andra fastigheter.

En anledning till att fastigheter intecknas gemensamt kan vara att fastighetsindelningen inte stämmer överens med hur fastigheterna faktiskt utnyttjas. Fastigheterna kan om de sambrukas eller ingår i ett industriområde vara utnyttjade som en fastighet. Tillsammans representerar de då ett högre värde än summan av varje fastighets värde. Det är detta mervärde som genom gemensam inteckning kan utnyttjas som säkerhet för kredit.

När fastigheter är gemensamt intecknade blir reglerna om fördelning av ansvaret mellan fastigheterna och förfarandet vid exekutiv försäljning av nödvändighet tämligen komplicerade. Under förarbetet till JB undersökte man möjligheten att klara sig utan gemensamma inteckningar men det visade sig att de inte gick att undvara. I JB har emellertid ställts upp villkor för hur

fastigheter får intecknas gemensamt som förhindrar att inteckningsförhållandena skall kunna bli lika svåröverskådliga som enligt IF.

För att en gemensam inteckning skall få beviljas fordras att fastigheternas äganderätts- och inteckningsförhållanden stämmer överens, är "homogena". Fastigheterna skall ha samma ägare och det får inte finnas inteckningar som inte gäller i samtliga fastigheter.

När en gemensam inteckning har beviljats, behålls homogeniteten i inteckningsförhållandena genom att ingen av fastigheterna sedan får särintecknas.

Något hinder ställs inte upp mot försäljning av en fastighet, utan gemensamt intecknade fastigheter kan komma i olika ägares hand. Fastigheterna kan emellertid därefter varken intecknas gemensamt eller var för sig.

Var och en av fastigheterna svarar primärt för en del av den gemensamma inteckningen; andelen motsvarar fastighetens värde i förhållande till det sammanlagda värdet av de gemensamt intecknade fastigheterna. Som fastighetens värde gäller i första hand taxeringsvärdet för året innan inteckningen söktes.

Om det vid en exekutiv försäljning uppstår brist i en av fastigheterna överförs bristen till de övriga fastigheterna. Sinsemellan svarar dessa enligt samma fördelningsgrund som för primäransvaret.

Inteckning i en fastighet kan om förutsättningarna för gemensam inteckning är uppfyllda utsträckas att avse också en annan fastighet. Vid utsträckning av en inteckning byts pantbrevet ut så att det framgår vilka fastigheter som inteckningen avser.

2.5.3.3 *Fastighetsbildningsåtgärds inverkan på inteckning*

Fastighetsbildningslagen (1970:988, FBL) trädde i kraft samtidigt som JB. Fastighetsbildningsåtgärder är fastighetsreglering, avstyckning, klyvning och sammanläggning.

Fastighetsreglering används bl. a. för att ombilda fastigheter genom att föra över mark från en fastighet till en annan. Det skedde förut genom laga skifte eller genom ägoutbyte.

Vid avstyckning avskiljs mark från fastigheten för att bilda en egen fastighet eller för att ingå i en sammanläggning.

Om en fastighet innehas med samäganderätt kan delägare begära att fastigheten skall klyvas i lotter. En klyvningslott kan bilda en egen fastighet eller ingå i en sammanläggning.

Fastigheter som har samma ägare kan sammanläggas till en fastighet. I sammanläggningen kan ingå del av fastighet som genom avstyckning eller klyvning har utbrutits för att ingå i sammanläggningen.

I avsnitt 2.5.3.4–2.5.3.7 redogörs för vad som händer med en inteckning om den intecknade fastigheten undergår fastighetsreglering, klyvning, avstyckning eller sammanläggning. I redogörelsen bortses från servitut och andra rättigheter som kan vara inskrivna.

2.5.3.4 *Fastighetsreglering*

Om mark frångår en fastighet vid fastighetsreglering skall vederlag utgå i mark eller i pengar. Utgår vederlag i pengar nedsätts medlen hos länsstyrelsen som fördelar medlen på samma sätt som vid en exekutiv auktion. Det innebär att borgenärer med panträtt i fastigheten är skyddade mot förlust.

Någon nedsättning behöver inte göras om samtliga borgenärer med panträtt i fastigheten medger att medlen utbetalas till fastighetsägaren. Om fastighetsregleringen bedöms vara utan väsentlig betydelse för borgenären erfordras inte något medgivande (oskadlighetsprövning).

Om en fastighets värde är oförändrat eller ökar vid fastighetsregleringen sker inte någon förändring av dess inteckningsbelastning. Inteckningarna kommer emellertid att delvis avse ett annat markområde än tidigare.

Om fastighetens värde minskar och medel fördelas mellan pantborgenärerna skall inteckningens belopp skrivas ned i motsvarande mån.

2.5.3.5 *Klyvning*

När en fastighet innehas med samäganderätt kan en av delägarna begära att fastigheten klyvs. Den ursprungliga fastigheten upphör och ersätts av nybildade fastigheter. En klyvningslott kan också ingå i en sammanläggning.

Efter klyvningen kommer en inteckning i den ursprungliga fastigheten att gälla gemensamt i de nybildade fastigheterna. Primäransvaret fördelas med utgångspunkt från de taxeringsvärden som åsatts dessa.

Pantbrev som har utfärdats på grund av inteckning i ursprungsfastigheten byts inte ut. Det kommer sålunda inte att framgå av pantbrevet att fastigheten har kluvits och att inteckningen därefter avser andra fastigheter.

2.5.3.6 *Avstyckning*

När en fastighet delas genom avstyckning frånskiljs ett markområde från den ursprungliga fastigheten (stamfastigheten). Stamfastigheten behåller sin registerbeteckning. Avstyckningen (styckningslotten) bildar en egen fastighet eller ingår i en sammanläggning.

När uppgift om avstyckningen förs in i fastighetsregistret blir en inteckning som har meddelats i stamfastigheten gemensam för denna och för avstyckningen. Primäransvaret bestäms med utgångspunkt från de taxeringsvärden som närmast fastställs för fastigheterna.

Om stamfastigheten och avstyckningen kommer i olika ägares hand, förvandlas avstyckningens ansvarighet för inteckningen. Primäransvaret upphör och avstyckningen svarar i fortsättningen endast för vad som inte kan utgå ur stamfastigheten (subsidiäransvar).

Efter avstyckningen besvärar en inteckning som har meddelats i stamfastigheten samma markområde som tidigare. Det förhållandet att inteckningen har förvandlats till en gemensam inteckning försämrar inte borgenärens rätt. Hans medgivande till fastighetsbildningen erfordras därför inte. Någon föreskrift finns inte om att ett pantbrev som har utfärdats på grund av

inteckningen i stamfastigheten skall bytas ut. Enligt sin ordalydelse avser det sålunda fortfarande stamfastighetens registerbeteckning fastän inteckningen avser även avstyckningen.

Som regel säljs en avstyckad fastighet gravationsfri. Det åligger då säljaren att se till att inteckningen dödas i avstyckningen. Om en sådan åtgärd inte vidtas utan det gemensamma ansvaret består kan på grund av homogenitetsprincipen i fortsättningen varken stamfastigheten eller avstyckningen intecknas (se 2.5.3.2).

2.5.3.7 *Sammanläggning*

Fastigheter som är i samma ägares hand kan sammanläggas till en fastighet. Också delar av en fastighet kan efter avstyckning eller klyvning sammanläggas med en annan fastighet. Förfarandet är detsamma när delar av en fastighet ingår i sammanläggningen som när fastighetsbildningen avser hela fastigheter.

När fastigheter sammanläggs kommer en inteckning som gäller i någon av fastigheterna att belasta hela den nybildade fastigheten. Om endast en av fastigheterna är intecknad "sväller" inteckningen ut att gälla i det större markområdet. Det uppstår inte heller några svårigheter att genomföra sammanläggningen om fastigheterna besväras av samma inteckningar och dessa gäller i samma inbördes ordning i alla fastigheterna.

Om däremot fastigheterna svarar för olika inteckningar måste en ny företrädesordning upprättas. Inskrivningsmyndigheten upprättar då ett förslag till hur inteckningarna skall gälla i den sammanlagda fastigheten. Borgenärerna och fastighetsägaren skall lämna sitt samtycke till den föreslagna företrädesordningen. Samtycke erfordras dock inte om det är utan betydelse för fastighetsägarens eller borgenärens säkerhet att den föreslagna företrädesordningen tillämpas. Att fastighetsägarens samtycke inhämtas sammanhänger med att han som innehavare av ägarhypotek kan ha samma intresse av företrädesordningen som den som innehar panträtt i fastigheten.

Det finns inte någon föreskrift om att pantbrev som har utfärdats före sammanläggningen skall bytas ut. Efter sammanläggningen framgår det sålunda inte av pantbrevet vilken registerfastighet som avses.

2.5.4 Ägarhypoteket

Enligt den ursprungliga ordningen i IF ryckte inteckningsborgenärerna upp i företrädesordningen om avbetalningar gjordes på en framförvarande inteckning. Denna rätt till uppryckning var emellertid beroende av fastighetsägarens åtgärder. Han hade rätt att på nytt ge ut en inteckning som han hade löst in. Rätten till uppryckning var därför av ringa värde för inteckningsborgenärerna, de kunde inte räkna med att få företrädesordningen för sitt lån förbättrad. Uppryckningsrätten gav slumpvisa fördelar. Det bedömdes som väsentligare att kunna få ett mer överblickbart system. 1912 kom nya regler för exekutiv försäljning av fast egendom. En huvudprincip för dessa regler var att en borgenär som sökt utmätning av fastigheten måste få åtminstone något betalt, annars fick fastigheten inte försäljas. Det blev då nödvändigt att

kunna före försäljningen bestämma ett lägsta bud som måste uppnås för att försäljning skulle komma till stånd. Lån som föll inom detta bud fick övertas och lån som föll utom lägsta bud betalades kontant. Upprycknings-rätten ersattes av ägarhypotek. Inteckningarna behöll sina fasta rum och om en inteckning var helt eller delvis obelånad fick fastighetsägaren uppbära motsvarande del av inteckningens kapitalbelopp vid en exekutiv försäljning. Dessa principer har behållits i JB:s och UB:s regler om exekutiv försäljning av fastigheten.

Det har visat sig att en kreditgivare om han inte får pantbrev med bästa läge i fastigheten som regel vill försäkra sig om en rätt att ta i anspråk eventuella överhypotek på framförvarande pantbrev. Det görs genom andrahandspantsättning av pantbrevet enligt lagen om pantsättning av lös egendom som innehaves av tredje man.

Andrahandspantsättningen sker genom en underrättelse (denuntiation) till innehavaren av pantbrevet. Om underrättelsen görs av fastighetsägaren kan underrättelsen göras muntligen eller skriftligen. Om borgenären underrättar innehavaren av pantbrevet måste en skriftlig handling som visar att panträtt har blivit utfäst företes för innehavaren. Är innehavaren av pantbrevet ett kreditinstitut bekräftar det i en s. k. panthavarförklaring att det har mottagit underrättelsen. Kreditinstitutet anger vidare hur stor dess kapitalfordran är och upplyser om vem som enligt deras anteckningar äger fastigheten.

Genom andrahandspantsättning utesluter borgenären möjligheten att en oprioriterad borgenär genom utmätning av överhypotek på framförvarande pantbrev får betalt före honom. Det praktiska resultatet blir alltså ungefär detsamma som om man hade kvar upprycknings-rätten.

Andrahandspantsättningen reglerar alltså förhållandet mellan fastighets-ägarens olika borgenärer. Däremot har den inte någon större praktisk betydelse för förhållandet mellan en pantborgenär och fastighetsägaren. Ordet ägarhypotek kan leda tanken till att fastighetsägaren kan ställa sig i kö bland pantborgenärerna och få betalt framför vissa av dem. Så fungerar det emellertid inte. Om fastighetsägaren när fastigheten utmäts innehar ett pantbrev kan en borgenär utmäta detta pantbrev eller överhypoteket på det. Om borgenären inte utnyttjar denna möjlighet och fastighetsägaren får uppbära ägarhypotek samtidigt som borgenärens fordran blir nödlidande har borgenären en månad på sig att begära utmätning av fastighetsägarens tillgodohavande. Om inte säkerhet ställs betalas tillgodohavandet inte ut förrän auktionen och köpeskillingsfördelningen har vunnit laga kraft.

Ägarhypoteket är sålunda i praktiken inte ägnat att ge fastighetsägaren en fördel på hans borgenärers bekostnad, utan ägarhypoteket reglerar bara företrädesordningen mellan olika borgenärer.

Andrahandspantsättning förekommer regelmässigt när banker och andra kreditinstitut lämnar lån. För bottenlåneinstituten blir administrationen av underrättelser och panthavarförklaringar betungande och kostsamma. Det är ju här fråga om en masshantering. Önskemål har framställts om att återvända till den ordning som gällde före 1912 med en automatisk upprycknings-rätt.

Det kan finnas anledning att här göra en jämförelse med de norska reglerna om pantsättning. Man har nämligen där behållit upprycknings-rätten

(opptrinnsretten). I Norge använder man sig som regel av ett skuldebrev som är ställt till viss man (dvs. borgenären). Denna "pantobligasjon" tinglyses. Vid tinglysingen får pantobligasjonen företrädesrätt (prioritet) i kronologisk ordning efter dagbokföringen. Om en pantobligasjon betalas ned exempelvis från 100 000 kronor till 90 000 kronor så rycker vid en exekutiv försäljning nästa borgenär upp i företrädesordningen. Fastighetsägaren har inte rätt att uppbära de 10 000 kronorna.

Upprycknings rätten följer inte av någon lagbestämmelse utan har sin grund i sedvana och rättspraxis. I vissa avseenden är reglerna oklara. Ovissheten om reglernas innebörd är emellertid inte så besvärande eftersom parterna själva kan avtala om vad som skall gälla. De kan således avtala om prioritetsordningen vid tinglysingen. En borgenär kan t. ex. förklara att hans pantobligasjon skall gälla efter 150 000 kronor. Vid tinglysingen får den då denna prioritet även om det inte finns någon annan inteckning. På detta sätt kan t. ex. ett rum vikas för bottenlåneinstitutens lån om lånet skall betalas ut senare.

Upprycknings rätten anses inte hindra borgenärsbyte. Det kan ske genom att borgenären överlåter sin fordran men anses också kunna ske genom att pantobligasjonen dödas och samtidigt ersätts av en ny pantobligasjon på samma belopp och i samma prioritet.

En borgenär tolererar också i allmänhet att fastighetsägaren själv belånar en pantobligasjon som han innehar, i stället för att borgenären begär att få det lediga prioritetsutrymmet. Härigenom har en praxis med "gjorte obligasjoner" utvecklats. En "gjort obligasjon" är en pantobligasjon som från början inte motsvaras av någon reell skuld utan som fastighetsägaren själv tar ut och senare belånar.

Norge har 1980 fått en pantlov som reglerar alla olika typer av pantavtal, både i fast och i lös egendom. Under förarbetena till denna lag gjordes ett försök att lagfästa upprycknings rätten. Det diskuterades också att avskaffa den. I propositionen (Ot prp nr 39 1977–78 s. 32) sköt departementet frågan på framtiden med följande uttalande:

> Departementet er tilbøyelig til å mene at det er behov for en lovreform når det gjelder ordningen med opptrinnsrett, og at utgangspunktet kanskje helst burde vaere at etterstående panthavere ikke uten videre rykker opp. Når det gjelder vanlig avtalepant, der panthaveren får den prioritet han etter forutsetningene skal ha, er det vanskelig å finne noen lovgrunn for at han skal ha den tilfeldige fordel som ligger i muligheten for å kunne få bedre sikkerhet senere ved at en foranstående pantrett faller bort. Panteieren synes å ha et mer rimelig krav på å kunne få disponere den prioritet som på en slik måte er blitt ledig. Stillingen er en annen når en avtalt panterett ikke har fått den prioritet den etter forutsetningene skulle ha (saerlig dersom panteieren kan lastes for dette), og også for panterett etter namsutlegg. Ut fra rettspolitiske vurderinger synes den beste ordning å vaere at etterstående panthavere bare rykker opp i visse lovbestemte tilfelle eller når opprykk blir avtalt i forbindelse med at en foranstående panterett faller bort (altså ikke etter forhåndsavtale). Det er imidlertid ikke så lett å finne fram til avgrensingskriterier som *både* dekker de tilfelle som bør dekkes *og* som samtidig er klare og enkle å praktisere. Det siste er ikke det minst viktige i denne sammenheng.

(Thor Falkanger har i TfR 1973 s. 147 f lämnat en redogörelse för "Prioritetsforholdet mellom heftelser i fast eiendom".)

2.5.5 Tillägg och blockbildning

Enligt IF hade en inteckningsborgenär rätt att få tillgodoräkna sig ränta på det intecknade skuldebrevet vid en exekutiv försäljning av fastigheten. Räntan fick emellertid inte räknas för längre tid tillbaka än två år före utmätningen. Räntan utgick fram till köpeskillingsfördelningen.

Inteckningsräntan har i JB ersatts av ett tillägg. I den till 1970 års riksdag framlagda propositionen (prop. 1970:20A s. 238) räknades tillägget på fordringens kapitalbelopp. Tillägget fick tas i anspråk för ränta, för skadestånd på grund av förtida betalning samt för ersättning för indrivningskostnad och annan kostnad som föranleddes av fordringsförhållandet.

Bestämmelserna omarbetades emellertid innan JB trädde i kraft (prop. 1971:179 s. 18). Omarbetningen föranleddes bl. a. av att kreditorganisationerna hade kritiserat att tillägget inte fick tas i anspråk för kapitalbelopp. Enligt IF hade inteckningsräntan kunnat användas för en fordran på kapital, vilket särskilt borgenär som hade andrahandspanträtt i inteckningen kunde dra nytta av. Specialdestineringen av tillägget till att täcka endast ränta och biförpliktelser försämrade andrahandspanthavarnas ställning i förhållande till IF:s regler.

I den utformning som tillägget fick genom 1971 års proposition kan tillägget användas både för kapitalbelopp och för ränta och andra biförpliktelser i den mån pantbrevets belopp inte räcker till. Tillägget beräknas på pantbrevets belopp och består av en fast del (det fasta tillägget) på femton procent och av en årlig ränta (utmätningsränta) på – numera – tio procent. Utmätningsräntan utgår från den dag fastigheten utmäts, konkursansökan görs eller medel, som av annan anledning skall fördelas, nedsätts och fram till dagen för medelsfördelningen (6 kap. 3 § JB).

Utmätningsräntan var ursprungligen sex procent men höjdes till tio procent från den 1 juli 1981 (prop. 1980/81:86).

Reglerna om tillägg skall enligt lagtexten tillämpas när myndighet fördelar medel. Det har framkommit att tillägg beräknas i andra liknande fall, t. ex. när konkursförvaltare fördelar medel efter underhandsförsäljning av fastighet som ingår i konkursboet.

Tillägget fungerar i de flesta avseenden som en förhöjning av pantbrevets belopp. Tillägget kan sålunda pantsättas – genom andrahandspantsättning – och det kan utmätas. Tillägget utgör emellertid inte ägarhypotek; fastighetsägaren eller hans konkursbo kan vid medelsfördelning inte uppbära tillägget, utan det kan endast en borgenär göra som har fått tillägget pantsatt till sig eller begärt det utmätt för sin fordran.

Att tillägget kan utmätas är en följd av att fastighetsägaren kan pantsätta tillägget till en andrahandspanthavare för att täcka dennes kapitalfordran. Det har då ansetts rimligt att en utmätningsborgenär skall kunna ta tillägget i anspråk så att han inte behöver stå tillbaka för en borgenär, åt vilken fastighetsägaren senare har upplåtit panträtt i andra hand (NJA II 1972 s. 160).

En delägare i en fastighet kan inte pantsätta den andel av ett pantbrev som svarar mot hans andel i fastigheten. Andelen i pantbrevet kan däremot utmätas. Det förhållandet att andelen i pantbrevet inte kan pantsättas av andelsägaren gör att anledning saknas att beräkna tillägg när utmätning görs

av andel i pantbrev (NJA 1981 s. 459).

Kritik har riktats mot att den förmånsrätt som en borgenär får genom att begära utmätning av fastigheten kan försämras genom åtgärder av fastighetsägaren. Om fastighetsägaren vid utmätningen har ett obelånat pantbrev skall i sakägarförteckningen endast pantbrevets belopp tas upp, inte tillägget. Tillägget skall ju inte vara ägarhypotek. Fastighetsägaren kan emellertid tillgodogöra sig tillägget genom att pantsätta pantbrevet och tillägget. Det får han göra även sedan fastigheten är utmätt. Utmätningsborgenärens fordran skjuts då tillbaka i förmånsordningen med tilläggets belopp. På samma sätt skjuts utmätningsborgenärens förmånsrätt tillbaka om en borgenär – som ofta är kronofogden för skatteskulder – utmäter ett pantbrev med tillhörande tillägg.

Fastighetsägarens rätt att förfoga över ett tillägg på ett pantbrev genom pantsättning sedan fastigheten blivit utmätt har betecknats som principvidrig (se vidare avsnitt 2.5.15). Att märka är att lagrådet när ordningen med pantbrev och tillägg infördes i sjölagen tänkte sig att skeppets ägare inte skulle ha rätt att pantsätta tillägget sedan skeppet hade utmätts. Departementschefen godtog emellertid inte lagrådets synsätt utan förklarade att samma regler skulle gälla i sjörätten som i fastighetsrätten (se avsnitt 2.6.13).

I en särskild situation ser JB till att fastighetsägaren inte på en omväg kan få utdelning för ett tillägg som han annars inte skulle vara berättigad till. Den situation som regleras är när flera pantbrev är pantsatta för samma fordran och pantbreven har samma företrädesrätt eller gäller omedelbart efter varandra. Blockbildning skall då ske enligt 6 kap. 3 § JB.

Vid blockbildningen slås pantbrevens belopp tillsammans och tillägget beräknas på det sammanlagda beloppet. Hur detta är avsett att fungera framgår av följande exempel:

Borgenären har som säkerhet för en fordran på 150 000 kr två pantbrev som gäller i företrädesordning omedelbart efter varandra. Varje pantbrev är på 100 000 kr. Utmätningsränta utgår för ett år och tillägget kan alltså bli 25 procent. Med blockbildningsregeln slås pantbrevens belopp tillsammans. De räcker då för att täcka borgenärens fordran och fastighetsägaren får utdelning på ett ägarhypotek om 50 000 kr (100 000 + 100 000 – 150 000). Utan blockbildningsregeln skulle borgenären kunna bevaka sin fordran ur pantbreven i tur och ordning. Tillägg skulle då utgå på det första pantbrevet med 25 000 kr. Återstående del av fordringen, dvs. 25 000 kr, skulle tas ur pantbrev nr 2. Det skulle innebära att fastighetsägaren skulle ur pantbrev nr 2 kunna tillgodogöra sig ett ägarhypotek på 75 000 kr (100 000–25 000).

Högsta domstolen har i NJA 1974 s. 353 förklarat att blockbildning skall ske även om något pantbrev är pantsatt till borgenären endast i andra hand. Detta avgörande har medfört vissa svårigheter vid exekutiv försäljning. Det framgår av en promemoria som har upprättats inom riksskatteverket. I promemorian sägs bl. a. följande.

Blockbildning enligt JB 6:3 andra stycket

Enligt JB 6:3 andra stycket skall – förenklat uttryckt – flera pantbrev behandlas som ett pantbrev när de lämnats som pant för samma fordran och de gäller omedelbart efter varandra (eller med samma förmånsrätt).

Enligt HD-avgörandet NJA 1974 s. 353 skall principen tillämpas (= blockbildning ske) också när innehavare av ett pantbrev jämväl har säkerhet i framförliggande pantbrev genom andrahandspantförskrivning av detta (jfr. Olivecrona, Fastighetspant, 1979, s. 99 f).

Ett stort antal öex. 50 %? följer emellertid inte HD-avgörandet utan tillämpar blockbildning endast när flera pantbrev lämnats som primärsäkerhet för en fordran. Anledningen till att man inte anser sig kunna blockbilda i samband med andrahandspantförskrivning är att blockbildning i sådana fall anses medföra konsekvenser som svårligen kan förenas med övriga principer som gäller vid exekutiv försäljning av fastighet. Besvärligheter uppkommer närmast om sökandens fordran ligger inne i ett "block" eller utmätning enligt 91 a § UL sker av pantbrev inne i "blocket".

Huruvida blockbildning sker eller inte i samband med andrahandspantförskrivning påverkar i hög grad andrahandspanthavarnas och utmätningsborgenärers ställning. Vi anser dock att frågan inte bör avgöras efter vems intressen man vill gynna. Det som efterlyses är bättre överskådlighet i sakägarförteckningen och över huvud mer lättbegriplig förmånsrättsordning. Jfr. t. ex. skrivningen i prop. 1971:20 s. 521 och 525. (Blockbildning torde normalt gynna utmätningsborgenären. Starka skäl har dock anförts i doktrinen för att panthavarnas ställning inte skall kunna försämras genom utmätning för oprioriterade borgenärers fordringar.)

För att blockbildning skall ske endast i samband med primärpantsättningar talar, som anges i Westerlind, Kommentar till Jordabalken, 6 kap. s. 298, att lagstiftaren ursprungligen synes ha tagit i sikte enbart situationerna med primärpanter. Jfr också reservanterna i NJA 1974 s. 353.

Följande exempel torde klargöra den berörda situationen.

Exempel:

Pantbrev	Panthavare
A, 100 000	X, fordran 90 000 (Y i andra hand)
B, 50 000	Y, fordran 40 000 (Z i andra hand)
C, 60 000	Z, fordran 85 000

KFM har utmätt enligt 91 a § UL pantbreven A och B för en skattefordran på 50 000 kr.
(Tillägg = 20 %)
Y har begärt försäljning av fastigheten.

Sakägarförteckning	utgår med:	utgår ur:
1. X:s fordran 90 000	90 000	90 000 ur A:s kap.belopp
2. Kostnader för förfarandet	1 000	
Skyddsbeloppet	91 000	
3. Y:s fordran 40 000	40 000	10 000 ur A:s kap.belopp
		30 000 ur B:s kap.belopp
4. Utmätning för 50 000	20 000	21 000 ur A:s tillägg
5. Z:s fordran 85 000	85 000	20 000 ur B:s kap.belopp
		60 000 ur C:s kap.belopp
		5 000 ur B:s tillägg
6. Utmätning under p 4; kvarstår 30 000	5 000	5 000 ur B:s tillägg

Om sakägarförteckningen ovan är rätt uppställd ger den upphov till bl. a. följande frågor:

Är det riktigt och rimligt att ett pantbrev (B) p. g. a. blockbildning först räknas som ett pantbrev ihop med ett framförliggande pantbrev (A) och därefter som ett pantbrev ihop med ett efterföljande pantbrev (C)?

Är det acceptabelt att sakägarförteckningen är så svår att överblicka och att sakägarna knappast kan i förväg räkna ut vilken faktisk möjlighet de har att få betalt för sina fordringar (dvs. var i sakägarförteckningen deras fordringar kommer att ligga)?

Det kan påpekas att andrahandspantförskrivningar är synnerligen vanligt förekommande. Det förekommer också att pantbrev pantsätts i tredje hand. Utmätning av pantbrev har ökat på senare år.

2.5.6 Förfarandet vid pantsättning

För att det skall uppstå en panträtt i fastigheten krävs enligt JB fyra saker. Parterna skall ingå ett avtal om panträtt, fastigheten skall intecknas och pantbrev utfärdas, pantbrevet skall överlämnas till borgenären och det skall överlämnas som säkerhet för en fordran.

Det är enligt JB fastigheten som är underlag för panträtten och som kan tas i anspråk för en exekutiv försäljning. På IF:s tid kunde själva inteckningshandlingen tjänstgöra som pant och handlingen kunde realiseras enligt reglerna för pantsättning av lös egendom om gäldenären inte fullgjorde sin betalningsskyldighet. Den möjligheten finns inte enligt JB.

Om ett pantbrev redan är pantsatt för en fordran kan överhypoteket, den del av pantens värde som inte erfordras för att täcka borgenärens fordran, pantsättas i andra hand till en annan borgenär. Pantsättningen sker genom att innehavaren av pantbrevet underrättas om pantsättningen (2.5.4).

När JB (t. ex. i 6 kap. 2 §) betecknar pantbrevet som pant för fordringen, är detta alltså ett annat uttryck för den riktigare tankegången att fastigheten pantsätts.

De fyra moment som krävs för en pantsättning kan komma i olika ordningsföljd.

Det är sålunda inte ovanligt att en bank betalar ut ett lån innan den har fått någon säkerhet för sin fordran. Gäldenären undertecknar då lånehandlingarna och en ansökan om inteckning. På ansökan anges att det blivande pantbrevet är pantförskrivet. Banken sköter sedan om att fastigheten blir intecknad.

I avsnitt 2.5.8 redogörs för olika fall då fordringen uppkommer senare än pantsättningen. Dit hör fristående generell pantförskrivning. Dit hör också det enkla fallet att alla lånehandlingarna är undertecknade och pantbrevet överlämnat men kreditgivaren dröjer någon dag med att betala ut lånet.

2.5.7 Pantavtalet

I lydelsen av 6 kap. 2 § JB anges inte uttryckligen att det måste finnas ett avtal om upplåtelse av panträtt i fastigheten. Upplåtelsen sägs ske genom att pantbrevet överlämnas. Det är emellertid inte fråga om något s. k. "realavtal", utan avtal om panträtt (pantförskrivning) träffas på samma sätt som andra avtal. Avtalet är inte formbundet. Det kan vara muntligt eller skriftligt. Som i andra sammanhang kan man någon gång i parternas handlingar tolka in att de avsett att ingå ett avtal, fastän något uttryckligt

avtal inte har kommit till stånd. Hessler har i en uppsats i festskriften till Per Olof Ekelöf s. 336 f pekat på ett sådant fall. Det är när köparen av en fastighet i köpekontraktet får avräkna ett pantbrev som säljaren har använt vid belåning av fastigheten. Avräkningsförfarandet har enligt Hessler betraktats som en underförstådd pantförskrivning av pantbrevet till säljaren.

Avtalet om panträtt ("pantförskrivningen") är bindande mellan parterna på samma sätt som andra avtal. Har fastighetsägaren utfäst panträtt är han skyldig att se till att panträtt också uppkommer, t. ex. genom att ansöka om inteckning i fastigheten. Ofta är lånet redan utbetalat och då anger fastighetsägaren i ansökningen att det blivande pantbrevet är pantförskrivet till borgenären. Panträtt uppkommer då för borgenärens fordran klockan 12 på inskrivningsdagen (NJA 1981 s. 507).

Om fastighetsägaren går i konkurs innan panträtten har uppkommit är hans konkursbo inte skyldigt att respektera en utfästelse av panträtt.

En annan fråga är vad som händer om fastighetsägaren säljer fastigheten innan panträtten uppkommer. Hur IF löste kollisionen mellan att säljaren utfäste panträtt i fastigheten till en person och sålde fastigheten till en annan framgår av redogörelsen i avsnitt 2.2.10. En utfästelse av panträtt i form av medgivande till inteckning av fastigheten ansågs inte medföra någon som helst sakrättslig effekt.

I remissen av jordabalksförslaget till lagrådet 1966 (NJA II 1972 s. 149) anförde departementschefen:

> En utfästelse att lämna pantbrev som säkerhet för fordran måste anses bindande för gäldenären. Beträffande panträtt i lös egendom gäller enligt rättspraxis att pantutfästelsen skapar viss bundenhet även för tredje man. Om tredje man förvärvar egendom med vetskap om att den är pantförskriven som säkerhet för annans fordran, anses han bunden av pantförskrivningen. I och för sig bör något hinder inte möta att tillämpa denna regel också beträffande pantbrev. Emellertid inställer sig den frågan om regeln kommer i konflikt med den på fastighetspanträttens område gällande grundsatsen att det sakrättsliga skyddet för panträtten uppstår först genom inskrivningen. Man synes emellertid inte behöva hysa några betänkligheter i detta avseende, eftersom regeln om pantutfästelsens verkan gentemot tredje man under alla förhållanden inte kan vinna tillämpning beträffande en utfästelse, som äger rum före inskrivningen och därmed före pantbrevets utfärdande. Före inskrivningen kan pantutfästelsen nämligen inte avse visst bestämt pantbrev. Detta existerar ju ej innan inskrivningsmyndighetens beslut i ärendet fattats. På grund av den bristande specialisering av pantobjektet, som detta förhållande innebär, torde en före inskrivningen lämnad pantutfästelse således inte få några som helst verkningar i förhållandet till tredje man. Den kommer endast att innefatta ett obligationsrättsligt verkande anspråk.

Departementschefens uttalande kritiseras av Hessler (s. 401). Han finner det märkligt att åberopa att specialitetsprincipen inte skulle vara uppfylld i förevarande situation och fortsätter: "Det är ju klart, att en pantförskrivning måste avse viss angiven fastighet och i denna närmare bestämt det efter befintliga inteckningar närmast lediga utrymmet i förmånsrättshänseende. Berörda uttalande i förarbetena synes också strida mot uttalande i annat sammanhang, där det talas om att det kommer att bli vanligt, att pantförskrivning föregår inskrivningen. Och det framhålles här att pantförskrivningen då måste innehålla nödiga uppgifter för 'identifiering av det pantbrev' som inskrivningsmyndigheten sedermera kommer att utfärda;

detta kan exempelvis ske genom angivande av fastighetsbeteckning, belopp och förmånsläge."

Hur man skall se på den sakrättsliga verkan av utfästelse av panträtt som fastighetsägaren gör innan det har uppkommit något betalningsanspråk framgår av redogörelsen i följande avsnitt.

2.5.8 Fordringen

2.5.8.1 *Inledning*

Enligt JB pantsätts fastigheten som säkerhet för en fordran. Panträttsupplåtelsen är inte fullbordad förrän fordringen har uppkommit. I förarbetena till JB och i den juridiska diskussionen har uppmärksamhet ägnats frågan vid vilken tidpunkt en fordran kan anses uppkomma. Tidpunkten har betydelse därför att borgenären när fordringen uppkommer skall pröva om den som pantsatt fastigheten fortfarande äger den. Genom utformningen av reglerna om god tro i 6 kap. 7 § JB är borgenären dock i vissa fall skyddad om fastigheten honom ovetande har bytt ägare under tiden mellan pantavtalet och fordringens uppkomst.

2.5.8.2 *Villkorlig fordran*

Panträtt kan upplåtas till säkerhet för ett borgensåtagande, en garanti eller en vitesklausul i ett avtal. Det beror då på en händelse i framtiden om något betalningsanspråk kommer att uppstå. Panträtten skulle i detta sammanhang inte ha något värde om den upphörde att gälla när fastigheten byter ägare. Enligt förarbetena till JB uppkommer panträtten vid en villkorlig, eller eventuell, fordran redan vid pantavtalet (NJA II 1972 s. 169).

Om fastigheten säljs exekutivt kan borgenären bevaka en villkorlig fordran och kronofogden skall avsätta vad som belöper på fordringen i avvaktan på att villkoret uppfylls eller förfaller (12 kap. 26 § och 13 kap. 7 § UB).

2.5.8.3 *Kredit i löpande räkning*

Det har hävdats att vid kredit i löpande räkning t. ex. checkräkningskredit, det redan vid avtalets ingående uppkommer en villkorlig fordran som motsvarar det högsta belopp som kontohavaren har rätt att utnyttja. Företrädare för denna åsikt (Burling i SvJT 1976 s. 548, Walin i SvJT 1976 s. 728 och 1977 s. 653 och Rune i SvJT 1976 s. 552 samt 1977 s. 630 och 653) stöder sig på ett uttalande i lagrådet (NJA II 1972 s. 173) och anför att borgenären enligt avtalet har öppnat ett tillgodohavande för kontoinnehavaren som denne har rätt att utnyttja. Borgenären är bunden av kreditavtalet och kan inte annat än i särskilda fall häva detta.

Olivecrona (SvJT 1976 s. 308 och 556 och 1977 s. 478, Fastighetspant s. 126) företräder uppfattningen att vid checkräkningskredit någon fordran inte uppkommer förrän kontoinnehavaren ställer ut en check som löses in av borgenären. Dessförinnan har borgenären inte något betalningsanspråk mot kontohavaren. Ordet fordran måste ha samma innebörd i JB som vid

exekutiv försäljning av fastigheten. Vid exekutiv försäljning kan enligt Olivecrona panthavaren bara bevaka ett faktiskt betalningsanspråk. Olivecrona framhåller vidare att kreditgivaren enligt checkräkningsavtalet har rätt att säga upp avtalet om säkerheten försämras och säkerheten har enligt Olivecrona helt försvunnit om fastigheten överlåts.

Vid byggnadskreditiv är borgenärsskyddet möjligen ett annat än vid checkräkningskredit (Rune i SvJT 1976 s. 555 not 5). Det sammanhänger med att kreditgivaren enligt gängse avtal har rätt att färdigställa bygget på fastighetsägarens bekostnad.

2.5.8.4 *Fristående generell pantförskrivning*

En för bankväsendet och näringslivet viktig metod vid säkerställande av en rörelseidkares kredit är den generella pantförskrivningen. Denna innebär, att gäldenären lämnar sin pant inte som säkerhet för en bestämd förbindelse utan "generellt" för samtliga sina nuvarande och blivande förbindelser i banken. Vad som pantförskrives kan vara ett hypotek av något slag eller ett paket bestående av företagsinteckningar och/eller inteckningssäkerhet i fastighet, skepp eller luftfartyg.

Mot den generellt pantade säkerheten kan banken inom den limit, som fastställts för kunden, bevilja de krediter, varom behov vid skilda tillfällen kan uppstå i dennes rörelse. Det kan vara fråga om ett tillfälligt lån, en utökning av checkräkningskredit för att finansiera en affär, utfärdande av bankgaranti till en leverantör e. d.

Efter amortering eller inlösen av kredit friställs säkerhet, som efter framställan från kunden kan tagas i anspråk för nya kreditbehov.

Mot det generella hypoteket kan kredit beviljas utan tidsödande prövning av säkerheten och utan den omgång, som pantförskrivning av nya säkerheter medför.

Den generella pantförskrivningen skiljer sig alltså från kredit i löpande räkning genom att pantförskrivningen inte hänvisar till ett bestämt kreditavtal, utan pantförskrivningen är fristående.

Det har aldrig hävdats att när en kredit lämnas på grund av en tidigare företagen generell pantförskrivning fordringen skall anses ha uppkommit vid pantförskrivningen även fast lånet utbetalas först senare.

2.5.8.5 *Omläggning av lån och konvertering av lån*

Det förekommer ofta att ett lån läggs om till en annan typ av lån; ett byggnadskreditiv ersätts till exempel av ett fast lån. Borgenären har då redan ett betalningsanspråk och frågan är om det uppkommer en ny fordran när lånet läggs om. I samband med omläggning av lån, t. ex. avlyftning av byggnadskreditiv, sker också ofta ett byte av borgenär.

Vissa slags lån är tidsbegränsade. En checkräkningskredit löper sålunda i allmänhet på sex eller tolv månader och omprövas sedan. I anslutning till den debatt som har förts om checkräkningskrediten kan anses vara en villkorlig fordran har påpekats att det kan råda tvekan om det uppstår en ny fordran när checkräkningskontraktet utlöper och förnyas (Kärrberg SvJT 1977 s. 722, jfr Burling SvJT 1972 s. 586).

För hypotekslån och andra långa lån sker en konvertering efter en viss tid, numera ofta efter fem år. Då omprövas villkoren för lånet. Det kan innebära att räntan och amorteringen ändras.

Något direkt svar på om det vid omläggning eller konvertering av lån uppkommer en ny fordran lämnas inte i förarbetena till JB. Frågan om borgenären skall företa någon prövning av om gäldenären fortfarande äger fastigheten har lösts inom ramen för godtrosreglerna.

2.5.9 Befogenhet att pantsätta och godtrosförvärv av panträtt

Panträtt får enligt 6 kap. 2 § JB upplåtas endast av fastighetens ägare. Enligt 6 kap. 7 § gäller emellertid – under vissa förutsättningar – panträtten om den upplåts av fastighetens förre ägare. Borgenären skall då vara i god tro. Han får inte känna till att fastigheten har bytt ägare och han måste visa viss aktsamhet. Upplåtelsen är inte gällande om borgenären "bort äga kännedom om äganderättsöverlåtelsen". Panträtten blir emellertid giltig om borgenären överlåter sin fordran till någon som vid sitt förvärv varken ägde eller bort äga kännedom om äganderättsöverlåtelsen.

I prop. 1970:20 hade 6 kap. 7 § första stycket JB följande lydelse: "Har fastighet överlåtits och har förre ägaren innan nye ägaren sökt lagfart upplåtit panträtt i fastigheten, gäller upplåtelsen, om borgenären vid upplåtelsen eller, när fordringen därefter överlåtits till annan, denne vid sitt förvärv varken ägde eller bort äga kännedom om äganderättsöverlåtelsen. Om fastigheten överlåtits även till annan, äger vad som sagts nu tillämpning i fråga om upplåtelse som den senare förvärvaren gjort innan den förre förvärvaren sökt lagfart."

Denna utformning av bestämmelsen kritiserades av kreditorganisationerna. De påpekade bl. a. att med de expeditionstider som hölls på inskrivningsavdelningarna aktuella uppgifter inte kunde erhållas om lagfartsförhållandena. Lydelsen av 6 kap. 7 § JB ändrades då genom proposition 1971:179.

Panträttsreglerna behandlades i remisser till lagrådet 1966 och 1971 (NJA II 1972 s. 162). Departementschefen angav därvid vilka krav på aktsamhet som bör ställas på borgenären. Aktsamhetskravet skall i allmänhet anses vara uppfyllt om pantsättarens behörighet har stöd i ett gravationsbevis som inte är mer än sex månader gammalt. Borgenären kan emellertid inte förlita sig på gravationsbeviset om han på något annat sätt har fått eller borde ha fått kännedom om äganderättsövergången. God tro hos borgenär som är en juridisk person bör – beroende på omständigheterna – inte vara utesluten enbart av det skälet att en annan tjänsteman än den som handlägger panträttsärendet äger kännedom om äganderättsövergången.

Departementschefen förklarade att de synpunkter som han anlade om godtrosreglerna grundade sig på förhållandena hos inskrivningsmyndigheterna de närmaste åren efter ikraftträdandet av JB. Efter övergången till ADB kunde det finnas anledning att se på ett annat sätt på dessa frågor.

Det utvidgade godtrosskyddet skulle också omfatta de fall då fordringen uppkommer efter panträttsupplåtelsen, såsom t. ex. vid generell pantförskrivning. Sedan lagrådet ifrågasatt om ändringen av stadgandet hade den räckvidd som förutsattes i remissprotokollet förklarade departementschefen

att den ändring som hade företagits i 6 kap. 7 § direkt åsyftat bl. a. att någon förnyad äganderättskontroll normalt ej skall behöva ske vid den senare tidpunkt då fordringen uppstår. Departementschefen fortsatte: "Vid generell pantförskrivning har borgenären fått pantbrevet överlämnat till sig och därvid gjort den kontroll av ägarebehörigheten som krävs av honom. Han har därefter haft pantbrevet i sin besittning. Varje överlåtelse av fast egendom föranleder en avräkning av belånade pantbrev och normalt måste vid sådan avräkning överlåtare och förvärvare eller endera av dem sätta sig i förbindelse med borgenären. Har denne inte blivit underrättad om att den fasta egendomen övergått till ny ägare, har han därför starkt fog för att utgå från att någon överlåtelse inte har skett och att den som överlämnade pantbrevet alltjämt är fastighetens ägare. Det bör med hänsyn härtill i ett praktiskt fungerande kreditliv som regel inte krävas, att borgenären efter en generell pantförskrivning varje gång ny fordran uppkommer skall behöva på nytt kontrollera äganderättsförhållandena."

Departementschefen deklarerade att de principiella uttalanden som gjorts av statsmakten vid lagens tillkomst måste tillmätas mycket stor betydelse i rättstillämpningen.

Lagutskottet förklarade att genom de av departementschefen gjorda uttalandena mot vilka utskottet inte fann anledning till erinran den närmare innebörden av godtrosskyddet i 6 kap. 7 § blev tillfredsställande klarlagd. (Se vidare Westerlinds kommentar s. 201–216.)

I remissprotokollet tog departementschefen upp situationer då en panträtt upphör att gälla och ersätts av en ny. Som exempel nämner han byggnadskreditiv som lyfts av i ett annat kreditinstitut. En ny kontroll av att låntagaren alltjämt äger fastigheten ter sig enligt departementschefen överflödig. Det uppkommer inte någon ny belastning på fastigheten utan en kreditform byts ut mot en annan kreditform som regelmässigt är billigare för fastighetsägaren. Ledamöter i lagrådet ifrågasatte bl. a. om det förhållandet att någon ytterligare belastning av fastigheten inte uppkommer kan anses ge den nye kreditgivaren anledning att utgå från att någon ägarväxling inte hade skett. Departementschefen förklarade att han såg detta på samma sätt som pantsättning för framtida fordran. Man kan förutsätta att den nye kreditgivaren själv eller genom förmedling av den tidigare kreditgivaren hade blivit underrättad, om en överlåtelse skett av fastigheten. Den nye kreditgivaren bör därför, enligt departementschefen, om han inte får veta annat, kunna utgå från att fastigheten alltjämt ägs av den ursprunglige gäldenären.

För de fall då ett lån byts ut genom konvertering under lånetiden eller vid lånetidens utgång behövs det enligt departementschefen inte någon ny kontroll av äganderätten under förutsättning att det inte sker andra ändringar i lånevillkoren än som hänger samman med att dessa anpassas till ett ändrat läge på kreditmarknaden eller ändrad praxis i kreditgivningen.

2.5.10 Fastighetens ägare

Panträtten skall upplåtas av fastighetens verklige ägare. Det behöver inte nödvändigtvis vara den som har lagfart på fastigheten. Panträtten kan på grund av bestämmelser om inverkan av att borgenären är i god tro bli gällande fastän den som har upplåtit panträtten inte har haft rätt till det. I 6

kap. 7 § JB finns bestämmelser om att panträtten blir gällande om den har upplåtits av fastighetens förre ägare och borgenären inte har känt till överlåtelsen av äganderätten eller bort känna till denna. En redogörelse för denna regel har lämnats i avsnitt 2.5.9 och tas igen upp i avsnitt 2.5.26.

Fastighetens ägare kan på grund av avtal eller föreskrift vid gåva eller i testamente vara förhindrad att upplåta panträtt i fastigheten. En redogörelse för dessa regler lämnas i avsnitt 2.5.11. På grund av bestämmelser i annan lag kan det hända att panträttsupplåtelsen inte blir gällande fastän upplåtaren äger fastigheten. Fastighetsägaren kan vid upplåtelsen vara omyndig eller handla under inflytande av rubbad självverksamhet. Upplåtelsen kan ha tillkommit på grund av tvång eller eljest vara ogiltig. I vissa fall kan upplåtelsen, även om den saknar rättsverkan i förhållande till den ursprunglige borgenären, bli gällande om borgenären överlåter sin fordran till någon som är i god tro. En redogörelse för detta lämnas i avsnitt 2.5.12–2.5.13.

I avsnitt 2.5.14–2.5.16 redogörs för vad som händer om fastighetsägaren upplåter panträtt sedan han har gått i konkurs eller sedan fastigheten har blivit utmätt eller belagd med kvarstad.

I samband med överlåtelse av fastigheten uppstår frågan vem som har rätt att pantsätta fastigheten och vad som händer med panträttsupplåtelsen om fastighetsköpet går åter eller hävs (avsnitt 2.5.17–2.5.22).

JB har en särskild reglering av vad som händer med en panträttsupplåtelse om upplåtaren har fått fastigheten som gåva och gåvan återgår (2.5.23).

Vad som händer med en panträttsupplåtelse när fastigheten frångår upplåtaren efter klander har nära samband med hävning och återgång av köp (2.5.24).

En fastighet kan slutligen bli föremål för dubbelöverlåtelse (tvesala). Reglerna härom återverkar på reglerna om pantsättning (2.5.25).

I avsnitt 2.5.27 redogörs för pantsättning när en fastighet, som har överlåtits, kan förköpas av kommunen.

I JB har lagfart och inteckning tillerkänts en annan materiell rättsverkan än enligt LF eller IF. Godtrosförvärv av äganderätt och panträtt kan grundas på uppgifter i fastighetsboken. Fastighetens rätte ägare kan få ersättning av staten för den förlust han lider. I vissa fall får emellertid den som i god tro har förvärvat en fastighet stå tillbaka för den rätte ägarens intressen. Han kan då i stället få ersättning av staten. På samma sätt träder i olika situationer staten emellan och ersätter fastighetsägaren eller borgenären för den skada som uppstår därför att en panträtt blir gällande respektive förklarad ogiltig. Ersättningsreglernas innebörd vid hävning, återgång av köp etc. förklaras i sitt samband.

2.5.11 Panträttsupplåtelse i strid med rådighetsinskränkning

Parterna kan vid ett köp avtala om inskränkning i köparens rätt att förfoga över fastigheten genom överlåtelse, inteckning eller panträttsupplåtelse. En sådan bestämmelse skall för att vara giltig tas in i köpehandlingen. När köparen söker lagfart antecknas förbehållet i fastighetsboken. Motsvarande gäller om gåva.

Denna typ av bestämmelse kan förekomma i ett testamente och det är då

inte säkert att inskränkningen framgår av testamentstagarens fångeshandling. Förbehållet kan därför antecknas även sedan lagfart har meddelats, 20 kap. 14 § JB.

En inskränkning i ägarens rätt att upplåta panträtt innebär att han med avseende på pantsättningsbefogenheten inte anses som "rätt ägare" till fastigheten. Har han emellertid fått lagfart på fastigheten utan att inskränkningen har antecknats och är borgenären i god tro är upplåtelsen giltig enligt 18 kap. 2 § JB (NJA II 1972 s. 439).

En inskränkning i ägarens förfoganderätt kan som nämnts antecknas även sedan han har fått lagfart. Hans behörighet att upplåta panträtt upphör dock inte fullständigt. 18 kap. 8 § JB, som skär av möjligheten till godtrosskydd sedan inskrivningsmyndigheten på en inskrivningsdag har tagit upp ärendet angående anteckning om att ägarens rätt att förfoga över egendomen är inskränkt, avser nämligen inte godtrosförvärv av panträtt.

Undantaget för panträttsupplåtelse i 18 kap. 8 § infördes vid ändringen av JB 1971 då godtrosskyddet i 6 kap. 7 § utvidgades. Departementschefen anförde att utvidgningen av godtrosskyddet i praktiken skulle bli tämligen meningslös, om borgenären för att vinna trygghet i sitt panträttsförvärv i alla fall måste komplettera gravationsbeviset med en kontroll på pantförskrivningsdagen att anteckningar enligt 18 kap. 8 § inte har gjorts under den mellanliggande tiden. Innebörden av kravet på god tro borde enligt departementschefen vara densamma enligt 18 kap. 8 § som enligt 6 kap. 7 § JB (NJA II 1972 s. 170).

Förfar inskrivningsmyndigheten felaktigt genom att inte anteckna en inskränkning i rätten att upplåta panträtt eller genom att meddela en inteckning i strid med inteckningsförbud och uppkommer till följd härav en giltig panträtt kan staten bli skyldig att utge ersättning enligt 19 kap. 19 § JB. Den i vars intresse inskränkningen har gjorts kan ha rätt till ersättning för sin förlust.

2.5.12 Panträttsupplåtelse av omyndig m. m.

Om en person på grund av psykisk sjukdom eller av liknande anledning inte kan ta vård om sig själv eller sin egendom kan god man förordnas för honom. Är det inte tillräckligt skall rätten förklara honom omyndig. Domen, vars rättsverkningar inträder omedelbart, skall kungöras i Post- och Inrikes Tidningar.

Den som förklaras omyndig får därefter i princip inte längre råda över sin egendom eller åta sig förbindelser. Ingår han avtal utan samtycke av förmyndaren blir avtalet inte gällande. Följden är att vardera parten skall lämna tillbaka vad han tagit emot. Om det inte kan ske skall i stället ersättning utgå. Den omyndiges ersättningsskyldighet är dock begränsad. Han är inte skyldig att utge ersättning i vidare mån än vad han mottagit använts till skäligt underhåll eller eljest medfört nytta för honom. Om den omyndige har lämnat falska uppgifter om sin behörighet kan han dock bli skyldig att utge full ersättning för den förlust som har föranletts av avtalet (9 kap. 6 och 7 §§ föräldrabalken).

Efter omyndigförklaringen får den omyndiges fasta egendom intecknas endast efter överförmyndarens samtycke (15 kap. 15 § föräldrabalken). Den

omyndige avskärs därigenom från möjligheten att ta ut nya pantbrev i fastigheten. Det kan emellertid tänkas att han tar upp ett lån och som säkerhet för detta pantsätter ett pantbrev som han har i sin besittning. Den omslagsrevers som den omyndige utfärdar är ogiltig. Detta är fallet även om borgenären är i god tro. Ogiltigheten kan inte botas genom att en senare förvärvare av fordringen från den ursprunglige borgenären är i god tro. Detta är enligt 17 § skuldebrevslagen fallet även om fordringen framgår av ett löpande skuldebrev. Något betalningsansvar kan inte uppkomma ens om ett löpande skuldebrev som har utfärdats efter omyndighetsförklaringen har dagtecknats som om det var utfärdat dessförinnan (NJA 1902 s. 533). Den omyndige ådrar sig dock förmodligen genom en antedatering av skuldebrevet skyldighet att enligt 9 kap. 7 § andra stycket föräldrabalken ersätta förvärvaren av skuldebrevet den förlust han åsamkas till följd av att han inte kan göra det gällande.

Den ogiltighet som enligt vad nu sagts drabbar omslagsreversen drabbar också den panträttsupplåtelse som den omyndige gör till säkerhet för den i omslagsreversen nämnda fordringen.

De regler som gäller om en panträttsupplåtelse som företas av en omyndigförklarad fastighetsägare gäller i huvudsak också för pantsättning som företas av en fastighetsägare som är under 18 år och för panträttsupplåtelse som görs av någon som handlar under inflytande av rubbad själsverksamhet (lag 27 juni 1974, nr 323, om verkan av avtal som slutits under inflytande av rubbad själsverksamhet).

Det har inte varit aktuellt att revidera reglerna om rättsverkan av omyndighet. Lagberedningen föreslog visserligen vid revideringen av konkurslagen (prop. 1975:6 s. 127) att godtrosförvärv av löpande handlingar i vissa fall skulle vara möjligt från en omyndigförklarad. Departementschefen avvisade emellertid tanken.

2.5.13 Avtalet om panträtt är ogiltigt

Enligt IF kom en inteckning till sedan fastighetsägaren på ett skuldebrev, eller annat fordringsbevis, tecknat ett medgivande till inteckning. Om själva fordringen enligt reglerna i skuldebrevslagen var ogiltig eller om inteckningsmedgivandet var ogiltigt blev också den beviljade inteckningen ogiltig (se 2.2.5).

I JB finns inte någon motsvarande möjlighet att förklara en inteckning och därmed ett pantbrev ogiltigt. Konstruktionen i JB är att pantbrevet tillkommer fastighetens ägare som ägarhypotek om pantbrevet inte är pantsatt. Även om ansökan om inteckning t. ex. är förfalskad eller har tillkommit under kvalificerat tvång eller om ansökan om inteckning har gjorts av annan än fastighetens rätte ägare skall inteckningen bestå. Det konsekventa upprätthållandet av inteckningens giltighet sker enligt departementschefens bedömning i lagrådsremissen 1966 (NJA II 1972 s. 185) inte på fastighetsägarens bekostnad och det finns därför inte behov av någon regel om ersättning av staten till fastighetsägaren om inteckningen inte borde ha beviljats.

Ogiltighetsreglerna får tillämpas på det bakomliggande fordringsförhållandet dvs. omslagsreversen eller på pantförskrivningen. I lagrådsremissen

anförde departementschefen: "Beträffande först det bakomliggande fordringsförhållandet blir självfallet, om detta grundar sig på skuldebrev, reglerna i lagen 1936:81 om skuldebrev tillämpliga. En ny borgenär kommer således i åtnjutande av det skydd som skuldebrevslagen tillerkänner den som efter överlåtelse i god tro fått skuldebrevet i sin besittning. I den mån en invändning angående omslagsreversen leder till att borgenären enligt allmänna rättsgrundsatser inte äger göra panträtt gällande på grund av sitt innehav av pantbrev, kommer rättsanspråket i stället att utgöra ägarhypotek för fastighetsägaren. Vad därefter gäller ogiltighetsgrunder avseende pantförskrivningen, blir rättsreglerna om pant i lös egendom i allmänhet tillämpliga. Även i sådana fall kan invändningen leda till att panträtten går förlorad och fastighetsägaren i stället äger göra gällande ägarhypotek."

Reglerna i skuldebrevslagen, 15 och 17 §§, innebär att grövre ogiltighetsanledningar, t. ex. förfalskning eller råntvång, kan göras gällande mot den som förvärvar skuldebrevet även om han är i god tro. Lindrigare ogiltighetsanledningar, såsom ocker eller svek, får däremot vika om den nye borgenären var i god tro när han kom i besittning av det löpande skuldebrevet.

2.5.14 Fastighetsägaren är i konkurs

En konkurs kommer till för att fördela gäldenärens tillgångar mellan borgenärerna. Konkursgäldenären förlorar därför sin rådighet över egendom som hör till konkursboet. Han behåller sin rättskapacitet, eller rättshandlingsförmåga, men får inte åta sig förbindelser som kan göras gällande i konkursen.

Tidigare gällde i svensk rätt att konkursgäldenärens disposition över egendom som ingick i boet var ogiltig oavsett om medkontrahenten var i god tro. Genom en ändring i konkurslagen 1975 skedde en viss uppmjukning av denna grundsats. Om medkontrahenten är i god tro blir enligt 21 § konkurslagen (KL) en rättshandling giltig mot konkursboet om den företas senast dagen efter den då kungörelsen om konkursen var införd i Post- och Inrikes Tidningar.

Bortsett från detta undantag i 21 § KL blir sålunda en panträttsupplåtelse som fastighetsägaren företar efter konkursbeslutet ogiltig oavsett om borgenären är i god tro (NJA II 1976 s. 152 f). Fordringen för vilken pantbrevet överlämnats som säkerhet kan göras gällande mot gäldenären enligt vanliga regler men panträttsupplåtelsen blir ogiltig. Pantbrevet blir ägarhypotek hos konkursboet (Hessler s. 551 och 552).

En upplåtelse av panträtt som fastighetsägaren har gjort före konkursutbrottet kan återvinnas enligt 37 § KL.

Har fastighetsägaren före konkursutbrottet överlåtit fastigheten kan den återvinnas enligt bestämmelserna i konkurslagen. Förutsättningen är att talan instäms inom viss tid efter det att förvärvaren har fått lagfart på fastigheten (29 b § KL). Om fastigheten återvinns till konkursboet och den som frånvinns fastigheten har upplåtit panträtt i fastigheten kan panträtten återvinnas om borgenären kände till eller borde ha känt till de omständigheter som grundar rätten till återvinning (40 a § KL, NJA II 1976 s. 210).

Har fastighetsägaren efter konkursen överlåtit fastigheten och har förvärvaren upplåtit panträtt blir överlåtelsen av fastigheten och upplåtelsen av panträtt ogiltig. Det hjälper inte att den som förvärvade fastigheten och panthavaren är i god tro. 21 § KL är nämligen inte tillämplig vid överlåtelse av fast egendom (18 kap. 3 § JB, se vidare avsnitt 2.5.17, Hessler s. 551 och förordet till Hessler JB).

Det är alltså en grundläggande princip för konkursförfarandet att konkursens rättsverkningar inträder även mot den som inte känner till konkursutbrottet. Sedan en dag förflutit efter det att konkursen kungjorts kan avtal inte ingås med konkursgäldenären med bindande verkan mot konkursboet. Ett undantag från denna princip har införts för överlåtelse och pantsättning av löpande skuldebrev. Intresset av att underlätta omsättningen av skuldebrev är så starkt att det inte har ansetts rimligt att ålägga den som övertar ett löpande skuldebrev att kontrollera att överlåtaren inte befinner sig i konkurs. Enligt 14 § skuldebrevslagen kan därför godtrosförvärv göras av ett löpande skuldebrev från en konkursgäldenär. Enligt 10 § skuldebrevslagen gäller motsvarande beträffande pantsättning av löpande skuldebrev. Möjligheten till godtrosförvärv föreligger under hela konkurstillståndet.

Med skuldebrev avses i skuldebrevslagen inte bara vad som i dagligt tal kallas skuldebrev utan också masspapper som obligationer och förlagsbevis. För aktier infördes i 3 kap. 6 § aktiebolagslagen (1975:1385) en motsvarande bestämmelse som i 14 § skuldebrevslagen.

Ett pantbrev är inte något skuldebrev men 14 § skuldebrevslagen kan indirekt bli tillämplig om omslagsreversen är ett löpande skuldebrev. Förvärvaren av omslagsreversen och inneliggande pantbrev blir skyddad om överlåtaren är i konkurs. Bestämmelsen i 14 § skuldebrevslagen är däremot inte tillämplig på en panträttsupplåtelse som görs av fastighetsägaren efter konkursutbrottet. Rättsverkningen av en sådan upplåtelse är att fordringen enligt omslagsreversen kan göras gällande mot gäldenären men inte mot konkursboet medan panträttsupplåtelsen blir helt ogiltig. Denna ogiltighet är bestående och förändras inte av att fordringen och panträtten överlåts av den ursprunglige borgenären till en förvärvare som är i god tro vad gäller konkursbeslutet.

2.5.15 Panträttsupplåtelse sedan fastigheten har utmätts

Utmätning ger enligt 8 § förmånsrättslagen förmånsrätt i fastigheten. Utmätning ger förmånsrätt framför en inteckning som har sökts samma dag som anteckningen om utmätningen tas upp på inskrivningsdag. Sker utmätning för en fordran som redan är förenad med förmånsrätt i fastigheten, t. ex. en panträtt, behåller fordringen naturligtvis sin plats i förmånsordningen.

Utmätningen medför inte ett totalt förbud för fastighetsägaren att förfoga över fastigheten. Enligt 4 kap. 29 § UB får gäldenären inte till skada för utmätningssökanden förfoga över egendomen. Något kategoriskt förbud mot att förfoga över egendomen uppställs sålunda inte utan åtgärden skall bedömas med hänsyn till om den kan anses vara till skada för utmätningssökanden. Ägare till fast egendom är sålunda oförhindrad att sälja fastigheten. Försäljningen gäller emellertid inte mot utmätningen och det

exekutiva förfarandet fortgår utan hinder av överlåtelsen (prop. 1980/81:8 s. 469).

Gäldenärens rätt att själv sälja den utmätta fastigheten har praktisk betydelse. Vid försäljningen kan köparen betala utmätningssökanden eller träffa uppgörelse om att få överta lånet. Genom en uppgörelse under hand med utmätningssökanden kan det exekutiva förfarandet avbrytas och den exekutiva försäljningen undvikas.

Möjligheten till underhandsuppgörelse underlättas av att fastighetsägaren trots utmätningen är behörig att pantsätta pantbrev som gäller i fastigheten. Han har också möjlighet att inteckna fastigheten. En nyinteckning får då förmånsrätt efter utmätningsfordringen.

Fastighetsägarens rätt att pantsätta pantbrev i fastigheten kan emellertid vara till skada för utmätningssökanden. Om pantbreven har bättre förmånsrätt än utmätningsfordringen kan pantsättningen medföra att utmätningsfordringens ställning försämras. Detta förhållande sammanhänger med tilläggets konstruktion. Tillägget utgör ju inte ägarhypotek i den meningen att fastighetsägaren vid medelsfördelningen får lyfta tillägget i den mån det inte har utnyttjats. Om fastighetsägaren efter utmätningen av fastigheten pantsätter ett pantbrev kommer tillägg att beräknas på pantfordringen. Fastighetsägaren har till och med rätt att pantsätta själva tillägget. Om pantbrevet har bättre rätt än utmätningsfordringen medför pantsättningen att fordringen skjuts tillbaka i förmånsläget (Olivecrona kallar denna ordning "principvidrig" SvJT 1973 s. 244 f).

Departementschefen övervägde i propositionen till UB (prop. 1980/81:8 s. 469 f) att införa ett förbud att pantsätta pantbrev om inteckningen har företräde framför utmätningen. Ett sådant förbud skulle emellertid vålla flera olägenheter. Departementschefen framhöll att det skulle vara olämpligt att hindra gäldenären från att skaffa medel genom belåning av pantbrev för att kunna betala utmätningsfordringen. Ett pantsättningsförbud skulle också kräva regler till skydd för godtroende panthavare. Departementschefen bedömde att det knappast var troligt att man med ett förbud skulle uppnå de resultat som eftersträvades. Han var därför inte beredd att införa något pantsättningsförbud. Pantsättning av pantbrev har därför i UB undantagits från det generella förbudet att till skada för utmätningssökanden förfoga över egendomen.

Motsvarande gäller när egendomen har tagits i anspråk genom betalningssäkring (lag 1978:880) för att säkerställa betalning av fordran på skatt, tull eller avgift.

2.5.16 Fastigheten har belagts med kvarstad

I UB har de tidigare rättsinstituten skingringsförbud och kvarstad sammanförts till ett institut kallat kvarstad.

Kvarstad på fast egendom innebär att fastighetsägaren förlorar rätten att överlåta fastigheten. Han får inte heller nyinteckna den. Däremot får han pantsätta pantbrev som han har i sin besittning. Kronofogden kan emellertid förhindra pantsättning genom att belägga också pantbreven med kvarstad (prop. 1980/81:8 s. 806 f).

Rättsverkningarna av en kvarstad skiljer sig sålunda i vissa avseenden från

rättsverkningarna av en utmätning. Skillnaden beror på att kvarstaden inte är avsedd att leda till försäljning av egendomen eller till betalning av sökandens fordringsanspråk. Kvarstaden är enbart en säkerhetsåtgärd och medför inte någon förmånsrätt för sökanden. Det enda undantaget är att om egendom, som har belagts med kvarstad för en fordran, utmäts för en annan fordran så skall i vissa fall egendomen anses samtidigt utmätt för kvarstadsborgenärens fordran. Kvarstadens syfte är att bevara egendomen till förmån för samtliga borgenärer. Detta syfte skulle omintetgöras om fastighetsägaren tilläts att överlåta egendomen eller inteckna den. Inskränkningen i fastighetsägarens förfoganderätt är sålunda härvidlag mer ingående än vad som gäller vid utmätning.

De skäl som åberopas för att fastighetsägaren efter en utmätning av fastigheten tillåts pantsätta redan uttagna pantbrev har enligt departementschefen sin giltighet även vid kvarstad för fordran (prop. s. 810). Bland de anförda skälen kan framhållas att ett pantsättningsförbud skulle kräva skydd för godtroende panthavare.

2.5.17 Upplåtarens förvärv av fastigheten går åter

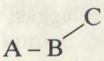
Tidigare gällde att lagfarten inte hade någon rättslig betydelse om köpeavtalet – eller annan handling – som låg till grund för lagfarten var materiellt oriktig. I JB förenas inskrivningen med en viss materiell rättsverkan. Lagfarten har legitimerande verkan. I 18 kap. 1 § JB stadgas att ett förvärv av fastigheten från annan än rätt ägare är giltigt under förutsättning att överlåtaren har lagfart på fastigheten och förvärvaren är i god tro med avseende på att överlåtaren äger fastigheten. I 18 kap. 2 § meddelas en motsvarande regel om panträttsupplåtelse. Ett godtrosförvärv kan här göras om panträttsupplåtaren vid upplåtelsen har eller därefter får lagfart på fastigheten. Borgenärens goda tro kan ersättas med god tro hos den som fått borgenärens fordran överlåten på sig. Om dessa förutsättningar inte är uppfyllda är panträttsupplåtelsen utan verkan (6 kap. 8 §).

Den nu angivna principen om lagfartens legitimerande verkan bryts om den som är inskriven som ägare kommit över fastigheten genom ett fång som är behäftat med en grov ogiltighet. I 18 kap. 3 § räknas dessa ogiltighetsanledningar upp. Dit hör att den handling på vilken äganderätten grundas är förfalskad eller på den rätte ägarens vägnar utfärdad av någon som saknade behörighet därtill eller att handlingen tillkommit under grovt tvång. Lagfarten får inte heller någon rättsverkan om den som överlät fastigheten var omyndig, i konkurs eller handlade under inflytande av rubbad själsverksamhet. Till gruppen av grova ogiltighetsanledningar hör också att förvärvet enligt lag är ogiltigt därför att det inte skett i föreskriven form eller med samtycke av någon vars rätt berörs eller med stöd av tillstånd eller annan åtgärd av domstol eller annan myndighet.

Om någon av nu uppräknade omständigheter föreligger kan ett godtrosförvärv av panträtt inte grundas på lagfarten. Andra invändningar som den rätte ägaren kan tänkas vilja göra, som att köpehandlingen tillkommit på grund av svek eller ocker eller lindrigare tvång, släcks däremot ut av god tro. Det innebär att den rätte ägaren får fastigheten åter belastad med panträtten.

Regelsystemet kompletteras genom bestämmelser om ersättning av staten till den rätte ägaren om han måste tåla att fastigheten går åter belastad med panträtten och till pantborgenären om hans panträtt måste vika, fastän han vid förvärvet av panträtten var i god tro.

Hur regelsystemet är tänkt att fungera vid panträttsupplåtelse framgår av följande exempel:



A överlåter en fastighet till B. B får lagfart på fastigheten. B upplåter panträtt till C. Det spelar därvid inte någon roll om upplåtelsen görs före eller efter det att B har fått lagfarten. C är i god tro med avseende på att B är rätt ägare till fastigheten. Sedan A fört talan mot B om att försäljningen är ogiltig återgår fastigheten till A.

Om den ogiltighet som vidlåder B:s förvärv av fastigheten är av kvalificerad art, A var t. ex. omyndig, behöver A inte tåla att C:s panträtt skall bestå. Pantbreven blir då ägarhypotek för A. C har i stället rätt till ersättning av statsmedel enligt stadgande i 18 kap. 4 §.

Är ogiltigheten av mindre kvalificerad art består C:s panträtt även sedan fastigheten har gått åter till A. A är då i stället berättigad till ersättning av statsmedel.

Uppdelningen mellan olika ogiltighetsanledningar har för panträtten egentligen bara den betydelsen att det i det ena fallet är fastighetens rätte ägare som skall ha ersättning av statsmedel och i det andra fallet pantborgenären. Uppdelningen har emellertid det värdet att verkningarna av en ogiltighetsanledning blir enhetliga för alla rättigheter till en fastighet.

Om det är köparen eller säljaren som åberopar ogiltigheten beror naturligtvis på vilken grund som åberopas. I vissa fall kan båda parter föra talan om ogiltighet. Har exempelvis köpeskillingen – av skatteskäl eller annan anledning – angivits felaktigt i avtalet kan både säljare och köpare föra talan om att köpet skall återgå. Rättsföljden vid återgång är densamma oberoende av om det är köparen eller säljaren som har fört talan.

Bestämmelserna i 18 kap. bygger på principen att inskrivningar i fastighetsboken skall ha offentlig trovärdighet. Förvärv av fast egendom kan alltså enligt 1 § ske från annan än rätte ägaren om överlåtaren vid överlåtelsen hade lagfart på fastigheten.

För godtrosförvärv av panträtt räcker det om lagfart sedermera beviljas för upplåtaren. Han behöver inte ens ha sökt lagfart när panträtten upplåts. Det sammanhänger enligt uttalande av departementschefen i förarbetena (NJA II 1972 s. 440) med att det måste vara vanligt att en förvärvare av fast egendom vill utnyttja pantbrev som han erhållit vid förvärvet för upplåtelse av panträtt redan innan han fått lagfart på egendomen. Departementschefen fortsätter: "Avsikten kan exempelvis vara att ta upp lån för att kunna fullgöra den betalning som enligt köpehandlingen fordras för att förvärvet skall bli definitivt och lagfart kunna erhållas. En borgenär som i god tro om äganderättsförhållandena mottar pantbrevet som säkerhet för sin fordran bör vara skyddad, under förutsättning att lagfart sedermera beviljas för

upplåtaren. Om upplåtarens lagfartsansökan skulle komma att avslås därför att annan visar sig vara fastighetens rätte ägare, får borgenären stå sitt kast."

2.5.18 Villkorat köp

Ett fastighetsköp sker vanligen i två etapper. Först upprättas ett köpekontrakt som innehåller föreskrifter om hur köpeskillingen skall erläggas, tillträdesdag och bestämmelser om fastighetens skick vid tillträdet.

Också andra villkor kan föreskrivas, i köparens eller säljarens intresse, som att fastighetsbildning skall ske, att bygglov skall meddelas, att säljaren skall utföra vissa reparationer.

Ett villkor får inte vara tidsobegränsat. Om parterna avtalar att villkoret skall gälla under längre tid än två år är köpet ogiltigt. Denna tidsgräns gäller dock inte beträffande erläggandet av köpeskillingen, föreskrift om viss fastighetsbildning eller villkor som är uppställt på grund av bestämmelse i lag.

När alla villkor är uppfyllda utfärdas köpebrev.

Köpekontraktet är bindande mellan parterna, vardera parten har rätt att fullfölja köpet genom att fullgöra sina åligganden och har möjlighet att kräva skadestånd av motparten om denne inte fullgör sin del. Ofta föreskrivs att hela eller viss del av handpenningen skall vara förverkad om köparen inte erlägger köpeskillingen på tillträdesdagen.

Köpekontraktet är också sakrättsligt skyddat. Vad det innebär visar sig om fastigheten begärs utmätt av säljarens eller av köparens borgenärer, om säljaren eller köparen går i konkurs, om säljaren eller köparen överlåter fastigheten, eller om någon av dem upplåter panträtt i den (2.5.19–2.5.22).

2.5.19 Utmätning vid villkorat köp

Fastigheten kan utmätas på begäran både av säljarens och av köparens borgenärer. Den andres intresse är emellertid skyddat (4 kap. 25 § UB).

Utmäts fastigheten av säljarens borgenärer och är köpet beroende av villkor får fastigheten inte säljas förrän det visar sig om villkoret uppfylls (12 kap. 63 § UB).

Köparen kommer sålunda inte i någon sämre ställning genom utmätningen. Det är också oftast han själv som skall uppfylla villkoret, nämligen att erlägga köpeskillingen.

Har fastigheten utmätts för en fordran som är förenad med panträtt i fastigheten skall den säljas utan avvaktan på att det visar sig om köpet fullbordas eller inte. Köparen är här skyddad genom att han kan erlägga pantfordringen och avräkna den i förhållandet till säljaren (12 kap. 12 § och 65 § UB).

Utmäts fastigheten av köparens borgenärer och är köpet beroende av villkor får kronofogden sälja köparens rätt enligt kontraktet (12 kap. 64 § UB).

2.5.20 Konkurs och villkorat köp

Det brukar sägas att vid fastighetsköp äganderätten till fastigheten går över till köparen redan i och med avtalet i den meningen att köparen då vinner skydd mot säljarens konkursborgenärer (Hessler s. 182). Om köpet är villkorat t. ex. av att köparen skall erlägga köpeskillingen inträder konkursboet i säljarens rätt att uppbära köpeskillingen eller, om den inte erläggs, att häva köpet. Köparen är skyddad genom att fastigheten inte ingår i konkursboet. Hade den gjort det skulle köparen endast ha haft rätt att bevaka ett krav på att återfå erlagd handpenning.

Om köparen går i konkurs och det villkor som skall uppfyllas är att köparen skall erlägga resterande del av köpeskillingen har säljaren enligt 4 kap. 26 § JB rätt att häva avtalet om konkursboet inte betalar köpeskillingen eller ställer säkerhet för denna. Om det är något annat villkor som skall uppfyllas kan konkursförvaltaren avvakta att villkoret uppfylls eller själv vidta de åtgärder som erfordras för att köpet skall bli definitivt.

2.5.21 Säljarens förfogande över fastigheten medan köpet är beroende av villkor

Det kan tänkas att under tiden som köpet är beroende av villkor säljaren förfogar över fastigheten genom att sälja den på nytt. I avsnitt 2.5.25 behandlas dubbelöverlåtelse (tvesala) och de komplikationer som kan inträffa om panträtt upplåtes av någon av de båda köparna.

Det kan också tänkas att säljaren pantsätter fastigheten. Så länge köparen inte har sökt lagfart kan säljaren inteckna fastigheten. Han kan också ha faktisk möjlighet att förfoga över de pantbrev som redan är uttagna. 6 kap. 7 § JB reglerar dessa fall. Pantborgenären är skyddad om han inte kände till eller bort känna till överlåtelsen av äganderätten (se avsnitt 2.5.9). Om pantborgenären är i ond tro kan han inte åberopa panträtten mot köparen utan han får bara ett fordringsanspråk mot säljaren när köpet fullföljs och fastigheten definitivt övergår till köparen.

2.5.22 Köparen upplåter panträtt medan köpet är beroende av villkor och köpet hävs sedan

Om köparen behöver belåna fastigheten medan köpet är villkorat kan säljaren medverka till pantsättningen genom att överlämna pantbrev till köparen. Köparen kan också själv ansöka om inteckning av fastigheten. Han måste då först ansöka om lagfart på grund av köpekontraktet. Lagfartsansökan och ansökan om inteckning förklaras vilande och inskrivningsmyndigheten utfärdar ett vilandebevis. När lagfart beviljas byts vilandebeviset ut mot ett pantbrev (22 kap. 4 § 1 och 5 § JB, NJA II 1972 s. 522). Om säljaren medger det skall köparens inteckningsansökan beviljas och pantbrev utfärdas fastän köparen endast har vilande lagfart.

Ett vilandebevis kan användas vid pantsättning. Borgenären får då en inteckningsrätt som är beroende av att lagfart kommer att meddelas för upplåtaren. Vid utmätning av fastigheten skall reglerna om pantbrev i tillämpliga delar också gälla för vilandebevis (1 kap. 12 § UB). Medel skall alltså avsättas.

Ett i köpekontraktet intaget förbehåll om rätt till hävning gäller så länge inte ett ovillkorat köpebrev har utfärdats.

Om säljaren häver köpet faller en panträtt som köparen har upplåtit i fastigheten. Rättsföljden är densamma som om köpet hade återgått på grund av ogiltighet. Något utrymme för godtrosförvärv finns normalt inte, lagfart kan inte beviljas för köparen så länge säljaren har kvar sin hävningsrätt (6 kap. 8 § JB, Hessler s. 202).

Köparen har rätt att häva köpet om det är fel på fastigheten. Denna hävningsrätt behöver inte förbehållas i köpekontraktet och den består även sedan köpebrev har utfärdats. Detsamma gäller om andra situationer när köparen enligt lag har rätt att häva (Hessler s. 184).

Om köparen häver kvarstår en panträtt som han har upplåtit. Vid avräkningen mellan köparen och säljaren har säljaren rätt att innehålla så stor del av köpeskillingen som kan beräknas utgå på grund av pantsättningen. Köparen har inte rätt att häva köpet om han inte erlägger så stor del av köpeskillingen att detta belopp täcks (4 kap. 27 § JB).

2.5.23 Gåva

Också vid gåva kan villkor föreskrivas. Om villkoret inte gäller för längre tid än två år är det giltigt också mot tredje man. Gåvomottagaren kan bara få vilande lagfart och om han överlåter fastigheten eller upplåter panträtt är villkoret också gällande mot köparen respektive borgenären. En panträtt som gåvotagaren har upplåtit består alltså inte om gåvan går åter på grund av korttidsvillkor (NJA II 1972 s. 132).

Om villkoret gäller under längre tid än två år är villkoret endast bindande mellan parterna. Gåvomottagaren kan få lagfart på fastigheten och han kan upplåta panträtt. Att panträtten består även om gåvan återgår på talan av givaren framgår av 6 kap. 8 § JB.

2.5.24 Klander

I avsnitt 2.5.17 redogörs för återgång av fastighetsköp och inverkan på panträttsupplåtelser som företagits av köparen. Frågan är där alltså vad som händer med panträttsupplåtelsen om köparens förvärv är ogiltigt och fastigheten återgår till säljaren på talan av säljaren eller köparen. Det ogiltiga förvärvet kan emellertid ligga längre tillbaka i fångeskedjan. Man får då följande schema:

B har genom ett ogiltigt köp förvärvat fastigheten av A. B har i sin tur överlåtit den till C. A för sedan talan mot C om bättre rätt till fastigheten. En sådan talan kallas klander.

Enligt 18 kap. 1 § JB är C skyddad om B hade lagfart på fastigheten och C var i god tro vid överlåtelsen. Detta hjälper dock inte om ogiltigheten är sådan som sägs i 18 kap. 3 §, t. ex. grovt tvång eller omyndighet. I sådant fall har C i stället rätt till ersättning av staten enligt 18 kap. 4 §. Om C kan värja sin rätt till fastigheten har A rätt till ersättning.

Som framgår av avsnitt 2.5.17 kan också den som får panträtt upplåten till sig göra ett godtrosförvärv av panträtten på grund av att upplåtaren har – eller senare får – lagfart. Hur reglerna om godtrosförvärv av äganderätt och

av panträtt samspelar i en klandersituation framgår av följande schema:

```
  D  E
  /  /
A-B-C
```

A överlåter fastigheten till B. B får lagfart och överlåter sedan fastigheten till C som också får lagfart. B har upplåtit panträtt till D och C har upplåtit panträtt till E. Huruvida B och C hade hunnit få lagfart när de upplät panträtten eller om de fick lagfart först senare spelar inte någon roll i detta sammanhang.

1. B:s förvärv av fastigheten var ogiltigt på grund av en grov ogiltighetsanledning (köpebrevet är t. ex. förfalskat). A skall då få tillbaka fastigheten obelastad av de panträtter som B och C har upplåtit. B har naturligtvis inte någon rätt till ersättning av staten för sin förlust medan C har rätt till ersättning om han var i god tro när fastigheten överläts till honom. D och E skall ha ersättning av staten om de vid upplåtelsen av panträtten var i god tro.

2. B:s förvärv av fastigheten var ogiltigt men ogiltighetsanledningen var inte så allvarlig som sägs i 18 kap. 3 §.

2a. C var i god tro. Han kan då värja sin äganderätt och B:s förvärv av fastigheten kommer att bestå som en länk i kedjan. A får i stället ersättning av staten. Eftersom fastigheten inte frångår C berörs giltigheten av D:s och E:s panträtter inte av regleringen i 6 kap. 8 § JB. I normalfallet kommer panträtten även för D att bestå oavsett om han vid panträttsupplåtelsen var i ond tro.

2b. C var i ond tro. Både B:s och C:s förvärv går åter. D:s och E:s panträtter består om de vid panträttsupplåtelsen var i god tro. A får då i stället ersättning av staten. Om D eller E var i ond tro faller hans panträtt och han har inte någon rätt till ersättning (6 kap. 8 §, 18 kap. 2 och 4 §§ JB).

I detta sammanhang bör också nämnas något om hävd till fast egendom (16 kap.). Grunden för förvärvet är här att den rätte ägaren under lång tid visat passivitet. Den som under 20 år haft lagfart på fastigheten har på grund av hävden rätt till egendomen framför den andre. Om egendom har överlåtits vidare och den som förvärvat fastigheten vid sitt förvärv var i god tro förkortas hävdtiden till 10 år.

Reglerna om hävd är en komplettering till godtrosförvärv på grund av inskrivning i 18 kap. Godtrosförvärv kan sålunda göras även om ogiltigheten är sådan som sägs i 18 kap. 3 §. Någon regel om ersättning av staten till den som genom hävd går förlustig sin egendom finns inte (se vidare Hessler JB s. 30 f).

2.5.25 Dubbelöverlåtelse

I 18 kap. JB lämnas bestämmelser om godtrosförvärv av fast egendom på grund av inskrivning. Grunden för förvärvet är att den som överlåter fastigheten har lagfart. Uppgiften i fastighetsboken tillerkänns enligt JB viss materiell rättsverkan.

Vid dubbelöverlåtelse har inskrivningen en annan funktion. Situationen är alltså att fastighetens ägare B sedan han har sålt fastigheten till en person A säljer den till en annan, C. Konkurrensen mellan de båda köparna A och C

avgörs genom att en av dem först söker lagfart. För att den andre köparen, C, skall vinna förutsätts också att han vid sitt förvärv var i god tro (17 kap. 1 och 2 §§ JB).

Motsvarande regler fanns i 12 § LF. Där fanns inte upptaget något krav på god tro men kravet upprätthölls i rättspraxis.

Reglerna om dubbelöverlåtelse förklaras av Hessler (s. 220) med att "de båda tredjemännen A och C i en dubbelöverlåtelsesituation är långt mer likställda än då det är fråga om att C gör ett förvärv av en sak, som A i ett helt annat sammanhang redan tidigare förvärvat äganderätt till och som B kunnat disponera över till följd av ett misstag e. d. När man står inför två förvärv från samme överlåtare ter sig båda pretendenterna på ett helt annat sätt som lika berättigade. Varderas intresse väger ungefär lika tungt."

Reglerna om pantsättning vid dubbelöverlåtelse av fastigheten kan illustreras av följande exempel: B säljer en fastighet först till A och sedan till C. A upplåter panträtt till D. C upplåter panträtt till E. Både D och E är i god tro.

```
D     E
|     |
A – B – C
```

Om A söker lagfart innan C har gjort det är A:s äganderätt skyddad och därmed D:s panträtt.

Enligt 6 kap. 7 § första stycket andra meningen är även E:s panträtt skyddad om E vid upplåtelsen var i god tro beträffande att C ägde fastigheten. Inte ens om C:s upplåtelse av panträtt sker efter det att A har sökt lagfart blir E:s panträtt ogiltig (Hessler s. 223).

Om C söker lagfart före A och om C är i god tro vid förvärvet av fastigheten blir C definitiv ägare av fastigheten. E:s panträtt står sig då under alla förhållanden (17 kap. 1 och 2 §§ JB). D:s panträtt står sig om A upplät panträtten innan C sökte lagfart. Huruvida D kände till dubbelöverlåtelsen eller inte spelar inte någon roll.

A betraktas som fastighetens egentlige ägare intill dess C har sökt lagfart och en panträttsupplåtelse som A företar intill den tidpunkten blir därför materiellt riktig (NJA II 1972 s. 164). Om A upplåter panträtt sedan C har sökt lagfart på fastigheten blir som sagt äganderättsfrågan slutligen avgjord om C vid sitt förvärv av fastigheten var i god tro. En panträttsupplåtelse som företas av A sedan C sökt lagfart görs då av någon som inte äger fastigheten. A har heller aldrig haft lagfart på den och något godtrosförvärv av panträtt enligt 18 kap. JB kan D aldrig göra. Möjligen kan man dock se saken så att A under en tid, nämligen fram till dess C söker lagfart, var fastighetens rätte ägare och att en panträttsupplåtelse som A företar efter denna tidpunkt bör vara giltig om D inte känner till att C har sökt lagfart. (Tanken utvecklas av Hessler i SvJT 1972 s. 582.)

2.5.26 Överlåtelse av fastigheten och upplåtelse av panträtt

Överlåtelse av fastigheten och upplåtelse av panträtt kan i vissa situationer konkurrera med varandra. Om upplåtelsen görs före överlåtelsen blir det normalt inte någon konkurrens, men problem kan uppstå om den avtalade panträtten inte har uppkommit när överlåtelsen sker.

I avsnitt 2.5.7 redogörs för situationen att fastighetsägaren har utfäst panträtt men inteckningen beviljas först sedan han har överlåtit fastigheten.

I avsnitt 2.5.8 redogörs för vissa fall då fordringen inte uppkommer förrän efter det att fastigheten har överlåtits.

En konkurrenssituation kan slutligen uppkomma om fastighetens ägare först överlåter fastigheten och sedan upplåter panträtt. Denna konkurrenssituation regleras i 6 kap. 7 § JB. Borgenären är skyddad om han vid upplåtelsen var i god tro, dvs. varken ägde eller bort äga kännedom om äganderättsöverlåtelsen. Innebörden av godtrosregeln har redovisats i avsnitt 2.5.9.

2.5.27 Kommunalt förköp

Förköpslagen kom till för att ge kommunerna ett medel i sin markförvärvspolitik vid sidan av förvärv genom frivilliga försäljningar och genom expropriation. En kommun kan försäkra sig om sådan mark som är värdefull för bebyggelseutvecklingen och som av en eller annan anledning inte kan förvärvas genom vanligt köp. Förköpet skiljer sig från expropriationen genom att förvärvet sker först när ägaren är beredd att avhända sig marken och till ett pris som parterna själva har kommit överens om. Inslaget av tvångsmoment är således betydligt mer begränsat vid förköp än vid expropriation och förköpsmöjligheten kan leda till att tidsödande och dyrbara expropriationsförfaranden undviks (NJA II 1967 s. 377).

Lagen är tillämplig vid all markförsäljning om marken med hänsyn till den framtida utvecklingen krävs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning. Undantagen är mark som är bebyggd med småhus eller fritidshus om markområdet är mindre än 3 000 kvadratmeter. Lagen gäller bl. a. inte heller vid köp mellan nära släktingar.

Fastän en stor del av alla fastighetsförsäljningar omfattas av lagens tillämpningsområde fullbordar kommunerna ofta inte förköpen. Det kan sammanhänga med att köparen och säljaren kommer överens om ett så högt pris för marken att ett förvärv blir ointressant för kommunen. En kommun kan ändå genom föreskrifter vid planläggning av mark åstadkomma att kommunmedlemmarnas intressen tillvaratas.

Förköpslagen är konstruerad så att kommunen inträder i köparens ställe redan vid tidpunkten för köpet. Tidpunkten för kommunens förvärv blir sålunda inte då förköpet fullbordas utan den tidigare tidpunkt då det ursprungliga köpeavtalet ingicks. De förfoganden köparen har gjort med fastigheten existerar så att säga inte i lagens mening. Detta kommer till uttryck i 12 § första stycket, där det sägs att köparens förvärv för sin giltighet är beroende av att förköp inte sker.

Till sin natur är förköpet ett tvångsförvärv men på grund av bestämmelsen i 11 § om att egendomen skall anses ha övergått från säljaren till kommunen genom frivillig överlåtelse på de villkor som avses i 5 § kommer förköpet att vila på avtalsmässig grund (NJA II 1967 s. 404).

Regeln att förköpet skall anses som en frivillig överlåtelse får betydelse för kommunens rättsställning i förhållande till säljaren och till tredje man. Om till exempel säljaren har upplåtit en rättighet i fastigheten innan den såldes,

kommer rättigheten att belasta fastigheten i kommunens hand på samma sätt som den skulle ha gjort i köparens hand.

Principen om att förköpet är att jämställa med en frivillig överlåtelse äger inte tillämplighet på köparens förfoganden över fastigheten. För att dessa förfoganden skall bli giltiga måste köparens eget förvärv bli giltigt. Om förköp sker förlorar – som nämnts – köparens förvärv sin verkan (NJA II 1967 s. 435).

I samband med ett köp förekommer det ofta att köparen pantsätter pantbrev för att få medel till köpeskillingen. Om fastigheten förköps blir emellertid köparens förfoganden över fastigheten ogiltiga, och pantsättningen, som ju enligt JB skall ske av fastighetens ägare, faller därmed. Bankerna har sökt lösa detta dilemma genom att låta både köpare och säljare pantförskriva. Tanken är då att kommunen om den utövar förköpet skall vara bunden av säljarens pantförskrivning. Det vill emellertid då till att säljaren företar pantsättningen före köpet. Efter köpet är han ju inte längre fastighetens ägare och hans pantsättning är ogiltig.

Förköpslagen är sålunda i princip konstruerad som om utbytet av köparen mot kommunen kunde göras vid den tidigare tidpunkt då köpet ingicks och inte vid den senare tidpunkt då kommunen utövar förköpsrätten. Detta utbyte kan inte genomföras konsekvent, som om köparen aldrig hade existerat. Om till exempel köparen har betalat allt kontant kan naturligtvis inte kommunen betala säljaren, så att denne får betalning två gånger. I stället måste en avräkning göras med köparen (13 § förköpslagen). Vid avräkningen tas naturligtvis hänsyn till fastighetens inteckningsbelastning.

Utredningen har undersökt hur avräkningsförfarandet i praktiken går till. Av följande uppställning framgår alla förköp som ägde rum under första halvåret 1980 och för vilka lagfart söktes inom samma tid.

Kommun	Fastighet	Köpeskilling	Lagfart
Stockholms län Tyresö kommun	Näsby 4:1124 småhus	275 000	80-04-23
Kronobergs lön Lessebo kommun	Skruv 1:36 småhus	25 000	80-06-11
Kalmar län Högsby kommun	Hanåsa 17:6 upplagsplats	11 000	80-06-18
Kalmar kommun	Ljungby 4:30 o. 4:31 tomt för småhus	42 000	80-02-13
Kristianstads län Tomelilla kommun	Ramsåsa 37:1 bensinstation	165 000	80-02-13
Malmöhus län Höör kommun	Isaktorp 1:9 småhus	250 000	80-02-13
Trelleborgs kommun	Stadsäga 1771 bensinstation	150 000	80-06-04
Göteborgs och Bohus län Munkedals kommun	Tyft 1:91 gård	375 000	80-01-23
Tanum kommun	Smeberg 1:34	50 000	80-02-20
Strömstads kommun	Stenbiten 3 hyreshus	650 000	80-01-16

Kommun	Fastighet	Köpeskilling	Lagfart
Älvsborgs län	Skene-Björsgården 10:16 småhus	145 000	80-06-02
Svenljunga kommun	Svenljunga–Landbogården 4:38 tillverkningsindustri	325 000	80-04-23
Skaraborgs län	Hönsäter 5:18 tomt för hyreshus	150 000	80-04-30
Västernorrlands län Sundsvalls kommun	Nolby 3:197	300 000	80-04-16

Utredningen har frågat några av kommunerna hur de har gjort om fastigheten var pantsatt i samband med köpet.

Strömstads kommun svarade: "Strömstads kommun har under de senaste 5 åren utnyttjat sin förköpsrätt 2 gånger. I första fallet inga pantbrev, ej heller några säljarreverser. I andra fallet skulle köparen utfärda ett skuldebrev mot säkerhet av pantbrev i den försålda egendomen. Kommunen erlade i detta fall hela köpeskillingen, varför det ej blev aktuellt att utfärda nämnda skuldebrev. I alla ärenden där kommunen förvärvar fast egendom – inkl. förköpsärenden – har Strömstads kommun som praxis att erlägga hela köpeskillingen kontant samt döda alla penninginteckningar i fastigheten."

Munkedals kommun svarade att kommunen försökte överta lånen om de var fördelaktiga och i annat fall löste man lånen.

2.6 Sjölagen

2.6.1 Inledning

Sjörätten reformerades genom ett antal lagar som antogs 1973 och trädde i kraft 1976. Reglerna om pantsättning ändrades då. Dessa hade tidigare efterbildat IF:s regelsystem och vid reformen kom JB:s regler att vara förebild. Det intecknade skuldebrevet har ersatts av ett pantbrev. Pantsättningen sker genom att pantbrevet överlämnas. JB:s regler kunde emellertid inte efterbildas slaviskt. Det sammanhänger med att reglerna om äganderättens övergång och inträdet av sakrättsligt skydd inte är desamma för fast egendom och för skepp. Sveriges bundenhet till internationella konventioner på området har också i något fall haft betydelse för den lagtekniska lösning som har valts.

Genom sjölagsreformen infördes en möjlighet till registrering av skeppsbygge. Registrering av skepp och skeppsbygge och inskrivning av äganderätt och andra sakrätter förlades till sjöfartsregistret vid Stockholms tingsrätt.

2.6.2 Registrering av skepp och skeppsbygge

Ett skepp som byggs i Sverige kan registreras i skeppsbyggnadsregistret redan på kontraktsstadiet. En förutsättning är att det genom byggnadsnummer och ritning eller annorledes kan identifieras på ett betryggande sätt

(11 §) . Material, maskiner och annan utrustning som finns på tillverkarens område och genom märkning eller på annat sätt otvetydigt framstår som avsedd att införlivas med skeppet utgör tillbehör till bygget (4 §). Det låter sig inte definitionsmässigt sägas, när ett skepp under byggnad verkligen blir ett registreringspliktigt skepp (jfr Rune s. 38 f). Är bygget svenskt skall det inom viss tid efter sjösättningen föras in i skeppsregistret (12 §).

Skepp med svensk nationalitet skall vara infört i skeppsregistret. Den som förvärvar skepp skall inom viss tid anmäla det för registrering. Förvärvar han det från utlandet skall han visa att det inte är registrerat i sitt tidigare hemland (35 §).

Ett skeppsbygge eller ett skepp som är registrerat skall föras ur registret om det säljs till utlandet. Avregistrering kan också föranledas bl. a. av att skeppet eller bygget förstörs eller huggs upp. Den som har panträtt i skeppet eller skeppsbygget skyddas genom att avregistrering inte får företas utan hans samtycke. Pantbreven skall ges in till myndigheten. Samtycke erfordras inte när ett skeppsbygge avregistreras i skeppsbyggnadsregistret och förs in i skeppsregistret. Inskrivning av äganderätt och inteckningar förs då över.

2.6.3 Inskrivning av äganderätt

När ett skeppsbygge eller ett skepp registreras skrivs också in vem som äger det. Överlåts egendomen skall förvärvaren söka inskrivning av sin rätt.

Överlåtelsen av skeppet kan vara beroende av villkor, säljaren kan t. ex. ha förbehållit sig rätt att häva om köpeskillingen inte erläggs. Ett sådant villkor, som enligt förarbetena (14 §, NJA II 1975 s. 174) likställs med ägarförbehåll, medför att förvärvet inte är fullbordat förrän villkoret är uppfyllt. – Skyldigheten att söka inskrivning inträder inte förrän villkoret eller förbehållet är uppfyllt. Köparen kan emellertid söka inskrivning av sitt villkorade förvärv och villkoret skall då antecknas. Förlorar han sin rätt till egendomen därför att förbehållet eller villkoret görs gällande skall inskrivningen avföras ur registret. Kombinationen av inskrivning och anteckning av villkoret är en slags motsvarighet till vilande lagfart.

Ett villkor eller hävningsförbehåll kan vara uppställt i köparens intresse, t. ex. rätt att häva på grund av fel. Ett sådant villkor beaktas inte i inskrivningsärendet utan köparen är skyldig att söka inskrivning och någon anteckning görs inte om villkoret (12 § och 14 § tredje stycket, NJA II 1975 s. 173 f).

Vid beställning av ett skeppsbygge från ett varv kan parterna avtala om att beställaren ensam skall skrivas in som ägare till bygget. Parterna kan också träffa avtal om att både varvet (leverantören) och beställaren skall vara inskrivna som ägare till dess bygget är färdigställt och levereras. Enligt ett rättsfall från Svea HovR (SvJT 1980 rf s. 51) kan parterna avtala om att äganderätten till bygget under tiden fram till leveransen skall tillkomma varvet ensamt. Rättsfallet avser ett skeppsbyggnadskontrakt som träffades mellan aktiebolaget Åsiverken i Åmål och Sjöfartsverkets Centralförvaltning (SjövC). Kontraktet innehöll följande bestämmelse: "Äganderätten till det av SjövC beställda fartyget skall fram till den tidpunkt det övertagits av SjövC tillkomma leverantören ensam. Leverantören äger att ensam registrera och inskriva fartygsbygget samt uttaga och pantförskriva pantbrev i

det." Åsiverken ansökte om registrering av skeppsbygget samt om inteckning av det. Sjöfartsregistret avslog ansökningarna därför att beställaren och tillverkaren gemensamt var att anse som ägare. Sedan Åsiverken anfört besvär över beslutet uttalade Svea HovR att det varken i sjölagen eller annorstädes finns särskilda bestämmelser om vem som skall anses som ägare till skeppsbygge. Frågan fick därför bedömas enligt allmänna civilrättsliga grundsatser, vilket innebär att parterna är oförhindrade att sinsemellan avtala om tidpunkten för äganderättsövergången. HovR:n undanröjde sjöfartsregistrets avslagsbeslut.

HovR:ns avgörande har kritiserats av Rune i SvJT 1980 s. 698. Rune menar att parterna inte kan vara helt suveräna att avtala om den sakrättsliga övergången av äganderätten till bygget. Den rätt beställaren har enligt kontraktet att i viss ordning taga över skeppet av leverantören för att göra det till sitt och införliva det i sin förmögenhetsmassa är enligt Rune ett "ofullbordat förvärv" och varvet kan enligt 14 § sjölagen då inte ensamt skrivas in som ägare. Han betonar bl. a. att en sådan inskrivning, med orätt också enligt kontraktet, ger varvet legitimation att fritt överlåta bygget eller andel däri till annan än beställaren. (Se Grönfors i SvJT 1982 s. 300 f.)

2.6.4 Inskrivningens rättsliga betydelse

För fastigheter gäller att köparens sakrättsliga skydd mot överlåtarens borgenärer inträder redan i och med köpeavtalet. För lösöre krävs att egendomen övergår från säljarens till köparens besittning. Det sker genom att egendomen överlämnas (traderas). Innehas egendomen av en utomstående kan traderingen ersättas av ett meddelande till honom om överlåtelsen.

Det rådde tidigare delade meningar om avtalsprincipen eller traditionsprincipen var tillämplig vid överlåtelse av inteckningsbara fartyg. Frågan löstes genom att den s. k. inskrivningsprincipen infördes vid sjölagsändringen 1976.

Vad inskrivningsprincipen innebär framgår av 19 § sjölagen. Ansökan om inskrivning av förvärvet medför att vid utgången av inskrivningsdagen egendomen inte längre kan tas i anspråk av överlåtarens allmänna borgenärer.

Sakrättsskyddet på grund av inskrivning gäller både vid ofullbordade och fullbordade förvärv (NJA II 1975 s. 191).

2.6.5 Upplåtelse av panträtt

Rätten att upplåta panträtt tillkommer skeppets eller skeppsbyggets ägare. En ytterligare förutsättning är att han sökt inskrivning av sitt förvärv. Intill den tidpunkten kan skeppet tas i anspråk av överlåtarens allmänna borgenärer. Genom föreskriften att ägaren måste ha sökt inskrivning av sitt förvärv undviks konkurrens mellan överlåtarens allmänna borgenärer och en pantborgenär som har fått panträtten upplåten till sig av den nye ägaren innan denne har sökt inskrivning (262 § sjölagen, NJA II 1975 s. 414).

Om den nye ägaren upplåter panträtt innan han har sökt inskrivning har pantborgenären bara ett obligatoriskt anspråk mot upplåtaren. Går han i

konkurs har borgenären inte en bättre ställning än upplåtarens övriga borgenärer.

Den utfästelse av panträtt som ägaren kan göra innan han söker inskrivning är en i och för sig bindande rättshandling och en sakrättsligt skyddad panträtt uppkommer när upplåtaren söker inskrivning av sitt förvärv (jfr Rune s. 99).

Har ett ofullbordat förvärv – en villkorlig äganderätt – skrivits in är den som har överlåtit skeppet eller skeppsbygget och köparen tillsammans behöriga att upplåta panträtt och ingen av dem ensam har sådan behörighet. Skulle endast överlåtaren eller endast förvärvaren ha gjort panträttsupplåtelsen är sålunda denna ogiltig (Lagrådet, NJA II 1975 s. 407).

2.6.6 Återgång av förvärvet

Upplåter köparen av ett skepp (eller bygge) panträtt och återgår köpet på grund av ogiltighet så faller enligt huvudregeln i 267 § sjölagen också panträtten. Borgenären är emellertid skyddad om han vid upplåtelsen är i god tro. Är han själv i ond tro men har överlåtit fordringen så kan den nye innehavaren göra ett självständigt godtrosförvärv. En förutsättning för att panträttsupplåtelsen skall bli giltig är att upplåtaren är inskriven som ägare eller att han sökt inskrivning och att inskrivningen sedermera också beviljas (269 §).

Så långt stämmer reglerna överens med vad som gäller för fast egendom (avsnitt 2.5.17). Till skillnad mot vad som gäller enligt JB kan emellertid enligt sjölagen panträtten bestå oberoende av på vilken ogiltighetsgrund som köpet återgår. Även om panträttsupplåtaren har åtkommit skeppet genom förfalskade handlingar så består panträtten. Skeppets rätte ägare kan emellertid i vissa fall få ersättning av staten enligt 349 § sjölagen (NJA II 1975 s. 451).

Godtrosförvärv av panträtt kan alltså grundas på uppgifter i inskrivningsregistret. Väcks talan om återgång skall det antecknas i registret (38 §). Borgenären är skyldig att kontrollera innehållet i registret och anses inte vara i god tro sedan anteckningen om talans väckande har förts in i registret. Den lättnad i undersökningsplikten som i 18 kap. 8 § JB har medgivits pantborgenären, och som innebär att han inte behöver gå till fastighetsboken utan kan lita på uppgifterna i ett någorlunda färskt gravationsbevis, har inte någon motsvarighet i sjölagen. Införing i skepps- eller skeppsbyggnadsregistret skall efter utgången av inskrivningsdagen anses känd för den vars rätt till skepp eller skeppsbygge beror av god tro rörande omständighet som införingen avser. Publicitetsverkan är sålunda knuten till utgången av inskrivningsdagen, dvs. klockan 12 på dagen (23 § sjölagen, NJA II 1975 s. 204 f).

2.6.7 Hävning

Om säljaren har förbehållit sig rätt att häva köpet, t. ex. om köparen inte betalar i tid, betraktas förbehållet som likställt med ett ägarförbehåll. Det skall alltså skrivas in om köparen söker inskrivning av sitt förvärv. Köparen och säljaren kan sedan endast tillsammans upplåta panträtt i skeppet eller skeppsbygget.

Om säljaren häver köpet kommer panträtten – eftersom säljaren själv har medverkat vid upplåtelsen – att bestå (Rune, s. 52 not 32).

Om rätten att häva tillkommer köparen, t. ex. på grund av att ett levererat skepp inte uppfyller de villkor som är uppställda, skall förbehållet om hävning inte antecknas i registret vid inskrivningen av hans förvärv. Köparen har alltså ensam rätt att upplåta panträtt i egendomen. Det betyder, att om han häver köpet, skeppet eller skeppsbygget går tillbaka till säljaren belastat med panträtten. Någon uttrycklig regel, motsvarande 4 kap. 27 § JB, att säljaren i sådant fall vid avräkningen får tillgodoräkna sig ett motsvarande belopp ur köpeskillingen finns inte i sjölagen, men det torde följa av 57 § köplagen.

Vid hävning kan sålunda något godtrosförvärv av panträtt inte bli aktuellt annat än om inskrivningsmyndigheten har underlåtit att anteckna att köpet är villkorat av ägarförbehåll eller därmed jämställt villkor. Skada som uppstår på grund av att inskrivningsmyndigheten förfarit felaktigt ersätts av staten enligt bestämmelser i skadeståndslagen (1972:207).

2.6.8 Klander

En klandertalan kan väckas mot innehavaren av skeppet eller bygget därför att den från vilken innehavaren förvärvade egendomen själv inte ägde den. Det kan bero på att överlåtarens eget fång var bristfälligt.

Exempel: A har överlåtit skeppet till B, som överlåtit det till C. A, B och C:s förvärv har skrivits in. C upplåter panträtt till D. A väcker klandertalan mot C, därför att A:s överlåtelse av skeppet till B var ogiltig.

```
      D
      /
A – B – C
```

Om C vid köpet var i god tro kan han värja sitt förvärv enligt 20 § sjölagen. Det spelar därvid inte någon roll vad slags ogiltighet som vidlåder B:s förvärv. Kan C värja sin äganderätt består naturligtvis D:s panträtt. Kan C inte värja sin äganderätt därför att han inte var i god tro, består likväl D:s panträtt om D vid upplåtelsen av panträtten var i god tro. A har då rätt till ersättning av staten (267, 269 och 349 §§ jfr avsnitt 2.6.6).

2.6.9 Dubbelöverlåtelse

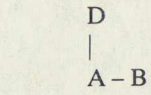
Reglerna om tvesala av fastighet bygger på tanken att fastighetsägaren även sedan han har överlåtit fastigheten kan överlåta den till en ny förvärvare med verkan att denne gör ett i och för sig giltigt förvärv. Företräde får den av köparna som först söker lagfart. En förutsättning är dock att den andre köparen var i god tro vid sitt förvärv (2.5.25).

Utgångspunkten vid dubbelöverlåtelse av lösöre är en annan. Den andre köparens förvärv anses vara bristfälligt men denna brist kan botas enligt vanliga regler om godtrosförvärv av lösöre. Överlåtaren framstår som behörig om han har egendomen i sin besittning.

Dubbelöverlåtelse av skepp regleras på samma sätt som andra fall av godtrosförvärv av skepp. Innebörden är att om den som överlåter skeppet, sedan han redan har sålt det, vid överlåtelsen till köpare nr 2 var inskriven

som ägare, och köpare nr 2 i god tro söker inskrivning av sitt förvärv blir hans förvärv gällande (20 §, NJA II 1975 s. 198).

Exempel: B som är inskriven som ägare till skeppet överlåter det först till A och sedan till C. A upplåter panträtt till D, C upplåter panträtt till E.



Om A får inskrivning av sitt förvärv är D:s panträtt skyddad. Eftersom C i detta fall inte kan få sitt förvärv inskrivet kan E aldrig få en giltig panträtt.

Om C får sitt förvärv inskrivet, kan A väcka talan mot honom om bättre rätt på den grund att C vid inskrivningen av förvärvet inte var i god tro. Om A får bifall till sin talan består E:s panträtt om han var i god tro när C upplät panträtten till honom. A kan i så fall få ersättning av staten därför att han måste tåla panträtten. Om A förlorar talan därför att C kan styrka att han var i god tro vid inskrivningen av sitt förvärv har A enligt 349 § rätt till ersättning av staten (Hessler s. 223). A:s rätt till ersättning kan emellertid jämkas eller bortfalla därför att han inte sökte inskrivning i tid (jfr Rune s. 152). Hade han gjort det hade ju C inte kunnat förvärva någon rätt till skeppet. D, vars panträtt ju faller om A:s förvärv inte skrivs in, får ingen ersättning av staten för sin förlust.

2.6.10 Överlåtelse av skeppet och upplåtelse av panträtt

För skepp och skeppsbygge kan samma situation uppkomma som den som för fastighet regleras i 6 kap. 7 § JB. Skeppets ägare överlåter först skeppet och upplåter sedan panträtt till tredje man. Så länge överlåtaren är inskriven som ägare kan han ta ut nya inteckningar. Oavsett om han pantsätter ett nyuttaget pantbrev eller ett som han sedan länge har i sin besittning blir pantborgenären skyddad om han är i god tro. Den gamle ägarens behörighet att upplåta panträtt upphör emellertid så snart köparen söker inskrivning av sitt förvärv. Enligt 23 § sjölagen får inskrivningen publicitetsverkan vid utgången av inskrivningsdagen.

Om köparen av skeppet måste tåla en panträtt som säljaren har upplåtit, sedan han överlåtit skeppet, torde köparen ha möjlighet att enligt 349 § begära ersättning av staten. Hans rätt till ersättning kan emellertid jämkas eller bortfalla på den grunden att han inte själv har sökt tillgodose sin rätt genom att söka inskrivning.

Sjölagen skiljer sig här från JB. Har på grund av godtrosreglerna i 6 kap. 7 § JB panträtt som upplåtits av fastighetens förre ägare kommit att gälla mot köparen har denne inte rätt till ersättning.

2.6.11 Fordringens uppkomst

Panträtt stiftas enligt sjölagen genom att skeppets eller skeppsbyggets ägare, efter att ha sökt inskrivning för sitt förvärv, överlämnar pantbrevet som pant för fordringen (262 §).

Ett skepp kan liksom en fastighet pantsättas för en generell kredit.

I JB har man sökt lösa frågorna kring generell kredit genom godtrosregleringen i 6 kap. 7 § JB. Borgenären skall kunna lita på en uppgift i ett gravationsbevis och skall vid kredit under en fristående generell pantförskrivning kunna förlita sig på den ägarkontroll som han gjorde vid pantförskrivningen. Han kan i normalfallet anses vara i god tro om han inte har fått reda på att fastigheten har bytt ägare.

Samma möjlighet erbjuder inte sjölagen. Enligt 23 § skall förhållande som är inskrivet i registret anses känt för var och en vars rätt beror av god tro rörande omständighet som införingen avser. Har skeppet bytt ägare och har den nye ägaren sökt inskrivning är borgenären avskuren från möjligheten att åberopa god tro. Om han på grund av en generell pantförskrivning ger en ny kredit måste han kontrollera att gäldenären fortfarande äger skeppet eller bygget (NJA II 1975 s. 415 f).

I betänkandet Rätt till luftfartyg m. m. SOU 1976:70 föreslås för lufträttens och sjörättens del en ny formulering av pantsättningsreglerna. Panträtt skall kunna upplåtas för en bestående eller en framtida fordran. Härigenom skulle skeppets eller skeppsbyggets ägare med bindande verkan mot ny ägare kunna upplåta panträtt för t. ex. ett generellt hypotek. Den nye ägaren skulle emellertid kunna hindra detta genom att hos borgenären göra anspråk på pantbrevet. Anspråket måste emellertid framställas innan "pantfordran grundats". Beträffande den närmare innebörden av förslaget hänvisas till s. 81 ff i betänkandet.

2.6.12 Rådighetsinskränkning

Ett köp av skepp eller skeppsbygge kan vara förenat med villkor som inskränker förvärvarens rätt att förfoga över egendomen genom överlåtelse eller pantsättning. Ett sådant "förvärvsvillkor" skall antecknas när köparen söker inskrivning. Om ett förvärvsvillkor innebär hinder att pantsätta egendomen kan någon giltig panträtt inte uppkomma. Borgenären är skyldig att känna till innehållet i registret.

Det kan väl undantagsvis tänkas att rådighetsinskränkningen inte har kommit att antecknas i registret. I sådant fall kan borgenären förvärva en giltig panträtt om han är i god tro (269 §, NJA II 1975 s. 419 f). Ersättning kan enligt 349 § utgå till den till vars förmån inskränkningen gäller.

2.6.13 Skeppet eller bygget är utmätt eller belagt med kvarstad, eller föremål för betalningssäkring

Utmätning eller kvarstad hindrar enligt 283 § sjölagen uttagande av nya inteckningar. Något hinder finns inte mot pantsättning av redan uttagna pantbrev. Lagrådet uttalade om sådan pantsättning (NJA II 1975 s. 421) följande: "Vad angår upplåtelse av panträtt i skepp eller skeppsbygge som är föremål för utmätning eller kvarstad torde den exekutiva åtgärden medföra hinder mot förfogande över egendomen endast i den mån detta skulle vara till men för utmätnings- och kvarstadsborgenären. Eftersom utmätningen eller kvarstaden såsom sådan inte ger borgenären något anspråk på tidigare utfärdade men obelånade pantbrev – som alltså utgör ägarhypotek – torde den exekutiva åtgärden inte hindra att sådana pantbrev används för

upplåtande av pant i egendom. Såtillvida lär emellertid panthavarens rätt bli begränsad, att han vid en exekutiv försäljning inte får till men för utmätnings- eller kvarstadsborgenären göra anspråk på tillägg enligt 264 §."

Lagrådet tänkte sig alltså en annan ordning än enligt jordabalken. Utmätning av fastigheten hindrar ju inte att fastighetsägaren genom att pantsätta pantbrev och tillägg försämrar utmätningsborgenärens rätt enligt förmånsordningen. Departementschefen erinrade emellertid om de för fastighetsrätten gällande reglerna om pantsättning av tillägg och förklarade att detsamma skulle gälla i sjörätten.

Har skeppet eller skeppsbygget blivit föremål för betalningssäkring kan nya inteckningar inte tas ut. Gäldenären får inte förfoga över egendomen till skada för borgenären (jfr avsnitt 2.5.15).

2.7 Lufträttsutredningens förslag

Lufträttsutredningen framlade – som nämnts – i betänkande SOU 1976:70 ett förslag om registrering av luftfartyg och om inskrivning av rätt till luftfartyg.

Lufträttsutredningen strävade efter att samordna reglerna om rätt till luftfartyg med vad som gäller om rätt till skepp. Sålunda föreslog utredningen en obligatorisk registrering av alla svenska luftfartyg, undantagna skulle bara vara modelluftfartyg, drakar och fasta ballonger.

För närvarande gäller inte någon registreringsplikt utan luftfartygsregistret är helt byggt på registreringsrätt. Ett luftfartyg får emellertid normalt inte användas vid luftfart här i landet om det inte är registrerat här eller utomlands. Till förutsättningarna för registrering hör att fartyget skall ha luftvärdighetsbevis och, i vissa fall, miljövärdighetsbevis.

Lufträttsutredningen föreslog vidare att samma ordning skall införas i lufträtten som gäller inom sjörätten i vad avser inskrivningens sakrättsliga verkningar. Vid förvärv av luftfartyg skall enligt förslaget det sakrättsliga skyddet mot överlåtarens borgenärer vara knutet till inskrivningen av förvärvet. Inskrivningen skall här alltså ersätta tradition av luftfartyget.

Lufträttsutredningen undersökte också behovet av lagstiftning om inteckning i luftfartyg under byggnad. Utredningen fann att behovet av kreditsäkerhet bäst löstes genom företagsinteckningar och lade därför inte fram något lagförslag.

Endast den som är inskriven som ägare till luftfartyget skall enligt förslaget kunna upplåta panträtt. Är förvärvet inte fullbordat skall både överlåtaren och förvärvaren medverka vid pantsättningen. Som tidigare nämnts (avsnitt 2.6.11) föreslog utredningen vidare en möjlighet att upplåta panträtt till säkerhet för framtida fordran, en upplåtelse som under vissa förutsättningar skulle vara gällande även om luftfartyget hade bytt ägare innan fordringen uppkom.

Flyglagutredningen har i ett år 1981 framlagt betänkande (Ds K 1981:12 och 13) gjort en språklig och redaktionell översyn av luftfartsförfattningarna.

3 Allmän motivering

3.1 Pantsättningsbefogenheten

3.1.1 Grundläggande synpunkter

Utredningen skall här inledningsvis med några ord beröra förhållandena inom sjörätten.

De ändringar i godtrosreglerna vid pantsättning av fast egendom som infördes genom 1971 års lagstiftning (prop. 1971:179) fick inte någon efterföljd i sjörätten (prop. 1973:42). Anledningen torde närmast ha varit, att databehandlingen av registret ansågs medföra, att aktuella uppgifter om ägarförhållandena kunde erhållas omgående vid hänvändelse till registret. Detta visade sig emellertid vara en felsyn. Inom landet kunde visserligen systemet till nöds fungera (om ock med stora svårigheter i fråga om de s. k. generella pantförskrivningarna; beträffande dessa se mera nedan), men vid pantsättning utomlands medförde avstånd och tidsskillnader oacceptabla svårigheter. Det är, såsom framgår av direktiven, omöjligt för en utländsk kreditgivare att få fram de dagsaktuella upplysningar om ägarförhållandena i Sverige, vilka är nödvändiga för att pantsättarens behörighet enligt gällande ordning skall kunna kontrolleras.

Svårigheterna har visserligen på grund av svenska statens engagemang i fartygsfinansieringen hittills inte spelat så stor roll – de utländska kreditgivarna har som säkerhet erhållit svenska statens borgen i stället för skeppshypoteken – men principiellt sett och i de situationer där det inte finns någon statlig garanti är det rättsliga läget ohållbart. Någonting måste alltså göras åt reglerna om pantsättning av pantbrev i skeppsegendom. Viss positiv effekt skulle kunna uppnås genom förbättring av kommunikationsmöjligheterna – såsom införande av telexförbindelse – men detta har bedömts som otillräckligt. Företrädare för rederi- och varvsnäringarna har framfört önskemål om en radikal förändring av gällande ordning. De har därvid bl. a. framhållit, att utländska kreditgivare har svårt att förstå den svenska anordningen med pantbrev som utfärdas av myndighet och som inte förrän genom pantförskrivningen och traditionen ger upphov till panträtt. I alla andra sjöfartsnationer är "pantbrevet" ett skuldebrev som genom ett registreringsförfarande intecknats i skeppsegendomen och därigenom utrustats med panträtt. Helst skulle man för svensk del vilja återgå till det tidigare systemet med intecknade skuldebrev, som kunde överlåtas och pantsättas enligt skuldebrevslagens (motsvarande utländska) regler. Men i vart fall

måste godtrosskyddet för kreditgivaren förstärkas. Den omfattande kontrollskyldighet som åvilar kreditgivaren inom fastighetsrätten passar inte för internationella sjöfartsförhållanden. Svårigheterna att förklara innebörden av de svenska reglerna för utländska kreditgivare leder till minskad benägenhet för dem att godta pantbrev i svenska skepp och skeppsbyggen som säkerhet och medför under alla förhållanden onödiga kostnader för juridisk konsultation och expertutlåtanden.

Så långt sjörätten.

Särskilt från bankernas sida har mycket bestämt understrukits, att samma regler bör gälla för pantsättning av hypotek i fast egendom och i skepp (och för den delen också luftfartyg). I bankernas portföljer av säkerheter för generella krediter åt de stora företagen ingår nämligen regelmässigt säkerheter av många olika slag (pantbrev i fastigheter och i skepp, företagsinteckningar osv.). För dem som handhar dessa krediter är det av stor betydelse, till underlättande av arbetet, att man såvitt möjligt har enhetliga regler att tillämpa. Även när pantbrev i fastighet och pantbrev i skepp inte har pantsatts gemensamt, anses det vara en olägenhet, som kan orsaka misstag, om olika regler gäller. Efter 1971 års ändringar i JB – vilka var nödvändiga – fungerar visserligen systemet för fastighetspantsättning någorlunda tillfredsställande, om ock oklarhet råder på en del punkter. Men nu står man alltså inför den situationen att sjörättens pantsättningsregler måste omvandlas, och starka skäl talar då för att motsvarande ändringar görs i JB.

Utredningen har samma uppfattning.

Emellertid är JB endast tio år gammal. Panträttsreglerna har tillkommit efter ett långvarigt och mödosamt arbete. Det är knappast möjligt att nu göra några mera genomgripande ändringar i JB. Detta avspeglas också i direktiven. Det kan alltså inte komma i fråga att göra om pantbrevet till ett skuldebrev eller överhuvudtaget förbinda det med någon rätt till betalning. Pantbrevet skall fortfarande, enligt utredningens mening, på samma sätt som nu är fallet, utfärdas av inskrivningsmyndigheten, och inteckningen skall inte innebära annat än att vid fördelning av realisationsmedel utdelning skall beräknas för det belopp varå inteckningen och det däremot svarande pantbrevet lyder. Panträtten skall komma till stånd genom att pantbrevet överlämnas som säkerhet för en fordran (skriftlig eller muntlig). Endast i förening med denna fordran skall pantbrevet ge borgenären rätt till betalning ur den pantsatta egendomen.

Vad man nu kan överväga – såväl inom sjörätten (lufträtten) som i fastighetsrätten – är att mjuka upp reglerna för pantsättning av det sålunda beskaffade pantbrevet. Såtillvida kan man alltså inte komma längre än till en kompromiss mellan vad som kanske vore önskvärt och vad som är möjligt att genomföra. Inom den sålunda uppdragna ramen finns det emellertid möjligheter att avhjälpa en del brister som befunnits vidlåda de nuvarande panträttsreglerna i JB. Därigenom kan också rationaliseringar och förhoppningsvis kostnadsbesparingar åstadkommas.

3.1.2 Innehavarlegitimation

I det läge som utredningen sålunda haft att utgå från ligger det nära till hands att undersöka om inte huvuddelen av svårigheterna skulle kunna bemästras genom att innehavet av pantbrevet ges viss legitimerande effekt vid pantsättningen. Det bör naturligtvis genast sägas, att detta inte är något som utredningen funnit på. Olivecrona har tidigare varit inne på sådana tankegångar (Inteckningsrätten i jordabalken s. 108; jfr vad han skrivit i en uppsats i SvJT 1971 s. 529). Hessler har uttryckt sympati för en sådan ordning (SvJT 1979 s. 62). Rodhe har vid överläggningar med utredningen upplyst, att han umgåtts med dessa tankar och att detta skulle komma till uttryck i en handbok i sakrätt som han är i färd med att sammanställa.

Anledningen till att man i JB införde konstruktionen att det endast var fastighetsägaren som kunde pantsätta egendomen var uppenbarligen, att man ville skydda denne mot obehöriga förfoganden (jfr Westerlind kommentaren s. 96 f). Det var därvid särskilt två situationer som man hade i åtanke. Den ena var, att hypoteksreversen (pantbrevet) kunde komma att skiljas från omslagsreversen genom utmätning, konkurs eller godtrosförvärv eller genom att den, om gäldenären brast i betalning, blev såld enligt reglerna om försäljning av pantsatt lös egendom (2.2.14) och sedan komma att användas som *självständigt* fordringsbevis som gav möjlighet till utdelning ur exekutionsmedel, med påföljd att fastighetsägaren, om det ville sig illa, kunde komma att få betala två gånger. Det andra fallet var, att en tidigare ägare av fastigheten "lurade" en köpare av fastigheten genom att bakom ryggen på denne belåna fastigheten, innan köparen hade hunnit att få lagfart. Det måste emellertid konstateras, att dessa farhågor inte hade behövt leda till så drastiska förändringar i fråga om pantsättningsmöjligheterna som JB innebar. Vad angår det förstnämnda fallet (att pantbrevet skildes från omslagsreversen och kom på avvägar) skulle missbruk i sådant hänseende i huvudsak elimineras redan genom att pantbrevet betogs karaktären av bevis om fordran. Pantbrevet kunde då knappast skiljas från omslagsreversen och utnyttjas obehörigen t. ex. genom ny pantsättning utan att det blev fråga om straffbar handling. Inte heller skulle det vara möjligt att sälja pantbrevet enligt reglerna för försäljning av pantsatt lös egendom. Och vad det andra fallet angår var riskerna för rättsförlust för köparen små. En omtänksam köpare lämnar, som Olivecrona uttalat, knappast slutlikvid annat än i samband med att utestående inteckningslån avräknas. Till följd av de långa expeditionstider som förekommer på vissa inskrivningsmyndigheter – ibland upp till 10 veckor – finns det emellertid möjlighet för en förslagen säljare att lura köparen. Ansöker säljaren strax före försäljningen om inteckning har köparen små möjligheter att få reda på detta, särskilt om också dagbokföringen på inskrivningsmyndigheten släpar efter. Köparens lagfartsansökan, som alltså kommer att göras på en senare inskrivningsdag, utgör inte hinder mot beviljande av säljarens inteckningsansökan. Det pantbrev som säljaren får ut kan han använda för pantsättning under förutsättning att borgenären är i god tro beträffande överlåtelsen av fastigheten (6 kap. 7 § JB, se avsnitt 2.5.9). De risker för köparen som var förenade med IF:s regler har alltså inte kunnat helt avhjälpas i JB. Komplikationerna finns där, oberoende av utredningens förs[illegible]. Saken kommer emellertid i ett annat läge allteftersom

inskrivningsväsendet läggs över på data. Eftersläpningen i fråga om justeringen av de beslut som hänför sig till viss inskrivningsdag försvinner då.

Det förefaller alltså som om fördelar skulle vara att vinna genom att pantbrevet i fråga om pantsättningsbefogenheten gjordes till ett innehavarpapper, vilket skulle innebära att innehavaren presumerades ha rätt att begagna pantbrevet för pantsättning och att i övrigt vad som beträffande god tro står i 14 § första stycket skuldebrevslagen skulle äga motsvarande tillämpning. Emellertid måste klarläggas, vad innehavet skall utgöra presumtion för. Utgångspunkten är tämligen självklart den, att fastighetsägaren såsom varande ägare till pantobjektet skall äga begagna pantbrevet för pantsättning. Det visar sig dock snart vid en undersökning av hithörande förhållanden, att om innehavet av pantbrevet inte skulle innebära mera än att innehavaren presumerades vara ägare och därmed pantsättningsberättigad, så kommer man inte långt. En sådan presumtion medför knappast någon utsträckning av godtrosskyddet utöver vad som följer av gällande rätt. Särskilt vad gäller sjörätten – varom mera nedan – finns ett behov av en utvidgning av pantsättningsbefogenheten. Utredningen har i denna del, såsom skall framgå av det följande, kommit till det resultatet att objektets (fastighetens, skeppets osv.) ägare skall ha möjlighet att överlåta rätten att pantsätta. Detta medför i sin tur, att under givna förutsättningar den som innehar pantbrevet och vill begagna det för pantsättning skall kunna presumeras ha erhållit ägarens samtycke till att få begagna pantbrevet för sådant ändamål.

Utredningen har med de nu givna utgångspunkterna undersökt, vilken innebörd godtrosregeln skulle ha i olika praktiska situationer eller m. a. o. vilka krav på aktsamhet som bör ställas på kreditgivaren när han mottager panten. Fallen är hämtade från fastighetsrättens område men torde kunna tjäna till belysning även av förhållandena i sjö- och lufträtten. Till en början bortses från den inverkan på bedömningen som användning av databehandling på inskrivningsverksamheten kan få. De situationer som utredningen i fortsättningen vill diskutera är följande.

3.1.2.1 *Borgenären ombesörjer inteckning*

En person kommer till kreditgivaren – i fortsättningen talas om banken – och vill ha lån mot säkerhet i fast egendom. Inteckning är ännu inte meddelad. Vad skall banken då undersöka? Enligt gällande rutiner kontrollerar banken mot eventuellt företett gravationsbevis och mot fastighetsboken – i regel står inskrivningsmyndigheten till tjänst med upplysningar per telefon – fastighetens inteckningsbelastning och att lånesökanden är fastighetens ägare. Därjämte görs en rad andra kontroller (t. ex. att sökanden inte är i konkurs, att erforderligt äktamakesamtycke föreligger och att hinder mot inteckning inte föreligger på grund av reglerna om gemensamma inteckningar, vilka kontroller här inte är av omedelbart intresse). Låntagaren skriver på en ansökan till inskrivningsmyndigheten om inteckning. I ansökningen anges, att blivande pantbrev är pantförskrivet till banken. Utbetalning äger ej sällan rum innan inteckning meddelats. Banken löper dock i sådant fall viss risk.

Fastigheten kan nämligen, banken ovetande, ha sålts och nye ägaren ha hunnit söka lagfart före den inskrivningsdag då ansökningen om inteckning tas upp eller samma dag. Banken kommer då aldrig att få något pantbrev och är inte hjälpt med att den före utbetalningen gjort alla rimliga undersökningar. Vad som skall gälla i fall då köparen av fastigheten känner till pantförskrivningen är dock tveksamt (jfr avsnitt 2.5.7). Det måste emellertid sägas, att bankens risk är liten. Lån beviljas i regel inte åt andra än dem som banken skaffat sig kännedom om. – Om sökanden upplyser att han köpt fastigheten av den senast lagfarne ägaren, kan banken låta säljaren skriva på inteckningsansökningen men låta både säljare och köpare underteckna pantförskrivning av blivande pantbrev till banken, därest lånet skall betalas ut, innan banken erhållit pantbrevet.

Vissa komplikationer som i det nu tänkta fallet och de följande uppkommer genom att fastigheten är underkastad kommunal förköpsrätt skall behandlas i ett följande avsnitt (3.1.8).

Övergår man nu till ett system som innebär att innehavaren är behörig att pantsätta, lär detta inte komma att medföra någon större ändring i rutinerna i hithörande fall. Banken måste ju veta att den har att göra med fastighetens ägare, annars får banken inte ut något pantbrev.

3.1.2.2 *Gäldenären innehar pantbrevet*

Låntagaren kommer till banken och begär lån mot säkerhet av ett redan uttaget pantbrev. Enligt gällande ordning har endast fastighetsägaren rätt att pantsätta. Banken gör dock godtrosförvärv till panträtten, om banken iakttagit skälig aktsamhet vid sin kontroll av att den som verkställer pantförskrivningen inte överlåtit fastigheten. Enligt motivuttalanden äger banken därvid i princip förlita sig på uppgifterna i ett gravationsbevis som är högst sex månader gammalt. Anledningen till att denna regel uppställts är att inskrivningsmyndigheterna ligger efter med arbetet, så att införingarna i fastighetsboken på sina håll sker och justeras först flera månader efter inskrivningsdagen.

Även om banken har tillgång till ett godtagbart gravationsbevis, kontrollerar den i regel mot fastighetsboken, att de uppgifter som lånesökanden lämnar är riktiga. Har kunden inte lämnat gravationsbevis, beställer banken dylikt; i akten skall för internrevisionens räkning alltid ligga ett gravationsbevis, som utfärdats högst sex månader före lånets utbetalning.

Ser man så till vilka förändringar som innehavarpresumtionen skulle medföra i fråga om kontrollrutinerna, finner man att utgångspunkten för kontrollen blir en annan. Banken äger i fortsättningen lita på att innehavaren kan förfoga över pantbrevet, om det inte finns någon särskild anledning att misstänka brister i åtkomsten. Att ett "färskt" – mindre än sex månader gammalt – gravationsbevis företes är inte längre nödvändigt, men om så sker och bevisets innehåll stämmer med vad sökanden uppgivit, kan detta givetvis utgöra ytterligare ett stöd för den goda tron. Man kan väl också utgå från att banken, såsom den för närvarande gör, i regel kommer att kontrollera sökandens uppgifter mot fastighetsboken (se härom den speciella motiveringen till 6 kap. 3 § JB).

Utredningen har emellertid funnit, att lagen för säkerhets skull bör

innehålla en uttrycklig regel om att för god tro inte krävs kontroll i fastighetsbok eller inskrivningsregister i annat fall än då borgenären har skälig anledning att misstänka att pantsättaren inte är behörig och tillika kontrollen skulle vara av betydelse för att klarlägga förhållandena. Om bakgrunden härtill skall sägas följande. Egentligen skulle väl en sådan regel vara överflödig, eftersom innehavarpresumtionen i förbindelse med pantsättningsbefogenhetens överlåtbarhet borde skapa det nödvändiga och tillräckliga underlaget för den goda tron. Det kan dock inte uteslutas, att en domstol skulle kunna resonera så, att fastighetsbokens och registrets existens och lättillgänglighet borde medföra att man generellt ställde det aktsamhetskravet på borgenären att han, så långt det läte sig göra, kontrollerade pantsättarens uppgifter mot fastighetsboken eller registret. Eventualiteten av ett sådant dömande har utredningen velat undvika. Till bilden hör också att det inte kan vara önskvärt att förutsätta en stor – och dyrbar – kontrollapparat, som i huvudsak bara tjänar till att undanröja ganska osannolika och perifera risker.

En central synpunkt är också hänsynen till fartygskrediten. Om ett pantbrev i fartyg skall pantsättas "över disk" i en japansk bank, lär det på teknikens nuvarande ståndpunkt oftast vara ogörligt för banken att uppnå sådan kontakt med det svenska skeppsregistret som erfordras för att banken skall kunna effektivt kontrollera ägarförhållandena i pantsättningsögonblicket. Här får banken alltså lita på innehavarpresumtionen. Eftersom utredningen högst ogärna vill frångå kravet på enhetlighet i utformningen av pantsättningsreglerna på de olika rättsområden som utredningen behandlar, kan det inte undgås att situationen i sjörätten kommer att i sin mån inverka på lösningen även i fastighetsrätten.

I fråga om kraven på kontroll av pantsättarens behörighet vid utvidgning av kredit under s. k. generellt hypotek hänvisas till vad som sägs i nästa avsnitt, 3.1.2.3.

Det är möjligt, att en regel av det föreslagna innehållet av olika skäl kan möta motstånd. Om den inte medtas vid den slutliga utformningen av lagändringarna, har man att falla tillbaka på de allmänna resonemangen om innehavarpresumtionens betydelse och lita till att rättstillämpningen i fråga om efterforskning i fastighetsbok eller inskrivningsregister inte ställer orimliga krav på borgenärens aktsamhet. Särskilt för sjörättens del medför detta emellertid ett osäkerhetstillstånd, som kan bli bekymmersamt.

Vem som i det särskilda fallet är behörig att såsom innehavare disponera över pantbrevet har antytts i det föregående. I regel tillkommer naturligtvis denna rätt fastighetsägaren (den som har lagfart eller företer överlåtelsehandling från den lagfarne ägaren). Uppger pantsättaren att han har fullmakt från fastighetsägaren att verkställa pantsättningen, utgör innehavet av pantbrevet presumtion för att uppgiften är riktig. (Självfallet utgör innehavet av pantbrevet inte någon presumtion för att innehavaren har rätt att uppta lån för fastighetsägarens räkning.) Men pantsättningsbefogenheten skall också som nämnts kunna överlåtas av fastighetsägaren, och är innehavaren av pantbrevet en trovärdig person, som påstår att han fått förfoganderätten över pantbrevet överlåten på sig, skall han godtas som pantsättare. Först därigenom får innehavarpresumtionen reell genomslagskraft. Men görs pantsättningsbefogenheten principiellt överlåtbar, måste man ta ställning till

om och i så fall under vilka förutsättningar en borgenär, som innehar pantbrevet som säkerhet för sin fordran (omslagsrevers), skall kunna tillåtas skilja pantbrevet från fordringen och återpantsätta det separat. Utredningen skall ta upp detta spörsmål till mera utförlig behandling i avsnittet 3.1.6. Redan här skall emellertid sägas, att bankerna är skeptiska till tanken att öppna möjlighet till återpantsättning. Utredningen, som inte har anledning att i denna del inta en avvikande ståndpunkt, föreslår en regel av innehåll att rätten att begagna pantbrevet för pantsättning inte får överlåtas till en borgenär som innehar pantbrevet som säkerhet för sin fordran. Regeln skall vara tvingande, och en överlåtelse av pantsättningsbefogenheten till borgenären blir således ogiltig. Detta kommer att medföra att, liksom enligt gällande rätt, borgenären kan utnyttja pantbrevet för att i sin tur skaffa sig kredit endast genom att rebelåna eller överlåta fordringen med inneliggande pant. Om han obehörigen skiljer pantbrevet från omslagsreversen och återpantsätter pantbrevet separat, kan han ådraga sig ansvar enligt 10 kap. brottsbalken.

Utredningen skall också längre fram behandla det betydelsefulla spörsmålet om vem som efter en delning av fastigheten skall anses behörig att pantförskriva ett pantbrev som gäller i den odelade fastigheten (avsnitt 3.1.3).

3.1.2.3 *Generell pantförskrivning*

En bankkund har för sina existerande och framtida förbindelser gentemot banken gjort en s. k. generell pantförskrivning. När krediten skall utvidgas uppkommer fråga – i olika situationer – om vad som skall iakttagas för att bankens panträtt skall vara säkerställd även beträffande den utvidgade krediten. Om hithörande spörsmål har i Sverige förekommit en vidlyftig diskussion. Härom må hänvisas till avsnitt 2.5.8.4 och 2.5.9. Det finns ingen anledning att här gå närmare in på meningsskiljaktigheterna. Föredragande statsrådets ståndpunkt i 1971 års lagstiftningsärende innebar att kreditgivaren, sedan han vid den ursprungliga kreditens beviljande förvissat sig om att det var fastighetsägaren som verkställde pantsättningen, ägde upplåta ny kredit under den generella pantförskrivningen utan ytterligare undersökning av pantsättningsbefogenheten intill dess att kreditgivaren *underrättats* om att fastigheten hade bytt ägare (prop. 1971:79 s. 38). Lagrådet uttryckte med fog sina tvivel om att denna tolkning av lagen skulle i alla förekommande fall stå sig vid en domstolsprövning. Föredraganden vidhöll emellertid vad han sagt, och lagutskottet godtog hans uttalande (se Westerlind i kommentaren s. 215 not. 51).

Bankerna har litat på vad lagstiftaren sålunda deklarerat i lagstiftningsärendet; något annat har helt enkelt inte varit praktiskt genomförbart. Trots detta föreligger på denna punkt en rättsosäkerhet som måste anses besvärande. Det saknas anledning att dölja, att domstolarna är kritiska mot en sådan lagstiftning genom uttalanden i lagmotiven som här förekommit. Det borde därför hälsas med tillfredsställelse om nya regler i denna del kunde skapa klarhet.

Utredningen föreslår en uttrycklig regel som tar sikte på borgenärens kontroll av pantsättarbehörigheten vid utvidgning av kredit under generell

pantförskrivning. En sådan regel bör, i anslutning till uttalandena i propositionen 1971:179, beträffande godtrosskyddet rimligen gå något längre än en vanlig godtrosregel. Förslaget innebär, att den som gjort en pantsättning för en fordran som ännu inte uppkommit skall antagas ha kvar rätten att upplåta panträtt vid den tidpunkt då fordringen uppkommer. Presumtionen bryts först när borgenären får *vetskap* om att den som gjort den ursprungliga pantsättningen inte har rätt att förfoga över pantbrevet. Som synes överensstämmer denna bestämmelse ganska nära med den "objektiva regel" som utredningen ang. inskrivning av rätt till luftfartyg m. m. föreslog i sitt betänkande SOU 1976:70 (se s. 31 överst och 84). Det finns dock en avgörande skillnad. Lufträttsutredningens förslag byggde på den principen att föregående ägare var behörig pantsättare, objektivt sett, intill dess att den nye ägaren inskred. Där spelade alltså frågan huruvida borgenären var i god eller ond tro rörande äganderättens övergång överhuvudtaget ingen roll. Pantbrevsutredningens förslag däremot bygger, liksom gällande rätt, på godtrosprincipen, om ock i modifierad form. Borgenärens *vetskap* om äganderättsövergången medför, att han enligt utredningens förslag inte kan utvidga krediten mot säkerhet i panten. För det speciella fallet att pantbrevets belopp avräknats vid köpeskillingslikviden och pantbrevet – som alltså ligger hos banken – pantförskrivits till säljaren som säkerhet för den köpeskillingsfordran som härigenom uppkommit, kan emellertid ett likartat resultat uppnås genom att köpeskillingsfordringen med tillhörande pant *rebelånas* i banken som en del av det generella hypoteket; jfr Hessler i Festskrift till Ekelöf, s. 342.

Å andra sidan behöver borgenären inte företa några särskilda kontrollåtgärder för att skaffa sig vetskap om den aktuella situationen i fråga om pantsättningsbehörigheten. Den föreslagna lagregeln innebär, att borgenären *skall ha* vetskap om den bristande behörigheten. Detta innebär bl. a., att det inte kan krävas av borgenären att han gör någon efterforskning i fastighetsbok eller inskrivningsregister, något som för övrigt skulle följa redan av vad som anförts i avsnittet 3.1.2.2.

3.1.2.4 *Andrahandspantsättning*

Överhypotek på pantbrev som innehas av en kreditgivare, låt oss säga en hypoteksförening, skall pantsättas för lån hos en annan kreditgivare, en bank. Enligt gällande rätt gör banken samma kontroller som beskrivits under 3.1.2.2 men måste också utnyttja de upplysningar som förste panthavaren kan ha att ge (Olivecrona, Fastighetspant s. 106 och Westerlind, kommentaren s. 183). I meddelande (denuntiation) till föreningen anges att eventuellt överhypotek pantförskrivits till banken och uppges vem låntagaren är. Föreningen bekräftar mottagandet och förklarar därvid bl. a. att den inte fått någon underrättelse om att fastigheten bytt ägare (panthavarförklaring).

I avsnitt 3.4.3 behandlas formerna för andrahandspantsättning. Övergången till innehavarpantbrev medför i och för sig inga komplikationer. Kravet på panthavaren nr 2, banken, att hos förstahandspanthavaren efterhöra, om denne fått någon underrättelse om att panten bytt ägare, vilar på allmänna panträttsliga grundsatser och påverkas inte av den nya innehavarkonstruktionen (se prop. 1971:179 s. 39). Däremot behöver givetvis panthavaren nr 2 i

regel inte – genom efterforskning i fastighetsboken eller på annat sätt – göra någon egen undersökning om pantsättarens behörighet.

3.1.2.5 *Avlyftning av byggnadskreditiv*

Byggnadskreditiv hos bank skall avlyftas genom lån hos ett annat kreditinstitut, t. ex. en hypoteksförening. Härvid tillämpas i praktiken olika rutiner. Vissa kreditinstitut låter den blivande låntagaren skriva under en revers redan i samband med att lånet beviljas. Andra väntar med att skriva ut reversen tills låneutbetalning blir aktuell, vilket kan inträffa åtskillig tid efter lånets beviljande. Skall reversen utfärdas på ett tidigt stadium kan det hända, att fastigheten ännu inte är utbruten (avstyckad) och, även om så skulle vara fallet, inteckning ännu inte är meddelad. Erforderlig "specialisering" av panten anses dock kunna ernås i förra hänseendet genom hänvisning till beteckning på karta och i det senare genom angivande av det intecknade beloppets storlek och blivande intecknings plats i förmånsrättsordningen. Som exempel kan anföras följande formulering: "Till säkerhet för detta lån pantförskrivs pantbrev å . . . kronor utfärdat på grundval av inteckning i lotten Ab sådan den angivits på en av Aktiebolaget Plankonsult den 31 december 1979 upprättad exploateringskarta, med företrädesrätt före annan inteckning i fastigheten". Vid låneutbetalningen eller senare kompletteras reversen med den korrekta fastighetsbeteckningen. Detta anser man sig kunna göra utan fastighetsägarens uttryckliga godkännande, eftersom det i sak är fråga om samma egendom. För att säkra sig brukar långivaren också ta hand om låntagarens fångeshandlingar jämte av honom underskriven lagfartsansökan. Sakrättsligt skydd för den sålunda gjorda pantförskrivningen erhålls i och med att inteckningen beviljas.

Någon reservation för det fall att lånebeloppet kan komma att höjas brukar inte göras i pantbeskrivningen. Skulle det bli fråga om att lämna ett större lån än det som anges i reversen – t. ex. på grund av att lånets storlek är avhängigt av de statliga bostadslånebestämmelserna – skrivs reversen om. Kravet på specialisering lär dock i och för sig vara tillgodosett, om det belopp som skall intecknas anges inom vissa gränser. I praktiken är det inte heller ovanligt att det visar sig att erhållet pantbrev med något belopp överstiger lånebeloppet och därmed det pantbrevsbelopp som angetts i reversen. För sådant fall och för övrigt för alla fall då pantbeskrivningen i reversen inte är korrekt har fastighetskreditinstituten särskilda formulär angående utbyte av pant, på vilka fastighetsägaren får skriva under en korrekt pantsättning. Detta sker då i efterhand med risk för att fastighetsägaren krånglar.

Ytterligare en modell för avlyftning av byggnadskreditiv, tillämpad av bl. a. sparbanker, är följande. Eftersom lantmäteriförrättningarna drar långt ut på tiden, delar sparbanken upp byggnadskreditivet i tillfälliga lån, för vilka köparna får ikläda sig ansvar gentemot banken. Till säkerhet för varje sådant enskilt lån pantförskrivs det stora pantbrev som exploatören fått ut genom inteckning i hela exploateringsfastigheten. Eller också delas denna stora inteckning upp i småinteckningar på lagom avpassade belopp (t. ex. 50 000 kronor) – fortfarande gällande i hela exploateringsfastigheten – och för varje tillfälligt lån pantförskrivs ett pantbrev, gällande för ett sådant mindre belopp. Alla ägarna till de blivande avstyckade fastigheterna måste vara med

om varje sådan pantsättning, och för att möjliggöra detta har alla ägarna lämnat fullmakt till en tjänsteman hos sparbanken att verkställa pantsättningen. Först när lantmäteriförrättningarna är klara, lyfts de tillfälliga lånen av genom statliga lån och lån hos t. ex. Spintab. Anledningen till att man förfar på detta sätt är att därigenom räntekostnaderna får bäras direkt av köparna från en tidigare tidpunkt.

Har banken förvärvat panträtt i den avstyckade fastigheten sker, enligt vad som framkommit, i praktiken i regel inte någon ny kontroll av äganderättsförhållandena när det avlyftande kreditinstitutet övertar panträtten. I propositionen 1971:179 (s. 38) godtogs ett sådant förfaringssätt med motivering att någon ny belastning inte uppkommer på fastigheten utan att vad som sker bara är att en kreditform byts ut mot en annan som regelmässigt är billigare för fastighetsägaren. Verkligheten är dock ofta en annan. För hypotekslån gäller t. ex. i allmänhet väsentligen andra villkor än för byggnadskreditivet. Beloppen stämmer inte överens; byggnadskreditivet är amorteringsfritt, under det att hypotekslånet skall avbetalas osv. På motsvarande sätt förhåller det sig med konvertering av lån. I sådana fall ändras kreditvillkoren till vad som gäller vid tidpunkten för konverteringen. Amorteringstiden kan komma att förkortas och räntan kan bli högre, vilket medför ökad belastning för fastighetsägaren. Det oaktat anser sig alltså kreditinstituten med stöd av vad som anfördes i propositionen kunna underlåta att verkställa någon ny kontroll av äganderättsförhållandena vid avlyftet resp. konverteringen. En sådan kontroll skulle antagligen innebära betydligt ökade besvär och kostnader med hänsyn till den masshantering som det här är fråga om. – Självfallet måste dock i avlyftningsfallen ny kontroll företagas, om det är det avlyftande institutet som ombesörjer uttagande av inteckningar.

Med den av utredningen föreslagna innehavarpresumtionen torde avlyftningsfallen i princip vara att bedöma på samma sätt som fallen av upplåtande av ny kredit under generell pantförskrivning enligt avsnitt 3.1.2.3 ovan. Det avlyftande institutet skall alltså kunna lita på att pantsättningen till banken var giltig, och någon ny kontroll av ägarförhållandena skall inte behöva ske vid avlyftningstillfället. Förslaget innehåller en regel, som korresponderar mot den som skall gälla vid utvidgning av kredit under generellt hypotek. Det avlyftande institutet skall alltså anses vara i god tro, intill dess att det får vetskap om att den dittillsvarande pantsättaren inte längre har rätt att förfoga över pantbrevet. Som förutsättning skall dock gälla, att villkoren för det nya lånet inte avviker från vad som är normalt vid den typ av fordringsutbyten varom fråga är. – I praktiken har naturligtvis de involverade kreditinrättningarna och låntagarna så nära kontakt med varandra, att några komplikationer inte uppkommer. Skulle en fastighet under den kritiska tiden byta ägare, lär långivarna inte kunna undgå att få reda på detta. Vad nu sagts gäller också i tillämpliga delar konvertering.

3.1.2.6 *Ägarhypotek*

Utredningen har i den hittillsvarande framställningen utgått från att besittningen av pantbrevet skall legitimera innehavaren såsom pantsättare, och det har också antagits, att rätten att pantsätta skall vara överlåtbar.

Däremot har lämnats öppet, hur man skall förfara med *ägarhypotek,* dvs. rätten att vid realisation få tilldelning av medel som belöper på sådan del av pantbrevet som inte omfattas av pantsättningen. Denna fråga skall nu upptagas till behandling.

Pantbrev i fast egendom anses enligt gällande rätt inte kunna överlåtas (prop. 1970:20 B s. 262). Motsvarande gäller om pantbrev i skeppsegendom. Innebörden härav är att ägarhypoteket är oöverlåtbart. Det är möjligt att regeln inte är så kategorisk som den ter sig (jfr Olivecrona, Fastighetspant, 1979, s. 89), men som sådan medför grundsatsen givetvis, att missbruk av pantbrev till förfång för fastighetens ägare försvåras. Utredningen – som har som allmän målsättning att göra så få ingrepp i JB som möjligt – har kommit till det resultatet, att gällande rätt på denna punkt bör bibehållas. Det skulle kanske i och för sig kunna leda till ökad klarhet, om befogenheten att pantsätta motsvarades av en reell rätt till pantbrevets ekonomiska värde, dvs. det belopp i pengar som ägarhypoteket representerar. Men detta skulle vara liktydigt med att pantbrevet som sådant (utan omslagsrevers) skulle kunna bevakas av innehavaren vid exekutiv auktion; pantbrevet skulle alltså realiter bli ett fordringsbevis. Därmed vore man tillbaka i den gamla ordningen med de risker som var förbundna med den. Detta har utredningen inte kunnat acceptera. Gällande rätts konstruktion beträffande ägarhypoteket bör därför bibehållas, och överlåtbarheten bör begränsas till pantsättningsbefogenheten.

Vill den som inte är fastighetsägare försäkra sig om det ekonomiska värde som panten representerar med möjlighet att få utdelning vid exekution i fastigheten, får han se till, att han får pantbrevet pantförskrivet till sig. Pantförskrivning av pantbrev kan i och för sig också ske till säkerhet för benefika reverser. Återpantsättning av (enbart) pantbrevet skall visserligen inte heller i fortsättningen vara tillåten för panthavaren, men han kan genom att rebelåna (överlåta) sin fordran med inneliggande pant ändå utnyttja pantbrevets ekonomiska värde (se härom avsnitt 3.1.6).

3.1.2.7 *Klander, återgång, hävning*

Den av utredningen föreslagna godtrosregleringen är avsedd att täcka både de fall som i JB behandlas i 6 kap. 7 § och de fall som avses i *18 kap. 2 §.* Att behålla någon särreglering för de sällsynta situationer som nu faller under 18 kap. 2 § JB (och motsvarande bestämmelser i sjölagen), med krav på lagfart (inskrivning) för att godtrosförvärv av panträtt skall erkännas, har utredningen inte funnit påkallat. Den förlust som rätt ägare lider till följd av godtrosförvärvet kommer liksom hittills i viss utsträckning att kompenseras genom ersättning av allmänna medel; se härom avsnitt 3.1.7.

3.1.3 De s. k. diskrepansfallen

I fråga om gemensamma inteckningar måste enligt gällande rätt – om fastigheterna har olika ägare – samtliga ägare deltaga i pantsättningen för att panträtten skall omfatta hela den intecknade egendomen (härvid bortses från möjligheterna till godtrosförvärv). Om samtycke från någon av fastighetsägarna saknas, kan situationen bli den, att panträtten får mindre omfattning

än inteckningen; det uppstår diskrepans mellan pant och inteckning. Vad nu sagts gäller även i fråga om avstyckningar. Dessa har över huvud taget kommit att stå i centrum för intresset vid diskussionen av hithörande frågor. Lagrådet ägnade stor uppmärksamhet åt problemet i 1971 års lagstiftningsärende. Man måste nog säga, att föredragande statsrådet avfärdade lagrådets vägande invändningar väl summariskt.

Utredningen ämnar dock inte här gå närmare in på vad som f. n. gäller beträffande diskrepansfallen. Det räcker med att konstatera, att den nuvarande ordningen är oklar och föga tillfredsställande (Westerlind i kommentaren s. 195 ff och 231 ff samt Olivecrona, Fastighetspant, 1979, s. 121). I stället skall den följande framställningen ägnas åt övervägande av hur reglerna bör utformas, om utredningens förslag att göra pantbrevet till ett innehavarpapper genomförs.

Före JB:s tillkomst – när panträtten alltså i princip ansågs uppkomma redan genom att inteckning meddelades – var de nu avsedda svårigheterna knappast aktuella. Det torde visserligen i och för sig ha varit möjligt att, vid pantsättning av en inteckning som gällde såväl i stamfastighet som i en subsidiärt ansvarig avstyckning, stamfastighetens ägare förklarade att han uteslöt avstyckningen från pantsättningen, men i praktiken lär något sådant inte ha förekommit. Och om ny kredit beviljades under en generell pantförskrivning, kom denna kredit givetvis att belasta även en avstyckad fastighet, som tillkommit efter den ursprungliga pantsättningen av inteckningsreversen. Avstyckningen blev befriad från ansvaret för låneskulden först genom relaxation.

Genom JB infördes ett nytt system, innebärande att pantsättningen inte kommer till stånd förrän genom pantförskrivning och tradition av pantbrevet. Som förut nämnts anser sig utredningen inte kunna rucka på denna grundläggande princip. Det har då gällt att i möjlig mån söka få tillbaka de fördelar i fråga om klarhet och reda som inteckningsförordningens regelsystem erbjöd på denna punkt. Utredningen har därvid diskuterat olika lösningar. En möjlighet vore att föreskriva, att panträttsupplåtelsen inte finge avse annat än just den fasta egendom som besvärades av inteckningen. Därmed komme man mycket nära den tidigare gällande ordningen. Bortsett från godtrosförvärv skulle det innebära, att en pantsättning, som inte gjordes av alla ägare till de intecknade fastigheterna (eller eljest av dem som på grund av överlåtelse ägde utöva ägarens pantsättningsbefogenhet; jfr avsnitt 3.1.2.2), skulle bli ogiltig. Med stränga krav på kreditgivarens aktsamhet skulle resultatet kunna bli en betungande undersökningsplikt för honom. Dessutom kunde det kanske te sig som en egendomlig begränsning i möjligheterna att utnyttja ett pantbrev, att en av ägarna inte skulle kunna använda det för att pantsätta *sin* egendom, i synnerhet om övriga ägare var med på ett sådant arrangemang.

Utredningen har därför stannat för att välja en mindre långtgående lösning, som tar sikte just på avstyckningsfallen vilka främst kommit i blickpunkten. Utredningen har föreställt sig, att väsentliga fördelar skulle vara att vinna med en regel som innebar att pantbrev på grund av inteckning, som beviljats i den odelade fastigheten, skulle kunna pantsättas av stamfastighetens ägare utan samtycke av ägaren till en blott subsidiärt svarande avstyckad fastighet (jfr skrivelse den 16 juni 1971 från ett antal

kreditorganisationer till justitiedepartementet, berörd i prop. 1971:179 bl. a. s. 23 och 42). Även om långivaren kände till att avstyckning ägt rum, skulle alltså giltig panträtt avseende både stamfastighet och avstyckning komma till stånd utan avstyckningsägarens medverkan. Liksom i fråga om pantsättningar av pantbrev i den odelade fastigheten, vilka ägt rum *före* avstyckningens tillkomst, skulle relaxation vara det remedium som stode till buds för att befria avstyckningen från låneansvaret.

Om däremot vid arealöverlåtelse det frånsålda området ännu inte avstyckats, gäller huvudregeln, att även den frånsålda lottens ägare måste medverka vid pantsättningen (jfr Olivecrona, Fastighetspant s. 94). En konsekvens härav är, att om köparen i sådant fall är lantbruksnämnden, någon pantförskrivning inte kan komma till stånd, eftersom statens fasta egendom inte får pantsättas. Bortsett härifrån bör emellertid framhållas, att komplikationerna vid arealöverlåtelser kan i huvudsak elimineras genom begagnande av den möjlighet till överlåtelse av pantsättningsbefogenheten som utredningen vill införa. Köparen av området kan alltså till säljaren överlåta befogenheten att – såvitt gäller köparens rätt – använda redan uttagna pantbrev för pantsättningsändamål; sådan överlåtelse bör kunna göras till standard i kontrakt om arealköp.

Det är givet att den nu avsedda regleringen av pantsättningen i avstyckningsfallen i någon mån försvagar rättsställningen för ägaren till den avstyckade fastigheten. Utredningen menar dock, att denna försämring är obetydlig och i praktiken inte spelar någon större roll. Avstyckningsinnehavaren måste ju ändå, som nyss sagts, acceptera att han (subsidiärt) svarar för alla redan tidigare beviljade lån mot säkerhet av pantbrev i stamfastigheten, och relaxation måste, för att avstyckningen skall bli befriad från gravationerna på stamfastigheten, ske av alla inteckningarna, även de nu avsedda. Ägaren till avstyckningen kan, om han har behov av det, skydda sig mot obehöriga pantsättningar av stamfastighetens ägare genom att hålla inne en del av köpeskillingen, till dess relaxation skett.

Genom en regel med nu avsett innehåll skulle man enligt utredningens mening – eftersom det huvudsakligen är avstyckningsfallen som i förevarande hänseende ger upphov till svårigheter – i praktiken i stort sett uppnå, att några diskrepansfall inte skulle behöva uppkomma. Man får utgå från att regleringen såtillvida skall vara tvingande att ägaren till den avstyckade fastigheten inte skall kunna förbehålla sig att avstyckningen undantas från pantsättningen vid pantförskrivning av pantbrev, som utfärdats på grund av inteckning i stamfastigheten före avstyckningen. Det innebär m. a. o., att pantförskrivning av pantbrevet får den verkan att panträttens objekt utgörs av den egendom som besväras av inteckningen, försåvitt inte stamfastighetens ägare uttryckligen gör förbehåll att avstyckningen inte skall omfattas; och detta gäller även om långivaren känner till att en avstyckning tillkommit och frånsålts.

Utredningen skulle tro, att den ordning som nu skisserats får betydelse inte minst för de generella pantförskrivningarna. Beträffande dem innebär ju godtrosskyddet enligt motiven till 1971 års lagändringar, att kreditgivaren kan bevilja ny kredit under den generella pantförskrivningen intill dess han får positiv underrättelse om att fastigheten bytt ägare. Genomförs utredningens förslag (jfr 3.1.2.3), förstärks godtrosskyddet i denna del. Om nu

mark avstyckats och frånsålts och alltså viss del av den fasta egendomen bytt ägare, skulle det emellertid i det särskilda fallet, vid tillämpning av denna godtrosregel, kunna göras gällande, att kreditgivaren mottagit erforderlig underrättelse och alltså inte längre vore i god tro. All tveksamhet på denna punkt skulle uppenbarligen försvinna, om den goda tron i hithörande fall saknade betydelse, vilket skulle bli fallet med den av utredningen tänkta regeln. Inte minst i fråga om skogsbolagen med deras generella pantförskrivningar och hundratals avstyckningar av skogslotter varje år skulle en sådan förenkling vara viktig.

Det kan naturligtvis tänkas, att avstyckningen äger rum på det sättet att som stamfastighet kvarstår endast ett relativt obetydligt område, medan den avstyckade och efter försäljning subsidiärt ansvariga lotten utgör huvudparten av den odelade fastigheten. Det skulle väl i dylikt fall kunna te sig stötande, att stamfastighetens ägare får begagna pantbrevet för att upplåta panträtt även i avstyckningen. Om emellertid lagregeln får det innehåll som utredningen föreslår, bör parterna med vetskap härom givetvis se upp och vid köpet bestämma hur det skall förfaras med dispositionsrätten över ägarhypoteket till redan uttagna pantbrev.

Det kanske till sist bör nämnas, att ett sätt att komma till rätta med diskrepanssituationerna vid avstyckning – liggande utanför utredningens direktiv – måhända kunde vara att förlägga lösningen till fastighetsbildningsplanet. Man kunde nämligen åtminstone för normalfallen tänka sig att relaxation (avlyftning från den avstyckade fastigheten av inteckningarna i stamfastigheten) gjordes till villkor för fastställelse av avstyckningsförrättningen. I den mån så skedde skulle antagligen en regel med det innehåll som utredningen härovan diskuterat bli överflödig. Utredningen har i denna del haft visst samråd med den av hovrättspresidenten Tore Landahl ledda kommittén med uppdrag att se över fastighetsbildningslagstiftningen (Ju 1979:11). Det återstår att se, om detta uppslag kan leda till något resultat.

Bortsett från avstyckningsfallen kommer den hittillsvarande regleringen i JB av frågan om hur pantsättning av gemensamt intecknade fastigheter skall gå till att bestå. Alla fastighetsägare (deras rättsinnehavare) skall alltså deltaga i pantsättningen för att den skall omfatta hela den intecknade fasta egendomen (från möjligheten av godtrosförvärv bortses nu). Om någon fastighetsägare saknas vid pantsättningen, lär denna emellertid bli giltig med avseende å de fastigheter, vilkas ägare deltagit (jfr Westerlind, kommentaren s. 185 ff). – Det nu sagda avser gemensamt intecknade skilda fastigheter. Med samäganderätt till en och samma fastighet (registerenhet) förhåller det sig annorlunda. Antag att en fastighet – en registerenhet – ägs av tre bröder gemensamt, med en tredjedel var, och att två av dem (eventuellt med den tredjes samtycke) vill begagna ett obelånat pantbrev för pantsättning av sina andelar. Sådan pantförskrivning är inte tillåten enligt gällande rätt (jfr Westerlind, kommentaren s. 184 med not 46 och Olivecrona, Fastighetspant s. 94) och kommer inte heller att vara det med utredningens föreliggande förslag. Däremot kan de två bröderna med den tredjes samtycke använda pantbrevet för pantförskrivning av hela fastigheten. Angående ett till utredningen remitterat förslag från landshypoteksombudsmännen, att det bör öppnas möjlighet att inteckna och pantsätta andel i fastighet, se avsnitt 3.4.1.

3.1.4 Databehandling

Inskrivningsverksamheten enligt JB håller successivt på att föras över till data. Så har nu skett beträffande Huddinge, Jakobsbergs, Norrtälje, Sollentuna, Solna, Stockholms, Södra Roslags, Uppsala, Malmö, Bollnäs, Gävle, Hudiksvalls, Ljusdals och Sandvikens domsagor. Även inskrivningsverksamheten enligt sjölagen är lagd på data. Fråga har då uppkommit vilken betydelse tillgången till datainformation skall få för utformning och tillämpning av pantsättningsreglerna.

Utredningen har inledningsvis pekat på de svårigheter som uppstår inom sjörätten, när svensk datainformation skall göras tillgänglig vid pantsättning utomlands. Men även för förhållandena inom landet måste ställning tas till vilken roll dataupplysningarna skall spela vid tillämpningen av det system för godtrosskydd som pantsättningsreglerna bygger på.

Utredningen har ovan i avsnittet 3.1.2 kommit fram till att en innehavarpresumtion bör uppställas beträffande pantsättningsbefogenheten. Presumtionen innebär, att den som innehar pantbrevet skall förmodas äga rätt att begagna det för att upplåta panträtt. Om emellertid långivaren insett eller bort inse, att innehavaren inte ägde rätt att begagna pantbrevet, faller presumtionen. Vilken betydelse har nu tillgången till datainformation vid avgörandet av vad långivaren bort inse?

Det kan då konstateras, att databehandling på JB:s område geografiskt sett, ännu har införts bara i en liten del av landet. Man kan vidare slå fast, att banker och andra kreditinrättningar har direkt tillgång till datainformation – genom terminaler – endast i ganska obetydlig omfattning. Det är i stort sett blott huvudkontor och möjligen några andra större kontor som utrustats med terminaler. Inom banken är man alltså i huvudsak hänvisad till telefonförbindelse med huvudkontoret – eller kontakt direkt med inskrivningsmyndigheten – med de felkällor som detta innebär. Beträffande den framtida utbyggnaden av dataväsendet lär det bl. a. av kostnadsskäl vara föga troligt, att inom en bank skall kunna i någon större utsträckning anordnas anslutningsterminaler som möjliggör direktkoppling till datacentralen.

Utredningen har i detta läge funnit, att man inte gärna kan ha ett system, som innebär att hänsyn skall tas till de informationsmöjligheter som i varje särskilt fall kan ha stått till buds. Ett sådant system blir alltför oenhetligt och slumpmässigt. Bevissvårigheterna blir också nästan oöverkomliga. Vid en viss typ av bankärenden, nämligen långivning mot generell pantförskrivning, lär det därjämte i de flesta fall vara praktiskt taget omöjligt att utnyttja datainformationen, även om den skulle stå till buds. I vart fall gäller detta, om tillgången till sådan information – i motsats till vad som har antagits i närmast föregående avsnitt – skulle leda till krav på samtycke från en mängd ägare av nytillkomna avstyckningar. Tills vidare måste man därför rimligen vid tillämpningen av godtrosreglerna arbeta med den utgångspunkten, att bedömningen skall göras såsom om datainformation inte stått till buds. Utredningens förslag innehåller en regel om att borgenären är skyldig att kontrollera pantsättarens behörighet med hjälp av inskrivningsregistret (eller fastighetsboken) endast om det finns skälig anledning att misstänka, att pantsättaren inte har rätt att begagna pantbrevet för att upplåta panträtt och kontrollen skulle vara av betydelse för att klarlägga förhållandena (avsnitt

3.1.2.2). – Detta utesluter givetvis inte, att dataverksamheten indirekt kan ha stor betydelse på det sättet, att bankernas och de andra kreditinrättningarnas bedömningsmaterial på områden där databehandling tillämpas blir mera tillförlitligt och omfattande. Härigenom kommer långivaren i eget välförstått intresse att kunna kontrollera t. ex. pantsättningsbefogenheten på ett säkrare sätt än om dataupplysningar inte stått till buds. Generellt sett tjänar givetvis både långivare och låntagare på dessa teknikens landvinningar.

Vad nu sagts skall också i princip gälla sjörätten. Godtrosbedömningen inom sjörätten skall på det hela taget följa vad som gäller inom fastighetsrättens område.

3.1.5 Sjörätten och lufträtten

Inte minst för sjörättens del torde konstruktionen av pantbrevet som innehavarpapper medföra betydande fördelar. Därigenom öppnas bl. a. möjlighet för skeppsägare att, vid upplåning i utlandet mot säkerhet i svenska pantbrev, överlåta pantsättningsbefogenheten till svensk förmedlande bank eller advokat. För ändamålet behövs strängt taget inte mera än att pantbreven överlämnas till banken eller advokaten med muntlig överlåtelse av pantsättningsbefogenheten och uppdrag att genomföra pantsättningen. Förmedlingsbanken eller advokaten måste givetvis kontrollera, att exempelvis partredare som gav uppdraget var rätta ägare vid den tidpunkt då pantbrevet överlämnades till banken eller advokaten, men detta är en sak som i princip bara berör det interna förhållandet mellan uppdragsgivare och uppdragstagare; utåt sett i förhållande till den långivande banken utgör innehavet av pantbrevet tillräcklig legitimation. När det är en bank eller advokat som uppträder som pantsättare lär den legitimation som följer av innehavet inte sättas i fråga. Beträffande kontroll av pantsättarens uppgifter genom efterforskning i registret hänvisas till avsnitt 3.1.2.2.

För säkerhets skull kan den svenska banken eller advokaten skaffa sig skriftlig överlåtelse av pantsättningsbefogenheten eller ta fullmakt av dem som var ägare när uppdraget lämnades, ty skulle det trots allt bli tal om behörigheten, har förmedlingsbanken eller advokaten i så fall möjlighet att visa upp handlingen och ett registerutdrag som visar att de rätta ägarna skrivit under. Särskilt när det gäller partrederier kan det nog anbefallas, att den som företräder rederiet inte nöjer sig med en fullmakt utan stöder sig på en verklig överlåtelse av pantsättningsbefogenheten. Finns huvudredare, kan överlåtelsen ske till denne, varefter han i sin tur lämnar fullmakt till banken eller advokaten. Utredningen utgår nämligen från att överlåtelse av pantsättningsbefogenheten – i motsats till fullmakt – gäller mot singularsuccessor; och ett eventuellt ägarbyte under tiden fram till den tidpunkt då pantsättningsuppdraget fullbordas i den utländska banken skulle då sakna betydelse.

På sjölagens område gäller vad som brukar kallas inskrivningsprincipen. Denna princip innebär, att förvärvares åtkomst inte blir sakrättsligt skyddad mot bl. a. överlåtarens borgenärer, om inte inskrivning av fånget sökts. Inskrivning av äganderätten är också enligt gällande rätt – 262 § sjölagen – en förutsättning för att giltig panträtt skall uppkomma.

Utredningen har inte mandat att behandla inskrivningsprincipen i vidare

mån än som är oundgängligen nödvändigt för att få konsekvens i systemet med hänsyn till reglerna om stiftande av panträtt.

Utredningen har utgått från att i sjörätten skall gälla samma regel som i fastighetsrätten om behörigheten att upplåta panträtt, nämligen att innehavet av pantbrevet skall utgöra legitimation. Någon motsvarighet till villkoret i 262 §, att den som vill upplåta panträtt också måste vara inskriven som ägare, kan alltså inte bibehållas.

Antag då, att den inskrivne ägaren, A, av ett skepp har sålt skeppet till B. Vid försäljningen har A till B överlämnat ett pantbrev som utgör ägarhypotek. B, som inte har sökt inskrivning av sitt förvärv, går till banken och begär ett lån mot säkerhet av pantbrevet. Han redogör hos banken för hela sin situation, inklusive att han ehuru ägare ännu inte blivit inskriven som sådan, och banken godtar B som gäldenär och pantsättare. Innan B har sökt inskrivning, försätts A i konkurs. Kan det då vara rimligt, att skeppet ingår i konkursboet men belastat med panträtten? Utredningen kan för sin del inte se några större hinder häremot. De betänkligheter som uttalades i prop. 1973:42 s. 277 får nog betecknas som överdrivna. Inskrivningsprincipen som sådan är värdefull och den bör få förbli orubbad utom just i fråga om förutsättningarna för uppkomst av panträtt.

Utredningen har uppmärksammat, att sakrättsskyddet beträffande luftfartyg enligt gällande rätt torde uppkomma först genom tradition av luftfartyget. För att inteckning för fordran i fartyget skall kunna meddelas måste den som medgivit inteckningen vara antecknad som ägare i luftfartygsregistret. Sådan anteckning sker dock utan någon som helst kontroll av att traditionskravet är uppfyllt. Detta gör att en köpare av luftfartyg kan få ut inteckningar och pantsätta dessa utan att hans fång är sakrättsligt skyddat.

Det kan alltså på lufträttens område mycket väl inträffa, att sedan en säljare råkat i konkurs, luftfartyget kommer att ingå i konkursmassan, belastat med panträtt som gäller på grund av köparens åtgärder.

Om före 1973 års sjölagsreform traditionsprincipen gällde också inom sjörätten – för vilket ganska starka skäl talar; se Walin i SvJT 1970 s. 225 – skulle vad som enligt vad nu sagts gäller i lufträtten ha haft sin direkta motsvarighet inom sjörätten.

Hur därmed förhåller sig må lämnas därhän. Vad som i förevarande sammanhang framstår som intressant är att utredningens förslag står i samklang med den inom lufträtten alltfort gällande ordningen, mot vilken veterligen inte yppats några betänkligheter. Säljarens borgenärer kan knappast anses vara i behov av något speciellt skydd. Om de vill gardera sig, när säljaren börjar komma på fallrepet, har de i allmänhet möjlighet att begära utmätning i fartyg och ägarhypotek och på det sättet hindra att köparen kan förfoga över pantbrevet. Någon ersättning av statsmedel bör inte heller i fortsättningen förekomma.

3.1.6 Återpantsättning m. m.

I 10 kap. 6 § handelsbalken finns bestämmelser om återpantsättning av handpant. Panthavaren får enligt vad som där stadgas inte i sin tur pantsätta den egendom som han fått i pant utan att meddela pantens ägare (eller, om

denne inte kan anträffas, domstolen eller länsstyrelsen); och återpantsättning får inte ske till högre belopp eller på andra villkor än som gäller för primärpantsättningen.

Dessa bestämmelser är inte tillämpliga på fastighets- och skeppshypotek. Detta följer enligt gällande rätt redan därav att det bara är fastighetsägaren respektive ägaren till skeppet eller skeppsbygget som kan upplåta panträtt. Däremot finns inte något hinder mot att borgenären i sin tur pantförskriver eller överlåter sin fordran med tillhörande säkerhet. Sådan överlåtelse eller pantförskrivning (rebelåning) anses följa de för lös egendom gällande reglerna. Närmast kommer här skuldebrevslagens bestämmelser i fråga.

När nu, enligt utredningens förslag, överlåtelse av pantsättningsbefogenheten i princip skall vara tillåten – vilket i sin tur sammanhänger med innebörden av innehavarpresumtionen; se avsnitt 3.1.2.2 – uppkommer fråga hur man skall ställa sig till frågan om återpantsättning av pantbrev. Vid överläggningar med bankerna har utredningen kunnat konstatera, att det praktiska behovet av möjlighet till återpantsättning anses vara mycket litet. Fastmer varnas från bankernas sida för de risker som återpantsättning kan medföra för fastighetsägaren därigenom att pantbrevet lätt kan komma på avvägar och hos en godtroende långivare pantsättas på nytt för högre belopp eller på strängare villkor än som gällde för den ursprungliga pantsättningen. Återpantsättning skulle visserligen enligt utredningens förslag inte kunna ske utan gäldenärens samtycke, men man hänvisar till att sådant lätt kan erhållas genom finstilta villkor i standardformulär till säljarreverser o. dyl.

Utredningen saknar anledning att i denna del inte ta hänsyn till de önskemål som framförts av det praktiska rättslivets företrädare, i all synnerhet som detta medför en närmare anslutning till gällande rätts ståndpunkt. Förbudet mot återpantsättning bör lämpligen utformas så, att pantsättningsbefogenheten inte lagligen kan överlåtas till en borgenär, som innehar pantbrevet som säkerhet för sin fordran, och att om överlåtelse likväl sker denna är ogiltig. Detta lär medföra, att återpantsättning kommer att utgöra brott mot 10 kap. brottsbalken (t. ex. olovligt förfogande eller behörighetsmissbruk) inte endast när den ursprunglige gäldenären över huvud taget inte givit sitt samtycke till åtgärden utan även, åtminstone i en del fall, när sådant samtycke lämnats men enligt lagen är ogiltigt.

Kronofogdemyndigheten kommer att i fråga om återpantsättning ha en kontrollfunktion av viss betydelse. Om det i samband med exekutiv auktion skulle, eventuellt efter anmärkning, befinnas att ogiltig återpantsättning ägt rum, skall bevakningen underkännas.

Som ovan nämnts betraktas överlåtelse eller rebelåning av fordran med tillhörande pant inte som återpantsättning i teknisk mening. Det är i sådant fall, juridiskt sett, fråga om överlåtelse eller pantförskrivning av fordringen, inte av panten separat sett. Utgörs panten av pantbrev, sker enligt vad utredningen erfarit i praktiken inte någon kontroll av att pantbrevet var behörigen pantsatt. I vart fall om den nye borgenären (rebelånaren) känner till, att pantförskrivningen av pantbrevet inte var giltig, gör han emellertid inte något godtrosförvärv (jfr Westerlind, kommentaren s. 243 med hänvisningar).

Det är emellertid uppenbart, att det här, liksom vid återpantsättning, finns en risk att pantbrevet kommer på avvägar. I och för sig vore det tacknämligt,

om denna risk kunde minskas eller undanröjas.

Härtill kommer en annan omständighet. Vid försäljning av en fastighet måste säljaren, som bekant, ofta lämna köparen viss kredit genom att låta en del av köpeskillingen innestå i fastigheten. Köparen utfärdar då en revers, en säljarrevers, på det belopp som krediten skall avse, och till säkerhet för denna revers pantförskriver han till säljaren pantbrev i fastigheten. Det har numera uppkommit en kreditmarknad, en "grå" marknad, för belåning eller överlåtelse av dylika säljarreverser med inneliggande pantbrev. Företeelsen inger bekymmer, bl. a. därför att villkoren för sådana transaktioner (rebelåning eller reversköp) kan vara oskäligt oförmånliga för säljaren, särskilt om fastigheten är svårsåld. Även en godtrogen köpare kan råka illa ut. Han har kanske litat på att säljaren och han nog skulle kunna komma överens om det mot förmodan skulle visa sig att det var svårt att få fram pengar till förfallodagen. Är då reversen överlåten till en privatdiskontör, som kräver sin rätt, kan situationen bli besvärlig för köparen. Svårigheterna är särskilt påtagliga, när säljarreversen löper utan amortering, vilket tidigare ofta var fallet. För samhället slutligen innebär säljarreverserna på olika sätt ett problem. Kreditgivningen riskerar också att bli snedvriden genom den bristande kontrollen. Riksbanken har försökt komma till rätta med en del av dessa problem genom att ge banker och andra kreditinrättningar ramar för reguljär kreditgivning i samband med fastighetsaffärer. Därvid har också meddelats information, bl. a. till mäklarna, om hur en säljarrevers bör vara beskaffad för att kunna godtas i bank. Bl. a. skall det finnas villkor om amortering på visst sätt i reversen. Initiativet har lett till en påtaglig förbättring av förhållandena.

Utredningen har övervägt ett förslag, att man skulle söka bemästra de problem, som likväl kvarstår, genom att föreskriva, att överlåtelse eller belåning av reverser med inneliggande pantbrev skulle få ske bara till banker och andra kreditinstitut, som står under bankinspektionens tillsyn. Detta vore antagligen ett effektivt sätt att få slut på den grå marknaden för säljarreverser. Utredningen har emellertid hesiterat. Vissa undantag måste sannolikt uppställas – t. ex. i fråga om överlåtelser mellan anförvanter och andra närstående personer – och det kan bli svårt att få till stånd en praktikabel gräns. Men framför allt skulle den tänkta åtgärden innebära ett djupt ingrepp i allmänna civilrättsliga regler – framför allt i skuldebrevslagen – och det är svårt att överblicka vad ett sådant ingrepp skulle betyda för andra rättsområden. – För att åstadkomma en sanering av kreditmarknaden för säljarreverser måste det anses ligga närmare till hands att använda näringspolitiska instrument.

Utredningen har därför stannat för att inte ingripa med några civilrättsliga regler beträffande transaktionerna med säljarreverser.

3.1.7 Ersättning av statsmedel

I 18 kap. 4 och följande §§ i JB samt i 349 jämförd med 269 § sjölagen finns bestämmelser om ersättning av statsmedel i vissa fall, när en ägare av fastighet eller skepp får finna sig i att egendomen på grund av godtrosförvärv blir belastad med panträtt utan hans tillskyndan. Bestämmelserna har det gemensamt, att de bygger på tanken att godtrosförvärvet skall vara grundat

på tillit till fastighetsboken eller registret (upplåtaren skall ha lagfart eller vara registrerad som ägare) för att ersättning skall beviljas. I övrigt finns det vissa skillnader mellan fastighetsrätten och sjörätten. Situationer som avses i 6 kap. 7 § JB kan t. ex. aldrig ge upphov till ersättning, medan motsvarande fall i sjörätten inte i och för sig är undantagna. Om panträttsupplåtarens (eller någon hans fångesmans) äganderättsförvärv är ogiltigt på grund av en grov ogiltighetsanledning (förfalskning, råntvång osv.) blir panträttsupplåtelsen ogiltig enligt JB – vilket medför att det är panthavaren och inte rätt ägare som får ersättning av staten – medan förhållandet är det motsatta i sjörätten. Även vissa andra skillnader förekommer. – Det kan vidare på grund av bestämmelse i testamente eller gåvohandling eller någon gång vid köp förekomma, att förvärvaren av fastighet (eller skepp) inte får inteckna eller pantsätta egendomen. Sker detta ändå och står sig panträtten på grund av borgenärens goda tro, har enligt sjölagen den till vars förmån den sålunda tillkomna rådighetsinskränkningen gäller rätt till ersättning av statsmedel. Motsvarande anses gälla inom fastighetsrätten trots avsaknad av uttrycklig bestämmelse i ämnet (prop. 1973:42 s. 347). För att godtrosförvärv av panträtt skall kunna uppkomma och därmed rätt till ersättning av statsmedel för den som lidit intrånget föreligga krävs i princip, att anteckning om rådighetsinskränkningen inte införts i fastighetsboken eller skeppsregistret; i fråga om fastighet kan dock godtrosförvärv göras och ersättning av statsmedel utgå trots att sådan anteckning föreligger, om borgenären litat på ett "färskt" – mindre än sex månader gammalt – gravationsbevis som inte upplyser om anteckningen (jfr NJA II 1972 s. 439 och Olivecrona, Fastighetspant s. 123 f).

De nu ifrågavarande ersättningsreglerna spelar i praktiken mycket liten roll. Frågor om ersättning av statsmedel i fall som här avses handhas av kammarkollegium. Utredningen har hos kollegiet efterhört, i vilken utsträckning det förekommit ärenden om utbetalning av ersättning och fått till svar att endast ett sådant ärende förekommit. Det gällde ett fall av återgång av fastighetsköp. – Mot bakgrund härav har utredningen diskuterat, om inte rätt till ersättning av staten vid godtrosförvärv av panträtt helt kunde undvaras. Detta synes emellertid vara att gå för långt. Utredningen har inte mandat att behandla ersättningsreglerna vid godtrosförvärv av äganderätt. De skall alltså under alla förhållanden såvitt på utredningen ankommer finnas kvar. Vad gäller panträtten fanns ersättningsregler med redan i lagberedningens jordabalksförslag – såsom en konsekvens av att bestämmelsen i 59 § IF försvann – och det måste anses rimligt att staten, som genom sin lagstiftning öppnar möjlighet till godtrosförvärv av panträtt på rätte ägarens bekostnad, åtminstone i viss utsträckning kompenserar detta genom ersättning för intrånget.

Det gäller emellertid nu att finna en ordning som medför samma reglering för fastighetsrätten som för sjörätten (lufträtten).

Därvidlag bör till en början konstateras, att något behov av ersättning från staten i flertalet av de fall som i JB regleras i 6 kap. 7 § knappast kan anses föreligga. Rätt ägare har i där behandlade situationer goda möjligheter att genom egna åtgärder undvika förlust.

Däremot bör rätt till ersättning medges i vart fall i de typsituationer som i JB regleras i 18 kap. 2 §. Det är här fråga om fall då det efter

panträttsupplåtelsen framkommer att upplåtaren inte var rätt ägare, därför att egendomen frånvinns honom genom klandertalan eller förvärvet går åter eller hävs. Den skillnad som finns mellan sjörätt och fastighetsrätt i det hänseendet att godtrosförvärv (och därmed ersättningsrätt för rätte ägaren) inte kan uppkomma vid grova ogiltighetsanledningar som vidlåder äganderättsförvärvet (se ovan) bör inte upprätthållas. På denna punkt måste sjörättens ordning accepteras redan av den anledningen att enligt utredningens förslag godtrosförvärven av panträtt inte gör halt vid de grova ogiltighetsanledningarna.

Enligt gällande rätt ställs i klander-, återgångs- och hävningsfallen krav på att panträttsupplåtaren skall ha lagfart (inskrivning). Utan lagfart (inskrivning) uppkommer inte något godtrosförvärv och följaktligen inte heller någon rätt till ersättning av staten. Bakgrunden har varit intresset av att upprätthålla tilliten till fastighetsboken (registret). Utredningens förslag om regleringen av godtrosförvärven innebär, som nyss nämnts, att godtrosförvärv i hithörande fall medges, även om upplåtaren inte har lagfart (inskrivning som ägare). Det kan då för konsekvensens skull knappast undgås att rätte ägaren i klander-, återgångs- och hävningsfallen får ersättning av statsmedel, om han lider intrång genom godtrosförvärv av panträtt. Någon betungande utvidgning av statens skyldigheter lär inte uppkomma härigenom.

Liksom hittills bör ersättning av staten medges när den till vars förmån rådighetsinskränkning gäller får finna sig i att godtrosförvärv till panträtt uppkommer. Det bör framhållas, att om rådighetsinskränkningen inte antecknats i fastighetsboken (registret), detta ej sällan kan betraktas som sådant medvållande från rådighetshavarens sida som bör medföra, att ersättningen nedsättes eller bortfaller (jfr 18 kap. 4 § första stycket andra meningen JB och motsvarande bestämmelse i 349 § tredje stycket sjölagen).

Av 59 § i 1875 års inteckningsförordning ansågs följa, att en inteckning, som meddelades på grund av ett förfalskat skuldebrev, blev ogiltig. En borgenär, som godtog ett förfalskat intecknat skuldebrev som pant, fick alltså själv stå sitt kast. Med JB har denna ordning förändrats. Ett pantbrev, som utfärdas på grund av en förfalskad inteckningsansökan, blir inte ogiltigt. Eftersom endast fastighetsägaren kan pantsätta, är det emellertid enligt gällande godtrosregler praktiskt taget omöjligt att åstadkomma en giltig pantsättning med begagnande av ett sådant pantbrev; följden blir att detta pantbrev återförs till fastighetsägaren som ägarhypotek (se avsnitt 2.5.13). – Utredningens förslag innebär en utvidgning av godtrosskyddet för borgenären. Enligt förslaget kan fall tänkas, då en borgenär som är i god tro kan förvärva panträtt genom att mottaga ett pantbrev, som tillkommit efter en förfalskad inteckningsansökan. Ett exempel skall visa, vad som kan inträffa.

En fastighetsägare A har överlåtit sin fastighet till B, som får lagfart på sitt förvärv. Strax därefter förfalskar A en inteckningsansökan i B:s namn. Inskrivningsmyndigheten upptäcker inte förfalskningen utan beviljar inteckning och utfärdar pantbrev som utlämnas till A. Denne pantförskriver *i eget namn* pantbrevet för ett banklån, och banken godtar A som pantsättare. A har nämligen varit kund hos banken och har alltid varit känd som en hederlig

och trovärdig person. Att han nu hamnat i utförsbacken och begått brott känner banken inte till. (*Obs.* Utställer A också skuldebrevet, med tillhörande pantförskrivning, i rätte ägarens, B:s namn – vilket alltså innebär, att han förfalskar B:s namn även på reversen – kan något godtrosförvärv inte uppkomma, se 17 § skuldebrevslagen.) Onekligen ter det sig hårt, att B, som inte på något sätt kan skydda sig mot A:s ohederlighet, i detta fall får lida förlusten. Till bilden hör också, att inskrivningsmyndigheten, trots allt, objektivt sett har begått ett fel (även om 19 kap. 19 § JB inte är tillämplig). Utredningen har diskuterat, om det kunde vara möjligt, till undvikande av olyckor av nu beskriven typ, att införa någon form av identitetskontroll beträffande inteckningsansökningar men har inte funnit någon praktikabel metod. Naturligtvis måste situationer av hithörande slag bli sällsynta, men för att undvika stötande resultat i ett eller annat fall har utredningen funnit sig böra föreslå en särskild bestämmelse om rätt till ersättning av statsmedel åt fastighetens ägare, om annan än denne genom att falskeligen utge sig för att vara ägaren åstadkommit, att inteckning beviljats i fastigheten, och därefter med utnyttjande av pantbrevet lyckats upplåta giltig panträtt. Någon belastning av betydelse på statskassan kan en sådan utvidgning av ersättningsrätten givetvis inte innebära.

Lufträttens ersättningsregler bör byggas upp på samma sätt som JB:s och sjölagens.

Frågan om ersättning av statsmedel i fall då på grund av inskrivningsprincipen ett överlåtet skepp kommer att vid säljarens konkurs ingå i konkursboet, belastat med panträtt som köparen upplåtit, behandlas i specialmotiveringen.

3.1.8 Kommunal förköpsrätt

Enligt förköpslagen (1967:868) har kommun förköpsrätt vid försäljning av fastigheter av vissa slag. Förköpsrätten utövas genom att kommunen fattar beslut därom, underrättar säljare och köpare samt anmäler beslutet till inskrivningsmyndigheten. Anteckning om beslutet görs i fastighetsboken och medför bl. a. att eventuell lagfartsansökan av köparen skall förklaras vilande och att en ansökan om inteckning som görs av säljaren skall avslås. Fullbordas förköpet, övergår äganderätten till fastigheten direkt till kommunen: köparen anses alltså aldrig ha varit ägare (se avsnitt 2.5.27).

Den ordning, som på detta sätt tillskapats i fråga om förköpsrätten, medför vissa problem i fråga om kreditgivningen. Under den tid äganderätten är svävande kan varken säljaren eller köparen belåna pantbrev i fastigheten. Detta sammanhänger med att enligt gällande rätt endast fastighetsägaren kan pantsätta. Säljaren är inte längre ägare, och i fråga om köparen kan det inträffa, att han aldrig blir ägare. Genom att enligt vad nu sagts belåning av pantbrev omöjliggörs riskerar man, att fastighetsaffärer på ett inte önskvärt sätt förhindras, därför att erforderliga kontanta medel inte kan uppbringas (jfr Westerlind, kommentaren s. 250). – Det är att märka, att dessa svårigheter inte förelåg före JB:s tillkomst. Säljaren kunde då förbehålla sig rätten till ett intecknat skuldebrev och kunde disponera över detta oberoende av äganderätten till fastigheten.

I praktiken lär det ofta tillgå så, att en bank, som överväger att lämna

kredit åt säljare eller köpare vid ett köp som är underkastat kommunal förköpsrätt, efterhör hos kommunen, hur stort intresset för kommunalt förköp är. Befinns det då att förköp sannolikt inte kommer till stånd, godtar banken en pantförskrivning, som görs av säljaren och köparen, i hopp om att panträtt därigenom kommer att förvärvas. Är däremot utsikterna för att kommunen inträder i köpet betydande, anser sig banken inte vilja medverka med kredit. I allmänhet löser kommunen befintliga lån, men det lär ha förekommit att kommunen övertagit lån med villkor som varit fördelaktiga för gäldenären. (Det bör dock observeras, att det panträttsliga inslaget faller under kommunalrättens pantsättningsförbud; jfr betänkandet Företagshypotek SOU 1981:76 s. 138 f.)

De regler som sålunda gäller för pantsättning av fastigheter, vilka är underkastade kommunal förköpsrätt, under den tid då äganderätten är svävande, är uppenbarligen inte tillfredsställande. Som nyss sagts gällde en annan ordning före JB:s tillkomst; det ligger alltså inte i förköpslagens natur att kreditmöjligheterna på detta sätt skall beskäras. Ett sätt att råda bot på svårigheterna kunde vara, att köpare eller säljare genom en uttrycklig lagregel tillades befogenhet att pantförskriva pantbrev under den kritiska tiden och att kommunen då skulle bli bunden av pantsättningen.

Utredningen har emellertid till sist stannat för att konstatera att nackdelarna med den nuvarande ordningen trots allt inte är så stora, att de motiverar en lagregel av detta speciella slag.

Det finns i detta sammanhang anledning att uppmärksamma 1978 års bostadsrättskommittés förslag till lag om förköpsrätt för hyresgäster (SOU 1981:74 Från hyresrätt till bostadsrätt, som nu lett till prop. 81/82:169). Enligt förslaget skall ägaren av en hyresfastighet hembjuda fastigheten till hyresgästerna om han avser att försälja den. Som framgår av betänkandet (s. 174) övervägde kommittén att konstruera förköpsrätten efter mönster av den kommunala förköpslagen. Kommittén fann emellertid att en sådan konstruktion inte var lämplig bl. a. därför att fastigheten inte skulle kunna pantsättas under den tid som köpet var "svävande". Kommitténs sekreterare hade i dessa frågor samrått med pantbrevsutredningen och utredningen vill understryka vikten av att man inte överför de komplikationer som den kommunala förköpsrätten nu inrymmer till ett nytt område. Ökande svårigheter skulle också uppstå därför att det trots allt är stor skillnad mellan en kommun och en grupp hyresgäster, bl. a. i solvenshänseende.

Också ägarlägenhetsutredningen (SOU 1982:40) föreslår rätt för hyresgäster att förköpa fastigheten. Reglerna föreslås vara desamma som när kommun förköper enligt förköpslagen. Av de skäl som pantbrevsutredningen har anfört ovan anser pantbrevsutredningen att ägarlägenhetsutredningens förslag i detta hänseende inte är lämpligt.

3.2 Tillägget

3.2.1 Tilläggets konstruktion

3.2.1.1 *Bakgrund*

Enligt IF kunde en inteckningsborgenär vid en exekutiv auktion på fastigheten bevaka ränta på det intecknade skuldebrevet. Räntan fick dock inte räknas för längre tid tillbaka än två år före utmätningen av fastigheten. Räntefoten angavs i skuldebrevet och antecknades i fastighetsboken när skuldebrevet intecknades.

I JB har den i skuldebrevet individuellt bestämda räntan ersatts av ett standardiserat tillägg på pantbrevets belopp (se avsnitt 2.5.5). Tillägget består av en fast del (det fasta tillägget) på 15 procent och en ränta (utmätningsränta) som från början var 6 procent och den 1 juli 1981 höjdes till 10 procent.

Vid de ändringar i sjölagen som trädde i kraft 1976 ersattes inteckningsrevers av pantbrev med tillägg som i JB. Någon höjning av utmätningsräntan har inte skett utan det fasta tillägget är 15 procent och utmätningsräntan 6 procent.

För inteckningar i luftfartyg gäller samma ordning som enligt IF. Ränta får bevakas på det intecknade skuldebrevet enligt den räntefot som står angivet på detta. Till skillnad från vad som gällde enligt IF får räntan bevakas ända upp till tre år före utmätningen. Lufträttsutredningen har i sitt betänkande (SOU 1976:70) föreslagit att inteckningsreversen skall ersättas av pantbrev och tillägg.

Ett dominerande syfte med tillägget är att pantbrevet skall kunna belånas fullt ut. För ett lån på 100 000 kronor skall kunna lämnas ett pantbrev på samma belopp. Borgenärens fordran på räntor och kostnader får tas ur tillägget. För att detta skall vara möjligt måste storleken av tillägget vara anpassad så att det räcker.

Vid JB:s ikraftträdande 1972 var ränteläget ett annat än nu. En normal ränta på inteckningslån var omkring 7 procent. Man ansåg därför att ett fast tillägg på 15 procent och en utmätningsränta på 6 procent var tillräckliga. En viktigare förändring än höjningen av ränteläget är att räntorna på inteckningslån förr inte varierade inom så vida gränser som nu är möjligt. Vid ett diskonto på 12 procent kan räntan på nya lån överstiga 16 procent. På gamla lån med lång löptid och fast ränta kan räntan fortfarande uppgå till bara några få procent. Som exempel kan nämnas att landshypoteksföreningar har lämnat lån som löper fram till år 2013 med tre procent ränta.

Den höjning av det allmänna ränteläget som inträffade i mitten av 1970-talet medförde att tilläggets storlek inte längre räckte. Utredningen föreslog den 18 juni 1980 i en skrivelse till justitiedepartementet, att utmätningsräntan i JB omedelbart skulle höjas till 10 procent. Utredningen förutskickade att den inte tagit slutlig ställning till hur reglerna om tillägget borde utformas men att en provisorisk uppjustering av utmätningsräntan var nödvändig.

Departementschefen delade utredningens uppfattning att det var lämpligt att höja utmätningsräntan i avbidan på resultatet av utredningens fortsatta

överväganden om panträttsreglerna i jordabalken (prop. 1980/81:86, som också innehåller utredningens skrivelse). Utmätningsräntan i JB blev därför höjd till 10 procent från och med den 1 juli 1981.

Utredningen har i en enkät hört med bankföreningen, sparbanksföreningen, föreningsbankernas bank, hypoteksinstitut och andra kreditinrättningar om man kan behålla den nuvarande konstruktionen med pantbrevsbelopp och tillägg och om i så fall den nuvarande storleken på tillägget räcker. Sparbanksföreningen har i sin tur inhämtat yttrande från de 20 största sparbankerna och från nio medelstora sparbanker.

I enkäten fick kreditgivarna välja mellan följande fem alternativ. Ett är att behålla nuvarande regler. Ett andra är att helt slopa tillägget, både det fasta tillägget och utmätningsräntan, och i stället låta kreditgivaren ta ett pantbrev på högre belopp än lånebeloppet. De tre övriga alternativen innebär att utmätningsräntan skall knytas till diskontot på liknande sätt som dröjsmålsräntan enligt räntelagen. Utmätningsräntan skall alltså överstiga diskontot med 4 procentenheter. Enligt ett av dessa alternativ skall man slopa det fasta tillägget och låta kreditgivaren, om det behövs, underbelåna pantbrev i motsvarande mån. Enligt ett annat alternativ skall det fasta tillägget slopas och ersättas av att utmätningsräntan får beräknas från en tidpunkt som infaller ett år före utmätningen. Enligt det sista alternativet skall det fasta tillägget på 15 procent behållas. Utmätningsräntan skall, som nu, beräknas från dagen för utmätningen, konkursansökan eller nedsättningen av medel men skall knytas till diskontot.

3.2.1.2 *Kan man behålla de nuvarande reglerna?*

Hos bostadsstyrelsen, som har hand om administrationen av de statliga lånen, är man närmast av uppfattningen att allt är bra som det är. På grund av de räntesubventioner som utgår för statliga lån räcker tillägget som säkerhet för räntor och kostnader. Säkerheten för det statliga lånet i en fastighet ligger efter säkerheten för bottenlånet. Statliga lån får meddelas mot säkerhet i pantbrev upp till 100 procent av pantvärdet, som är en efter viss schablon framräknad produktionskostnad för fastigheten. Det är då viktigt att tillägget på framförvarande pantbrev, som innehas av ett bottenlåneinstitut, inte blir så stort att säkerheten för det statliga lånet kommer att ligga ovanför fastighetens värde. Enligt bostadsstyrelsens bedömning behöver bottenlåneinstituten inte full säkerhet för sina lån. Det är bara ett fåtal fastigheter som säljs exekutivt och det måste finnas utrymme för ett visst risktagande.

Sparbanken Skaraborg konstaterar att banken inte har lidit några förluster på grund av för liten inteckningsram. De förluster som banken åsamkats har snarare uppkommit på grund av att säkerhetens värde missbedömts eller på grund av att framförliggande kreditgivare har erhållit överraskande stor utdelning på sina tillägg. Banken ser det som viktigt att tillägget inte på ett okontrollerat sätt kan skjuta i höjden till nackdel för efterliggande kreditgivare. Banken förordar att man behåller den gällande utformningen av 6 kap. 3 § JB.

Madesjö-Nybro Sparbank har inte för avsikt att underbelåna pantbrev och anser att tillägget enligt nuvarande regler är tillräckligt stort.

BOFAB (Svensk bostadsfinansiering aktiebolag), som meddelar botten-

lån, föreslår att man i princip behåller den nuvarande konstruktionen. De problem som finns beror på att räntenivån höjs och att storleken av tillägget släpar efter. Det behövs enligt BOFAB ett mer lätthanterligt sätt att lagstifta om höjning av utmätningsräntan. BOFAB föreslår att en nämnd bestående av företrädare för staten och kreditlivet inrättas med uppdrag att ansvara för att statsmakterna med tillräckligt täta intervaller får underlag för anpassning av tilläggets nivå.

Däremot anser hypoteksinstituten, bankerna, föreningsbankerna och övriga tillfrågade sparbanker att något måste göras åt själva konstruktionen med pantbrevsbelopp och tillägg som säkerhet för lånet.

Om ingenting görs, överväger man på många håll att underbelåna pantbreven med 5 till 10 procent.

Konungariket Sveriges stadshypotekskassa anför: Om det nuvarande ränteläget (12 procent diskonto), eller ett högre, kommer att bestå, framstår det som sannolikt att vi måste börja kräva pantbrev på högre belopp än lånet. En underbelåning på 5–10 procent är försiktigt beräknad.

Bankföreningens juristkommitté anför: Det nuvarande systemet med ett fast tillägg om 15 procent och en utmätningsränta om 10 procent medför enligt kommitténs uppfattning att man i flertalet fall inte löper så stor förlustrisk. Med hänsyn till det höga ränteläget har emellertid redan en tendens till underbelåning av pantbreven gjort sig gällande. Bankerna är också mindre och mindre benägna att fortsättningsvis låta bl. a. sociala skäl tala för att dröja med åtgärder mot en försumlig kredittagare. Genom ett snabbare agerande för att få en exekutionstitel mot kredittagaren bör sålunda förlustriskerna kunna ytterligare minskas.

Av de svar som har lämnats av sparbankerna framgår att av olika skäl de flesta sparbankerna har haft ganska små förluster. Lånen har hunnit betalas av så att det uppstått ett utrymme inom inteckningsramen för de ökande räntekostnaderna. I några fall har man haft borgen eller annan ytterligare säkerhet för lånet. Sparbankerna är medvetna om att med den nuvarande utformningen av tillägget säkerheten inte räcker fullt ut för de nya lån som tecknas. Man överväger på många håll att underbelåna pantbreven, men det är bara en sparbank som redan nu mer allmänt har börjat tillämpa en sådan ordning.

Söderslätts sparbank har numera som praxis att underbelåna kundernas pantbrev med ca 10 procent. För ett lån på 100 000 krävs ett pantbrev på 110 000.

Lundabygdens sparbank: Sedan införandet av de nya pantreglerna i JB har allvarligare förluster ej drabbat sparbanken på grund av att fordran inte erhållit täckning vid konkurs eller exekutiv auktion. Anledningen härtill torde snarare ligga i förhållandet att banken haft tillgång i pantbrevets kapitalbelopp genom tidigare amortering än i förhållandet att ramen för gällande tillägg och utmätningsränta varit tillräcklig för att täcka upplupna räntor och kostnader. I enstaka fall har vid långivning begärts pantbrev på högre belopp än lånesumman. För närvarande övervägs inte att allmänt införa sådan praxis. – Sparbanken anför slutligen att om bankens förluster ökar på grund av bristande pantvärde, kommer banken med stor sannolikhet att underbelåna pantbrev.

Sala sparbank anför: Hittills har underbelåning av pantbrev inte skett, men

för framtiden överväger banken att, med hänsyn till den allt längre tid som åtgår från det att lagsökningsutslag föreligger till dess exekutiv auktion kan hållas, fortsättningsvis underbelåna pantbrev. Troligtvis kommer i sådant fall nedvärdering av pantbrevet att ske schablonmässigt för att underlätta lånehanteringen. För att hänsyn skall kunna tas till dröjsmålsräntor, ökande kostnader under indrivningsförfarandet m. m., förefaller en underbelåning med ca 10 procent av pantbrevets belopp rimlig. En enkel schablonregel skulle då vara att som säkerhet kräva pantbrev uppgående till 110 procent av lånesumman.

Också Eslöv – Onsjö sparbank tänker sig en underbelåning på ca 10 procent. Falkenbergs sparbank anser att för ett lån på 100 000 behövs ett pantbrev på 120 000 för att banken skall få fullgod säkerhet.

Pitedalens sparbank vill inte ge något generellt svar på frågan om graden av underbelåning, eftersom bankens utlåning även grundar sig på låntagarens övriga ekonomiska förutsättningar.

Kristianstads sparbank anför: Vi har haft en del kreditförluster då utmätningsräntan var 6 procent. Dessa härrör från lån som inte amorterats eller enbart amorterats lite. Hitintills har vi inte underbelånat pantbreven. Vi har i stället krävt tilläggssäkerhet i form av borgen. Dessutom försöker vi ha en relativt snabb amortering. Om ränteläget (diskonto) kommer att höjas blir vi sannolikt tvingade att underbelåna pantbreven.

Finnvedens sparbank: Vi har hittills försökt att undvika underbelåning av pantbreven. Vi har haft rätt små förluster på grund av att säkerheten ej räckt till. Det är svårt att gentemot kunden försvara ett uttagande av alltför stora pantbrev. De ökade förlusterna och ränteläget har dock aktualiserat frågan och vi har funnit att vi kan komma att underbelåna pantbreven i detta läge och i så fall med ca 5 procent.

Länssparbanken Norrbotten anför: Normalt underbelånar vi inte pantbrev. Vi räknar med att kunderna åtminstone är i stånd att betala vid de första betalningstillfällena. Härigenom förbättras ju den ursprungliga säkerheten. Vi finner det svårt att få kundernas förståelse för att pantbrev uttages på ett större belopp än lånet. Kunderna skulle troligen dessutom uppfatta detta som att vi misstror dem. I praktiken utnyttjar vi sällan möjligheten till överhypotek på pantbrev med bättre förmånsrätt. Dessa har, framför allt vid nyproduktion, i regel inte något större värde. Vi har dock med hänsyn till rådande ränteläge funnit att vi i framtiden kanske måste skydda oss genom att underbelåna pantbrev såvida inte det fasta tillägget och utmätningsräntan höjs. Uppskattningsvis skulle vi i det tänkta fallet (ett lån på 100 000 kronor med 16 procent ränta) begära ett pantbrev på 115 000 kronor. Vår handläggningstid för exekutiva förfaranden från förfallodag till köpeskillingsfördelningen är ca 18 månader.

Kreditinstitutens uppfattning är alltså med något undantag, att tillägget inte räcker och att den nuvarande konstruktionen av pantbrev och tillägg måste ändras.

3.2.1.3 *Inget tillägg alls*

Utredningen har frågat om det inte är mest rationellt att slopa både det fasta tillägget och utmätningsräntan och hänvisa kreditgivaren till att som säkerhet

ta ett pantbrev på högre belopp än lånet. Villkoren för krediter och därmed behovet av säkerhet är ju så olika. Det finns samtidigt på marknaden lån som löper med 3 procent ränta och sådana som löper med närmare 20 procent ränta. Villkoren för räntebetalningarna spelar också in. Ta som exempel ett lån på 100 000 kronor med 16 procent ränta. Affärsbankerna tillämpar som regel kvartalsbetalning vilket innebär att en ränta på 4 000 kronor förfaller till betalning vid utgången av betalningsterminen. Landshypoteksföreningarna, som lämnar hypotekslån till jordbruk, tillämpar betalning en gång om året, vilket i detta exempel innebär, att en ränta på 16 000 kronor skall betalas in. För att utjämna skillnaden mellan affärsbankernas och hypoteksinstitutens villkor behövs alltså 12 procent av pantbrevets belopp. Behöver exempelvis en bank i ett fall ett tillägg på 30 procent, måste under i övrigt samma betingelser en hypoteksförening ha ett tillägg på 42 procent.

Bankföreningens juristkommitté har om tanken att slopa det fasta tillägget och utmätningsräntan uttalat: Alternativet till att tillförsäkra kreditgivaren i görligaste mån full betalning genom någon form av tilläggskonstruktion skulle vara att kreditgivaren begärde pantbrev på högre belopp än lånebeloppet eller, med andra ord, underbelånade pantbrevet. För ett underbelåningssystem talar i första hand att en kreditgivare omedelbart kan informera sig om vilket högsta belopp som på grund av pantbrev med bättre rätt skall utgå ur fastigheten innan kreditgivaren får betalt på grund av sina pantbrev. Det är dessutom en logisk utveckling av vad som historiskt sett skett på fastighetspantområdet; tilläggen har i inteckningshänseende kommit att bli en ytterligare delbelastning på fastigheten. Det följdriktiga är då att inte längre hålla på den särskilda tilläggskonstruktionen. Genom att avskaffa tilläggen uppnås vidare en förenkling, bl. a. såtillvida att de i sig inte alltför praktiskt betungande blockbildningsproblemen skulle försvinna. Med ett system utan tillägg skulle också följa att en kreditgivare, även utanför exekutiva förfaranden eller sådana fall då myndighet i övrigt fördelar medel mellan rättsägare, helt ut skulle kunna utnyttja pantbrevets värde. – De främsta invändningarna mot en övergång till ett helt nytt system torde ligga på det psykologiska planet. Svårigheter kan förutses att hos allmänheten – i vart fall övergångsvis – få gehör för en anordning som innebär att lånebelopp och pantbrevsbelopp inte överensstämmer. Kommittén utgår i sin diskussion från att stämpelskattebestämmelserna måste ändras. Det framstår som ytterligt stötande att stämpelskatt beräknas på pantbrevets belopp trots att lånebeloppet skulle kunna vara avsevärt lägre. Om man inte får till stånd en ändring i stämpelskattelagen, har juristkommittén svårt att tänka sig att underbelåning överhuvudtaget skulle kunna bli aktuell i högre grad. En annan nackdel med underbelåningssystemet är att man måste vid kreditgivningen ha bestämt sig för en diskonteringsgrad. I en fortsatt högräntesituation kommer man som kreditgivare här i ett låst läge. Alternativet för att undvika förlustrisk med hänsyn bl. a. till ett höjt allmänt ränteläge skulle vara att skillnaden mellan lånebelopp och pantbrevsbelopp fick göras så avsevärd (lån om 100 000 kronor fordrar pantbrev om 150 000 kronor) att systemet syntes både optiskt och praktiskt skola komma att röna alltför stort motstånd. – Slutsatsen av juristkommitténs diskussion kring ett renodlat underbelåningssystem kan sammanfattas sålunda: Med ett ändrat stämpelskatteuttag leder systemet – om det nöjaktigt kan förklaras för allmänheten –

till en mer rationell hantering, vilken med en schablonmässig ej alltför lågt fixerad diskonteringsgrad skulle medföra endast obetydlig förlustrisk.

Sparbanken Mälardalen anser att man bör slopa det fasta tillägget och utmätningsräntan och låta bankerna i stället gardera sig genom underbelåning. Detta skulle enligt sparbankens mening betydligt underlätta kreditgivningen, då man mycket mer överskådligt skulle kunna överblicka en fastighets gravationer och inte behöva beakta de "dolda" belastningar som i dag förekommer.

Övriga kreditinstitut anför en rad argument mot tanken att underbelåna pantbrev. Man pekar på att det medför krav på följdändringar i annan lagstiftning. Stämpelskatten bör sänkas. Reglerna i banklagen och sparbankslagen om att som säkerhet för lån kan tas pantbrev inom 75 procent av fastighetens värde måste ändras. Likaså måste reglerna i bostadslånekungörelsen om säkerheten för de statliga lånen ändras.

Flera sparbanker har framhållit att de är oroliga för att det kan bli besvärligt och tidsödande att förklara för låntagarna att de måste lämna pantbrev på högre belopp än lånet. Svårigheten att förutse hur stort pantbrev som kan behövas kommer att leda till en mycket stor olikhet mellan olika sparbanker vid bedömningen av graden av underbelåning. Som exempel kan tas vad som anförs av Sala sparbank och Sparbanken Stockholm.

Sala sparbank: Detta alternativ ställer enligt vår uppfattning mycket stora krav på bankernas framtidsinsikt och -tro beträffande diskonto, kostnadsökningar för indrivning, ärendeanhopning hos tingsrätterna m. m. Med hänsyn till det praktiska arbetet på låneavdelningarna skulle någon rimlig och lätthanterlig schablonregel komma att få uppställas. Troligen skulle en sådan regel exempelvis kunna utformas så, att underbelåningen skulle motsvara två gånger en bedömd högsta utlåningsränta under lånetiden med tillägg för ca 5–10 procent för kostnader och dröjsmålsräntor. Detta medför att banken med nuvarande förutsättningar troligen skulle komma att begära pantbrev uppgående till 140–145 procent av lånebeloppet.

Sparbanken Stockholm anför om det nu ifrågavarande alternativet, som i utredningens frågepromemoria har kallats för alternativ 5, bl. a. följande: "Alternativ 5 lär med rimlig underbelåning (pantbrev i storleksordningen 125–140 procent av kreditbeloppet) inte medföra någon faktisk förändring av säkerhetsläget jämfört med nu. Men i praktiskt och administrativt hänseende medför det en omvälvning. Idag anges i så gott som alla sammanhang – t. ex. vid nybelåning och vid redovisning av kapitaltäckningskraven enligt sparbankslagen 26 § – inteckningssäkerheten endast efter pantbrevens kapitalbelopp. Säkerheten som ligger i de möjliga tilläggen anges inte och räknas normalt inte med i dessa sammanhang. För långivare med inteckningssäkerhet efter bästa förmånsrätt kan alltså förmånsrätten komma att försämras i den mån framförliggande långivare tar i anspråk tillägg på sin säkerhet. Detta händer inte sällan i praktiken vid exekutiva försäljningar. Denna dolda risk kompenseras av att objektet inte belånas till 100 procent av sitt värde mot endast inteckningssäkerhet utan i regel endast till 75 procent. Alternativ 5 medför att sagda risk konsekvent måste inkalkyleras och anges så att säga från början i varje enskilt fall. Hur skall då säkerhetens förmånsrättsläge anges t. ex. i kapitaltäckningsredovisningen? Exempel: En lånebild som den anges idag beträffande ett objekt med belåningsvärde kr. 200 000:–.

1. Hypoteksinstitut, kapital kr. 100 000:–, säkerhet pantbrev på kr. 100 000:– med bästa rätt. 2. Sparbanken, kapital kr. 50 000:–, med säkerhet pantbrev kr. 50 000:– inom kr. 150 000:–, dvs. 75 procent av belåningsvärdet. Om de nuvarande tilläggen slopas får antas att hypoteksinstitutionen kräver pantbrev på kr. 125 000:– och sparbanken pantbrev på kr. 62 500:–. vilkas inomläge alltså faktiskt blir kr. 187 500:–, dvs. 93,75 procent av objektets belåningsvärde. Klart är att alternativet tvingar till öppet beaktande av en reell eventualitet som finns idag men som inte syns. Men bl. a. kapitaltäckningsreglerna i banklagstiftningen måste ändras och anpassas härtill. Alternativet belyser också nödvändigheten av att alltid "koppla" säkerheten hos olika kreditgivare genom andrahandspanträtt. – Sammanfattningsvis konstaterar sparbanken: Alternativ 5 har den fördelen att säkerhetens yttersta gränser alltid anges – säkerheten kan inte bli sämre i förmånsrättshänseende och anges därmed renare än för närvarande. Men alternativet innebär nästan en revolution i administrativt hänseende och kräver följdändringar i annan lagstiftning samt lång inkörningstid på det praktiska fältet."

Som flera kreditinstitut har påpekat måste en övergång till en ordning utan tillägg och med underbelåning av pantbrev föra med sig att kapitaltäckningskraven i banklagen, sparbankslagen och annan lagstiftning ändras. Föreskrifterna i banklagen (1955:183), sparbankslagen (1955:416) och lagen (1956:216) om jordbrukskasserörelsen om att exempelvis i den näst lägsta riskklassen pantbrev i förmånsläge inom högst 75 procent av fastighetens värde kan godtas som säkerhet skall ses mot bakgrund av att till pantbrevets belopp kommer ett tillägg på kanske 25 procent. Reellt sett ändras i fråga om kravet på fondering ingenting av att man – om tillägget slopas – tillåter pantbrev på upp till 100 procent av fastighetens värde. Motsvarande kan sägas om föreskriften i bostadsfinansieringsförordningen (1974:946) att statliga lån får medges upp till 100 procent av fastighetens pantvärde. Eftersom bottenlånet kan vara beviljat mot pantbrev på upp till 75 procent av detta värde och bottenlåneinstitutet kan behöva ett tillägg på 25 procent, kan idag säkerheten för det statliga lånet i sin helhet ligga ovanför fastighetens pantvärde. Någon reell ändring i ekonomiskt hänseende blir det sålunda inte om man tar bort tillägget men tillåter att statliga lån meddelas mot pantbrev på upp till 125–130 procent av fastighetens pantvärde.

Behovet av andrahandspantsättning torde i och för sig inte bli större om det inte finns något tillägg. Säg att i dag ett hypoteksinstitut har beviljat ett lån på 300 000 kronor mot ett pantbrev på samma belopp med bästa företrädesläge och att lånet är nedbetalat så att vid en exekutiv auktion något tillägg inte behöver tas i anspråk. En bank som har en fordran med närmast följande pantbrev som säkerhet kan då få betalt efter 300 000 kronor. Emellertid kan fastighetsägaren pantsätta tillägget (t. o. m. sedan fastigheten har utmätts). Om tillägget (det fasta tillägget och utmätningsräntan) kan uppgå till exempelvis 90 000 och detta pantsätts till någon annan än banken, kommer utdelningen på följande pantbrev att börja efter 390 000 kronor (se vidare avsnitt 2.5.5). Om exemplet översätts till hur läget blir om tillägget slopas och hypoteksinstitutet för sitt lån på 300 000 begär ett pantbrev på 390 000, finner man att bankens behov av att försäkra sig om andrahandspanträtt i detta pantbrev inte kommer att bli större. Vill banken försäkra sig

om att förmånsläget för bankens lån förbättras i den takt som fastighetsägaren betalar av på lånet till hypoteksinstitutet, måste banken, liksom i dag, begära att få pantbrevet hos hypoteksinstitutet pantsatt till sig i andra hand. Om å andra sidan banken enligt de regler som nu gäller inte anser sig behöva andrahandspanträtt i framförvarande pantbrev därför att banken ändå har betryggande säkerhet för sitt lån, förändras detta förhållande inte av att tillägget slopas och hypoteksinstitutet i stället begär ett pantbrev på motsvarande högre belopp. Ur en synvinkel kan man säga att behovet av andrahandspanträtt minskar. Om det inte finns något tillägg på framförvarande pantbrev, vet banken med säkerhet vilket faktiskt förmånsläge dess eget pantbrev har. Som situationen nu är kan, om det exekutiva förfarandet drar ut på tiden och utmätningsräntan räknas för lång tid, tillägget på framförvarande pantbrev bli betydande.

En pantborgenär behöver en större säkerhet om handläggningstiden för det exekutiva förfarandet av någon anledning drar ut på tiden. Utmätningsräntan gör att hans säkerhet automatiskt ökar i förhållande till handläggningstiden. Det har framkommit att kreditgivare anser att det är svårt att på förhand bilda sig en uppfattning om handläggningstiderna. Dessa varierar från fall till fall. Om man slopar utmätningsräntan, kan det vara vanskligt att bestämma hur mycket man måste underbelåna pantbrevet. Denna bedömning måste i dag göras av den som meddelar topplån i fastigheten. Han måste försöka bilda sig en uppfattning om hur stor utmätningsräntan kan bli på framförliggande pantbrev.

Om man slopar utmätningsräntan, måste också hypoteksinstitut och andra som meddelar bottenlån göra bedömningen. Skall graden av underbelåning hållas inom rimliga gränser kommer förmodligen dessa institut att någon gång lida en förlust på grund av att pantbrevets storlek inte räcker.

En allvarlig brist med en ordning som bygger på att det fasta tillägget och utmätningsräntan ersätts med underbelåning av pantbreven är att bedömningen av hur stor underbelåning som behövs kommer att variera mycket mellan olika kreditinstitut. Det är visserligen i och för sig avsett. Har banker olika betalningsvillkor, dvs. olika hög ränta, så har de inte samma behov av säkerhet. Det visar sig emellertid vid den enkät som utredningen har gjort att bedömningen av hur stor underbelåning som krävs varierar mera på grund av att bedömningen är förenad med så stor osäkerhet än på grund av att bankerna tillämpar olika villkor för lånen. Mellan t. ex. olika sparbanker, som har rätt lika villkor för sina lån, skiljer sig bedömningen avsevärt. De har tillfrågats om hur stort pantbrev som kommer att krävas för ett lån på 100 000 kronor om det inte finns något fast tillägg eller utmätningsränta. De flesta kunde inte göra någon bedömning alls. En ansåg att pantbrev på dubbla lånebeloppet krävdes. Två sparbanker ansåg att pantbrevet skulle behöva vara på 150 000 kronor. Övriga bedömde att pantbrevet skulle behöva vara mellan 125 000 och 140 000 kronor, varav 8 ansåg att mellan 125 000 och 130 000 kronor skulle räcka.

Man gör alltså en mycket skiftande bedömning av hur mycket ett pantbrev kommer att behöva underbelånas om det fasta tillägget och utmätningsräntan slopas. Så småningom skulle väl någorlunda enhetliga schabloner komma fram, men kvar står att det kan bli meningsskiljaktigheter mellan olika kreditgivare, som lämnar lån till samma fastighetsägare, om hur stor säkerhet

var och en skall ha. Bostadsstyrelsen har framhållit att man fruktar att hypoteksinstituten kommer att begära så hög säkerhet för bottenlånen att säkerheten för de statliga lånen blir otillräcklig. Till dessa brister hos alternativet kommer också att det inte går att ordna helt tillfredsställande övergångsbestämmelser. Hur skall man göra med redan utfärdade pantbrev? En tanke är att man efter viss övergångstid, då man tillämpar nuvarande regler, slopar det fasta tillägget och utmätningsräntan även på ett pantbrev som har utfärdats före lagändringen. I gengäld får man förordna att pantbrev skall gälla för ett 30 procent högre värde än som står angivet på det. Om man inte tar in alla "gamla pantbrev" och stämplar på dem att de gäller för ett högre värde än som står angivet – ett förfarande som skulle bli ganska kostsamt – kommer man att få två slags pantbrev. Ett "äldre pantbrev" kommer att gälla för ett 30 procent högre belopp än som står angivet på det; ett "nytt pantbrev" kommer att gälla för det på pantbrevet angivna beloppet.

Allt sammantaget finner utredningen att det inte är en framkomlig väg att helt slopa det fasta tillägget och utmätningsräntan.

3.2.1.4 *Utmätningsräntan knuten till diskontot*

Det gäller då att åstadkomma att tillägget anpassas till det gällande ränteläget. Det ligger därvid nära till hands att knyta an till reglerna om dröjsmålsränta i räntelagen (1975:635) som innebär att om parterna inte har avtalat något annat, dröjsmålsräntan motsvaras av diskontot förhöjt med 4 procentenheter.

Det är nu inte någon ny tanke att knyta utmätningsräntan till diskontot. Tanken diskuterades redan när räntelagen infördes men avvisades därför att man ansåg att en sådan ordning inte passade så väl för hypoteksinstitutens lån där räntan är bunden under lång tid.

Utredningen har hört med hypoteksinstituten och övriga kreditgivare som lämnar bottenlån om hur de ställer sig till tanken att låta utmätningsräntan knytas till diskontot.

BOFAB har svarat: För ett kreditaktiebolag som BOFAB ligger det ej så nära till hands att knyta an till diskontot, som ofta rör sig i en annan takt och på ett annat sätt än den av riksbanken angivna långa räntan, med vilken en bottenlångivare arbetar. Institutens utlåning binds numera i 5-årsperioder (tidigare 10 år). Problemet är att låta räntan fram till betalning återge det aktuella ränteläget för långfristiga krediter och att finna kontrollstationer för anpassningen. En nedgång i diskontot skulle medföra en oförutsebar försämring av lämnade säkerheter. Det synes bli alltför osäkert att jämföra bostadsinstitutens räntor med – det numera något oklara – begreppet diskonto som närmast inverkar på kort långivning.

Konungariket Sveriges stadshypotekskassa anför: En diskontobunden utmätningsränta passar dåligt för krediter med fast ränta. Nu är emellertid de nya långa lånen räntebundna högst i 5-årsperioder varför olägenheterna har minskat.

Föreningsbankerna, Sveriges allmänna hypoteksbank, Sparbankernas intecknings AB, affärsbankerna och de flesta sparbankerna anser att utmätningsräntan bör knytas till diskontot.

3.2.1.5 *Det fasta tillägget slopas och utmätningsräntan knyts till diskontot*

Utredningen har frågat kreditinstituten hur de ställer sig till tanken att slopa det fasta tillägget men låta utmätningsräntan vara lika med diskontot + 4 procent och liksom nu löpa från utmätningsdagen. Nackdelarna med detta alternativ sägs vara desamma som om man slopar tillägget helt och hållet, dvs. också utmätningsräntan. Nackdelarna är visserligen inte lika framträdande, eftersom underbelåningen inte behöver bli lika stor, men kvar står bl. a. svårigheten att förklara för kunderna att de måste lämna pantbrev på högre belopp än lånebeloppet. Bedömningen av hur stort pantbrev som kan behövas för ett lån på 100 000 kronor varierar mellan 110 000 och 125 000 kronor. Bankföreningens juristkommitté anser att man bör undvika att blanda två olika system (tillägg och underbelåning). Också enligt utredningens bedömning förefaller detta mindre lämpligt.

Utredningen har emellertid vidare frågat hur kreditinstituten bedömer en ordning som innebär att det fasta tillägget slopas men att i gengäld utmätningsräntan räknas retroaktivt från den dag som infaller ett år före utmätningsdagen (motsvarande). Utmätningsräntan skulle då vara lika med det vid varje tidpunkt gällande diskontot + 4 procentenheter.

Utom de kreditinstitut som vill behålla den nuvarande ordningen och en sparbank har alla ansett att det är en godtagbar lösning. Hypoteksinstituten och Sparbanken Stockholm vill visserligen att räntan helst skall räknas från den dag som infaller två år före utmätningen, men i övrigt är alla överens om att någon underbelåning av pantbrev nog inte blir aktuell. Sparbanken Stockholm tycker att en sådan ordning blir enkel att tillämpa och inte kräver några administrativa förändringar.

Sparbanken Östergötland säger: Om utmätningsräntan knyts till diskontot + 4 procent nås överensstämmelse med räntelagens bestämmelser. Möjligheterna till täckning av förfallna räntor och kostnader ökar. Skulle handläggningstiden för det exekutiva förfarandet dra ut på tiden, vilket tyvärr ofta är fallet inom detta län, kommer en höjning av utmätningsräntan att bättre täcka våra förfallna räntekostnader. Utmätningsränta beräknad för en tid av ett år före utmätningen (lagsökningsutslag) skulle kunna innebära – om räntan är väl tilltagen – att det fasta tillägget kan slopas och att någon underbelåning av pantbrev ej behöver ske.

Länssparbanken Dalarna säger att alternativet med retroaktiv tillämpning av utmätningsräntan är en enkel lösning som innebär en flexibel anpassning till marknaden. Länssparbanken fortsätter: En nackdel med systemet är det beroende som skapas av kravet på att snabbt driva fram en dom eller ett utslag, men som regel föreligger domen eller utslaget inom ca 5 månader efter förfallodagen. En förutsättning för systemet är kvartalsterminer. Halvårsförfallodagar innebär sannolikt att ett års retroaktivitet ej är tillräcklig vid förutsatt räntesats, dvs. diskonto + 4 procent.

Falkenbergs sparbank vill förorda denna lösning eftersom den innebär en följsamhet till långa handläggningstider och stora ränteförändringar.

Också Sveriges allmänna hypoteksbank förordar detta alternativ.

3.2.1.6 *Det fasta tillägget behålls och utmätningsräntan knyts till diskontot*

Föreningsbankernas bank och de flesta sparbankerna anser att det är bäst att behålla det fasta tillägget på 15 procent – även om någon helst vill höja det till 20 eller 25 procent – och, som nu, låta utmätningsräntan räknas från dagen för utmätningen av fastigheten men låta utmätningsräntan följa ändringarna i diskontot. Nivån diskontot + 4 procentenheter har bedömts vara lämplig.

Som exempel på sparbankernas uppfattning kan tjäna yttranden från Sparbanken Malmöhus, Örebro läns sparbank och Uppsala sparbank.

Sparbanken Malmöhus anför: Någon underbelåning skulle ej förekomma och sannolikt borde benägenheten till underbelåning vid hypoteksinstituten minska. Detta alternativ är det för oss mest tilltalande bl. a. därigenom att det tekniskt sett är en obetydlig förändring, lätt att genomföra samtidigt som en så flexibel utmätningsränta kombinerad med oförändrat fast tillägg praktiskt taget helt skulle eliminera risken för förluster beroende på tilläggets utformning, förutsatt att kravrutiner skötes korrekt.

Örebro läns sparbank anför om denna tanke, som i utredningens frågepromemoria har kallats alternativ 2: I sparbanken har vi under det sista året börjat få problem med att få full täckning för våra fordringar vid exekutiva auktioner, vilket förhållande i ett par fall skulle ha medfört mindre förluster, om sparbanken inte hade haft andra säkerheter. Anledningen till nämnda problem är – precis som på andra håll i landet – att ökningen av antalet ärenden medfört, att överexekutor ej hinner få fram ärendena till exekutiv auktion, förrän ca ett år har gått. Den låga utmätningsräntan 6 procent (från 1981-07-01 10 procent) har härvid i nuvarande höga ränteläge inte alls räckt till. Utifrån dessa erfarenheter känns det angeläget, att man vid en förändring av bevakningsreglerna vid exekutiv auktion i första hand gör något åt utmätningsräntan. Den bör som i alternativ 2 i utredningen anpassas till diskontot + 4 procent. Det vore emellertid önskvärt med en höjning av (det fasta) tillägget till 20 procent. Annars tvingas sparbanken överväga, om pantbrev på högre belopp än lånet skall krävas.

Uppsala sparbank anför: Sparbanken delar utredningens uppfattning om att reglerna om tillägg bör utformas på sådant sätt att de dels blir så enkla som möjligt, dels ock fungerar smidigt i ett masshanteringssystem. På grund härav avvisas de förslag, vari fast tillägg och/eller utmätningsränta slopas. I stället förordas alternativ 2, som torde tillfredsställa även långsiktiga krav på säkerhet för såväl räntor som tilläggsförpliktelser.

Konungariket Sveriges stadshypotekskassa anser att detta är ett acceptabelt alternativ; helst borde dock det fasta tillägget höjas till 20 procent.

3.2.1.7 *Utredningens slutsatser*

Som framgår av de svar som lämnats på utredningens enkät anser de flesta kreditinstituten att tillägget i sin nuvarande utformning inte räcker till. Många har övervägt att underbelåna pantbreven men på anförda skäl avstått från detta. De flesta kreditinstituten vill också ha en automatisk anpassning av tilläggets storlek till den vid varje tidpunkt gällande räntan.

Detta gäller också för hypoteksinstituten. Räntan för hypotekslån är inte

direkt bunden till diskontot utan är fast under en 5-årsperiod, i vissa fall kortare perioder. Vid räntejusteringarna anpassas räntan till den gällande långa räntan. Hypoteksinstitutens låneräntor följer därför med i förändringar av räntenivån, även om anpassningen sker med större tidsmellanrum än för bankernas lån. Den långa räntan kan ändras på annat sätt och vid andra tidpunkter än diskontot. Sett över längre perioder torde den långa räntan komma att ligga högre än räntan på korta lån.

Till bilden hör också att, om utmätningsräntan hålls lika med diskontot + 4 procent, diskontot måste sjunka till under 6 procent för att utmätningsräntan skall bli lägre än de 10 procent som i dag gäller.

Valet står alltså – sedan utredningen avvisat tanken att helt slopa tillägget (se avsnitt 3.2.1.3, slutet) – mellan att antingen avskaffa det fasta tillägget och låta utmätningsräntan räknas från den dag som infaller ett år före utmätningsdagen eller att behålla det fasta tillägget och låta utmätningsräntan börja löpa från utmätningsdagen. Utredningen utgår därvid, med hänsyn till utfallet av enkäten, från att det fasta tillägget bör sättas till 15 procent och utmätningsräntan bestämmas till diskontot + 4 procent. Ser man då till det ekonomiska resultatet skiljer sig de båda modellerna inte mycket från varandra. Om diskontot är 11 procent, blir resultatet av de båda modellerna detsamma. Stiger diskontot, ger den förstnämnda modellen ett något större tillägg. Ordningen med bibehållande av det fasta tillägget vid sidan av utmätningsräntan anknyter emellertid närmare till vad som i dag gäller. Detta kan, bl. a. från pedagogisk synpunkt, vara en fördel. Vidare får, om man har kvar det fasta tillägget, borgenären en "buffert" för det fall att diskontot sjunker, vilket kan ha sin betydelse bl. a. när borgenären har kostnader som inte påverkas av diskontot.

Vid övervägande av de olika synpunkter som sålunda gjort sig gällande har utredningen stannat för att föreslå, att det fasta tillägget om 15 procent bibehålls och att utmätningsräntan skall löpa från utmätningsdagen (motsvarande) fram till dagen för medelsfördelningen men utgöras av det vid varje tidpunkt gällande diskontot, ökat med 4 procentenheter. En sådan ordning torde inte medföra något nämnvärt ökat arbete för kronofogdemyndigheterna.

Eftersom tveksamhet yppats om huruvida ett fast tillägg å 15 procent räcker till, måste i fortsättningen frågan om det fasta tilläggets storlek följas med uppmärksamhet.

Beträffande övergångsbestämmelser hänvisas till avsnitt 3.4.7.

3.2.2 Skiktprincipen, utmätning av pantbrev och blockbildning

Lagberedningens jordabalksförslag 1960 byggde, bl. a. i fråga om förhållandet mellan förstahandspanthavares och andrahandspanthavares rätt vid räntebevakningen, på den s. k. skiktprincipen (jfr Westerlind, kommentaren s. 271 ff). Denna princip innebar, att inteckningsräntan (numera tillägget) delades upp mellan förstahandspanthavaren och andrahandspanthavaren efter storleken av den kapitalfordran som tillkom envar av dem. En utmätningsborgenär, som erhållit utmätning i pantbrevet, hade samma rättsliga ställning som en andrahandspanthavare; enbart tillägget kunde således inte utmätas. Det har gjorts gällande, att skiktprincipen varit

tillämplig också på de gamla intecknade skuldebreven (jfr den av Ivar Lindeberg författade handboken Jordbrukskassan, 2:a uppl., 1971, s. 206 nederst). Det är nog tveksamt, om detta är riktigt; i vart fall tycks man vid JB:s tillkomst ha betraktat skiktprincipen som en nyhet (jfr prop. 1970:20 del B s. 309 nederst, av ett visst intresse är rättsfallet NJA 1937 s. 404).

Alltnog, det slutliga resultatet av jordabalksreformen i denna del blev att skiktprincipen, efter påtryckningar från kreditorganisationernas sida, övergavs (prop. 1971:179 s. 32). Tillägget jämställdes sålunda, bortsett från ägarhypoteket, helt med pantbrevets kapitalbelopp med den närmare bestämningen, att kapitalbeloppet skulle före tillägget tas i anspråk för täckande av borgenärens fordran, såväl till kapital som till ränta. Detta innebär, att andrahandspanthavaren får full tillgång till hela tillägget på pantbrevet, i den mån det inte behöver utnyttjas av förstahandspanthavaren. Och denna rätt tillkommer andrahandspanthavaren, även om till äventyrs inte någon del av kapitalbeloppet blir över för honom.

Denna ordning är gynnsam för kreditgivarna som kollektiv betraktade. Systemet leder till att fastighetens kreditvärde kan utnyttjas fullt ut (jfr prop. 1971:179 s. 31 f).

Ordningen har emellertid medfört den konsekvensen (se prop. 1971:179 s. 33) att, om pantbrevet utmäts för fastighetsägarens gäld, en oprioriterad borgenär (t. ex. staten för skatt) inte sällan kan komma åt tillägget eller del av detta, även om pantbrevet skulle vara tillfullo belånat (pantborgenärens kapitalfordran är lika stor som pantbrevets belopp). Och väl att märka: denna effekt inträder, trots att fastighetsägaren inte själv har rätt till utbetalning av tillägget. Det utgör ju inte ägarhypotek. Utmätningen pressar på detta sätt efterföljande panthavare tillbaka i fråga om hans säkerhet. – Det är påtagligt, att kronofogdemyndigheterna på senare tid systematiskt utnyttjat dessa möjligheter till att skaffa staten utmätning i pantbrev (realiter ofta bara tillägget) för skatt.

Detta är givetvis ett bekymmer för kreditorganisationerna. Men det är också ett bekymmer från mera allmän synpunkt, eftersom det berör hela organisationen av kreditmarknaden. Det kan sägas vara naturligt, att den intecknade egendomen skall vara underlag för de krediter som uppkommer genom avtal mellan ägaren och kreditgivarna, och att det på något sätt strider mot denna naturliga ordning, att myndigheten bryter sig in i förmånsrättsordningen och tar en del av värdet i anspråk t. ex. för skatt med åsidosättande av efterföljande borgenärers rätt. Möjligheten att utmäta tillägg har också starkt kritiserats (se bl. a. det remissyttrande som hovrätten för Västra Sverige avgav över lagberedningens förslag till utsökningsbalk, prop. 1980/81:8 s. 354 f). Det remedium som i gällande rätt står till buds är naturligtvis, att andrahandspantsättning konsekvent genomförs. Men andrahandspantsättning har åtminstone hittills (jfr avsnitt 3.4.3) varit en procedur, som inneburit en del omgång och besvär, och kreditinstituten har därför ibland dragit sig för att använda andrahandspantsättning.

Under utredningsarbetets gång har dessa komplikationer behandlats. Utredningen har därvid diskuterat ett uppslag att låta tillägget utgöra ägarhypotek. Ur vissa synpunkter vore det kanske rationellast. Pantbrev och tillägg kommer då vid en exekutiv försäljning av fastigheten att behandlas som en enhet. Resultatet av en sådan lagändring blir i detta hänseende

detsamma som om man genom en lagändring slopar det fasta tillägget och utmätningsräntan och hänvisar borgenären till att ta ett pantbrev på högre belopp än som svarar mot hans fordran på kapital. Om både pantbrevets belopp och tillägget får utgöra ägarhypotek kan man undvara regler om blockbildning. Man får heller inte det stötande resultatet att en oprioriterad borgenär, som har begärt fastigheten i mät, kan få sin fordran skjuten tillbaka i förmånsordningen av att en annan borgenär får tillägget på ett pantbrev utmätt. Av olika skäl har utredningen emellertid funnit att detta inte är någon framkomlig väg.

Under utredningsarbetets gång har också diskuterats ett uppslag – framfört bl. a. från föreningsbankerna – att man skulle återgå till den gamla skiktprincipen. Till grund för dessa framstötar ligger uppenbarligen tanken, att andrahandspanthavaren borde vara garanterad den del av tillägget som belöper på den honom tillkommande andelen av pantbrevets kapitalbelopp. Han borde m. a. o. ha samma rättsläge som om hans andel av pantbrevet utbrutits (jfr Westerlind, kommentaren s. 280 not 60). Det inses emellertid lätt, att skiktprincipen ibland ger andrahandspanthavaren mera, ibland mindre än den nuvarande ordningen. Om förstahandspanthavarens räntefordran överstiger den andel av tillägget som motsvarar hans kapitalfordran, får andrahandspanthavaren med skiktprincipen mera än han erhåller med de nu gällande reglerna. Motsatsen blir fallet, om förstahandspanthavarens räntefordran understiger den andel av tillägget som belöper på hans kapitalfordran; andrahandspanthavaren kan aldrig få en större andel av tillägget än som svarar mot hans andel av pantbrevets belopp.

Sätter man nu i dessa beräkningar in en utmätningsborgenär i stället för andrahandspanthavaren (de två skall ju enligt skiktprincipen behandlas lika), blir alltså resultatet, att något effektivt värn mot utmätning av tillägg inte kan uppnås genom att skiktprincipen återinförs. Inte heller från andra synpunkter sett har skiktprincipen befunnits erbjuda påtagliga fördelar framför det nuvarande systemet. När utredningen således avvisar tanken på ett återupplivande av skiktprincipen, har därtill också medverkat, att situationen ju är den att lagstiftaren efter många års överväganden 1971 övergav skiktprincipen och att det nu inte gärna går att vrida klockan tillbaka.

Man kan emellertid inte heller gärna låta det nuvarande läget i fråga om möjligheten att utmäta tillägg bestå. Att kronofogden skall kunna ta det ekonomiska värde som ligger i tillägget i anspråk för skatt (eller för en utmätningsborgenärs fordran i allmänhet) i ett ränteläge då motsvarande del av egendomens värde så väl behövs för att tillgodose kreditmarknadens behov av säkerheter är ganska orimligt. Utredningen är enig om att man bör söka förhindra sådan utmätning. När ägarhypotek utmäts, borde utmätningen alltså få gälla bara pantbrevets kapitalbelopp, inte tillägget. Den omständigheten att pantsättning av pantbrevet i andra hand (t. o. m. om den sker efter utmätning av fastigheten) gör att andrahandspanthavaren får rätt också till tillägget, behöver inte i och för sig innebära att utmätning i denna del likställs med pantsättning. Utmätningsborgenären skall, om utmätningen sker före pantsättningen, få förmånsrätt i pantbrevets kapitalbelopp före panthavaren men denne får en rätt till tillägget som utmätningsborgenären inte kan förvärva. Fastighetsägarens (skeppsägarens osv.) intresse av att

kunna utnyttja egendomen för belåning får i detta fall anses väga tyngre än utmätningsborgenärens intresse. Det är en värderingsfråga snarare än en fråga om principer (jfr den ovannämnda hänvisningen till prop. 1980/81:8 s. 354 f).

Även andra skäl talar för utmätningsförbud beträffande tilläggen. Det förhåller sig så, att i utsökningsmål avseende utmätning för skatt m. m. – s. k. allmänna mål; se 1 kap. 6 § UB – de vanliga reglerna om frister för försäljning av utmätt egendom inte gäller, utan kronofogdemyndigheten äger i sådana fall mera fritt meddela anstånd med försäljningen, 8 kap. 19 § UB. Regler av detta slag har funnits länge. Nu lär visserligen kronofogdemyndigheterna i fråga om uppskov ha blivit betydligt återhållsammare på senare tid. Men bortsett härifrån torde de egentliga svårigheterna ha uppkommit i sådana fall då den utmätta egendomens (fastighetens osv.) ägare i stort sett skött sina betalningar till panthavarna och i förhållande till kronofogdemyndigheten lagt upp en avbetalningsplan som han på det hela taget iakttagit. Men så spricker det hela efter några år. Då har med hittillsvarande ordning stora tillägg varit kumulerade och vad som i detta läge har inträffat – om inte andrahandspantsättning konsekvent varit genomförd – har varit att kronofogden utmätt pantbreven (med de stora tilläggen); och en panthavare med "toppinteckning", som kanske räknat med att alla räntor på pantbrev med bättre rätt i stort sett betalats, har plötsligt funnit att hans säkerhet pressats i höjden på ett oanat sätt. Detta är inte bra. Komplikationen skulle försvinna, om tillägget inte finge utmätas.

Här kommer också den s. k. blockbildningsregeln – som nu står i 6 kap. 3 § andra stycket JB – in i bilden. Blockbildning innebär, att om flera pantbrev överlämnats till borgenären som pant för fordran och inteckningarna har samma företrädesrätt eller gäller omedelbart efter varandra, borgenären skall vara skyldig att bevaka sin fordran i de sammanlagda kapitalbeloppen, innan något av tilläggen tas i anspråk.

Det är nog klart, att denna regel, sådan den var tänkt i förarbetena, bara gällde hela pantbrev som var pantsatta för samma fordran; resonemangen avsåg inte andrahandspantsättning. Regeln uppbars av tanken, att om pantbreven var underbelånade, skulle onödigt stora ägarhypotek uppkomma, om man tillät att tilläggen undan för undan togs i anspråk i stället för pantbrevens kapitalbelopp. Det ville man undvika genom att behandla pantbreven på samma sätt som om de varit sammanförda till ett pantbrev. – Så långt är konstruktionen föga kontroversiell.

Emellertid kom regeln genom HD:s dom i rättsfallet i NJA 1974 s. 353 att utsträckas även till fall av andrahandspantsättning (se avsnitt 2.5.5). I det allra enklaste fallet – som var föremål för bedömande i rättsfallet – nämligen att det är fråga om två pantbrev och att den borgenär, som innehar pantbrevet nr 2, genom andrahandspantsättning har fått panträtt också i pantbrevet nr 1, torde regeln i och för sig inte vara så svår att tillämpa. Men när en utmätningsborgenär kommer med i bilden eller pantbreven är kopplade parvis på sätt som beskrivits i avsnitt 2.5.5, uppstår stora svårigheter som tydligen inte kan tillfredsställande bemästras med den nuvarande ordningen. Resultatet blev att det bland överexekutorerna uppstod en osäkerhet om i vilka fall man kunde tillämpa den regel som utbildats av HD. Vissa överexekutorer, bland annat i Stockholm, fann att

regeln inte kunde tillämpas i sådana mera komplicerade fall som när det i andra hand pantsatta pantbrevet också var utmätt.

Denna osäkerhet om räckvidden av HD:s avgörande skulle i och för sig kunna undanröjas genom att minoritetens votum lagfästs. Om emellertid möjligheten att utmäta tillägg skulle försvinna, får man väl föreställa sig, att blockbildningsregeln skulle kunna hjälpligt hanteras, även om den i och för sig såsom förutsätts i 1974 års rättsfall skall vara tillämplig också på fall av andrahandspantsättning. Detta skulle vara ytterligare ett skäl för att tillägg inte skulle kunna tas i anspråk genom utmätning.

Det gäller härefter att ta ställning till hur det åsyftade resultatet lagtekniskt skall genomföras. Det kan då konstateras, att det enda skälet till att man, vid de lagändringar i UL som skedde genom lagen 1971:1211 (prop. 1971:179), talade om utmätning av pantbrev (i den mån det ej utgjorde pant för fordran), i stället för utmätning av ägarhypotek, torde ha varit att utmätning *enbart* av tillägg i fortsättningen skulle vara möjlig. Och då ställde det sig onekligen litet svårt att begagna konstruktionen utmätning av ägarhypotek, eftersom i ägarhypoteket begreppsmässigt inte ingår något tillägg.

Med utredningens förslag blir situationen en annan, enär utmätning av tillägget överhuvudtaget inte skall få ske. Det finns då ingen anledning att inte falla tillbaka på den naturliga konstruktionen utmätning av ägarhypotek, utbyggd med en uttrycklig bestämmelse om att utmätningen av ägarhypoteket inte medför, att utmätningsborgenären får tillgång till tillägget.

De ändringar som betingas av det sagda hänför sig till 2 kap. 24 §, 4 kap. 2 och 23 §§, 6 kap. 2 § samt 9 kap. 14–16 §§ UB. För detaljerna hänvisas till lagtexten och specialmotiveringen.

3.3 Inteckning av flygplansbygge

3.3.1 Lufträttsutredningens uppdrag och slutsats

Till lufträttsutredningens uppdrag hörde att pröva om lagstiftning borde genomföras om registrering och inskrivning av rätt till luftfartyg under byggnad. Utredningen begränsade sin prövning till luftfartyg under byggnad i Sverige, eftersom de sakrättsliga problem som utlandstillverkning reser normalt hör hemma under tillverkningslandets rättsordning.

Lufträttsutredningen konstaterade i sitt betänkande SOU 1976:70 till en början att flygplanstillverkningen – vid den tiden – i högre grad var inriktad på militär än på civil produktion.

Lufträttsutredningen fann att finansieringsproblemen vid tillverkning av flygplan var besläktade med dem som föreligger inom varvsindustrin. Skillnader fanns emellertid beträffande möjligheten att identifiera bygget. Utredningen fortsatte (betänkandet s. 88): "Skepp under byggnad kan normalt identifieras på betryggande sätt redan i tidigt tillverkningsskede, ja redan på kontrakts- eller projekteringsstadiet. Det är visserligen ej ovanligt att skepp byggs i serier men dylika är i regel inte särskilt långa och de olika byggena uppvisar vanligen tillräckliga individuella särdrag för att kunna identifieras. Och skeppsbyggnadsmaterial är vanligen märkt för visst bygge, låt vara att materialet stundom destineras om till annat bygge. Redan

materialet för ett enda bygge kan ha beydande förmögenhetsvärde. Det ligger annorlunda till vid tillverkning av luftfartyg enligt vad utredningen inhämtat. Sådana faryg tillverkas vanligen i relativt långa serier och byggnadsmaterial är inte regelmässigt märkt för visst bygge. Det enskilda luftfartygsbygget kan därför sällan identifieras på betryggande sätt förrän vid sammansättningen, dvs. på ett förhållandevis sent byggnadsstadium. Under sådana förhållanden representerar det enskilda bygget naturligtvis ett relativt lågt förmögenhetsvärde under större delen av byggnadstiden, ett värde som normalt inte svarar mot de nedlagda kostnaderna."

Mot denna bakgrund fann lufträttsutredningen att luftfartyg under byggnad knappast var väl ägnade för registrering och inskrivning, som förutsätter att föremålet kan identifieras på ett betryggande sätt. Företagsinteckning var enligt utredningen en naturlig och rimlig lösning av kreditsäkerhetsproblemen, något som man enligt utredningen också insåg inom banknäringen och flygplansindustrin. Lufträttsutredningen lade därför inte fram något lagförslag rörande luftfartyg under byggnad.

3.3.2 Det nuvarande behovet av inteckning i flygplansbygge

Saab har hemställt att utredningen skall undersöka möjligheterna att kunna inteckna flygplansbyggen. Bakgrunden är att Saab nu har börjat tillverka ett civilt passagerarflygplan och vill kunna finansiera produktionen genom att som säkerhet för lån ställa pantbrev i flygplansbyggena.

Flygplanet som kallas Saab-Fairchild är propellerdrivet och avsett för korta och medellånga distanser.

Saab har lämnat följande redogörelse för den planerade tillverkningen, finansieringen av produktionen och möjligheten att identifiera vad som hör till flygplansbygget.

Tillverkningen

Saab beräknar att 1984 leverera 24 flygplan
1985 leverera 50 flygplan
1986 leverera 68 flygplan
1987 leverera 72 flygplan

Produktionen kommer 1987 att vara uppe i full kapacitet. Sammanlagt tror företaget på en produktion av 600 flygplan i denna version. Sedan kommer flygplanstypen att vidareutvecklas. Den kommer med stor sannolikhet i en förlängd version. Behovet av denna typ av flygplan förväntas bestå och Saab avser att fortsätta med tillverkning av civila flygplan. Det är alltså inte bara fråga om ett enstaka projekt. Varje flygplan kostar i dagens prisläge omkring 25 miljoner kronor. Saab har redan sålt 115 flygplan och beställarna har option på lika många ytterligare flygplan.

Vingar och stabilisatorer till flygplanet kommer att tillverkas av Fairchild i USA. De levereras till Sverige och faktureras Saab. Saab betalar emellertid inte förrän planet levereras.

Motorn är amerikansk. Vissa delar tillverkas av Volvo-Flygmotor som också sätter ihop motorn. Priset på motorerna motsvarar ungefär 25 procent av flygplanets värde. Saab betalar motorerna kontant när de levereras.

Saab kommer att ha den fulla äganderätten till flygplansbygget fram till dess det levereras.

Finansieringen av produktionen

Tillverkningstiden för ett flygplan överstiger ett år. Med ett värde på 25 miljoner för ett färdigt plan blir, vid en tillverkning av 72 flygplan per år, värdet av de produkter som är i arbete närmare 1 miljard kronor. Det gäller att finansiera detta kapitalbehov, som är jämförbart med varvens, på ett förnuftigt sätt.

Om genom lagstiftning öppnas möjlighet att inteckna flygplansbyggen kan Saab komma att använda sig av denna möjlighet genom att registrera och inteckna flygplansbygget när det påbörjas. Det förutsätts att förfarandet inte får en negativ inverkan på möjligheterna att utnyttja företagsinteckning för övrig verksamhet. – Pantbrevet lämnas till bank som säkerhet för en stående generell kredit. När flygplansbygget är färdigt löser företaget ut pantbrevet och ersätter det med ett pantbrev i ett nytt, påbörjat, flygplansbygge. Banken får på detta sätt hela tiden en kontinuerlig säkerhet i den pågående produktionen.

Saab kan tänka sig att lösa ut pantbrevet innan flygplanet är färdigt. Det är möjligt att målningen av alla flygplan kommer att förläggas utomlands. Flygplansbygget måste då vara avregistrerat och inteckningarna dödade så att det inte uppstår några rättsliga komplikationer som en följd av att inteckningar i flygplansbyggen inte är internationellt erkända. Det innebär visserligen att Saab under en kort tid före leverans av det färdiga flygplanet själv kommer att få finansiera bygget.

Enligt företagets uppfattning kommer möjligheten att inteckna flygplansbygge att bli av stort värde.

Identifiering av vad som hör till flygplansbygget

Ser man på tillverkningsprocessen bakifrån, från det färdiga flygplanet till inledandet av tillverkningen, har man följande faser:

Målning, inredning tar upp till 2,5 månader. Då sätts stolar och annan inredning in. Denna utrustning får kunderna själva bestämma. De flygplan som skall levereras till beställare i USA flygs över innan inredningen har monterats in och innan det slutliga målningsarbetet är utfört. Saab överväger att lägga målningsarbetet för alla flygplan utanför landet.

Dessförinnan kommer

hangarfas som tar 1,5 månad. Då testas alla system på marken, varefter verifierande flygprov utförs med varje flygplan. Godkända prov innebär luftfartsmyndighetens godkännande av flygplanet för användning till persontrafik. Hangarfasen föregås av

slutmonteringen som tar 5 månader. Flygplanet får sin identitet i form av ett flygplansnummer. Flygkroppen monteras ihop med vingen, i vilken bl. a. landstället redan är monterat. Flygplanet utrustas med elektronik, avionik, motorer och propellrar. Funktionsprov ingår också i denna tillverkningsfas. Dessförinnan har de olika enheterna

"gifts ihop" (mating). Det arbetet tar ca 1,5 månad. Då sammanfogas de stora sammanbyggnadsenheterna typ framkropp, kabin och bakkropp.

Denna fas föregås av

jiggsammanbyggnad, som tar ca 3 månader. Då sammanfogas artiklarna som levererats från detaljverkstäderna med hjälp av lägegivande fixeringar i sammanbyggnadsjiggar (därav namnet). Varje sammanbyggnad får en bestämd identitet i form av ett tillverkningsnummer.

Tillverkningsproceduren tar alltså 13,5 månader. Tiden kommer att kunna pressas när Saab är uppe i full produktionsvolym. Under hela denna tid är flygplansdelarna åsatta flygplannummer och inledandet av jiggsammanbyggnaden är den tidpunkt då bygget är så definierat och individualiserat att det kan omfattas av inteckning i flygplansbygget.

Jiggsammanbyggnaden föregås av detaljtillverkning. Varje detalj åsätts ett tillverkningsnummer. Det är emellertid först vid jiggsammanbyggnaden som man bestämmer till vilket flygplansbygge som detaljen skall gå.

När kontraktet tecknas med beställaren anges flygplansnumret på flygplanet.

3.3.3 Utredningens överväganden

3.3.3.1 *Behovet av att kunna inteckna flygplansbyggen*

Utredningen har efter överläggningar med Saab kommit till den uppfattningen att inteckning i flygplansbygge är en lämpligare form av säkerhet än företagsinteckning för att finansiera den planerade produktionen av civila flygplan. Räntan för lånen blir lägre om företaget kan ställa goda säkerheter. Kreditgivarna föredrar enligt Saabs uppfattning att få säkerhet i flygplansbygget framför att genom företagsinteckning få förmånsrätt i företagets hela verksamhet. Eftersom det är fråga om en helt ny produktionsgren skulle företagsinteckningarna för finansieringen av denna produktion i förmånsläge följa efter de företagsinteckningar som har tagits ut för att finansiera den redan pågående produktionen.

Enligt utredningens uppfattning är den planerade produktionen av civila flygplan av en sådan volym att den motiverar särskilda regler om inteckning i flygplansbygge. Varje objekt är också så värdefullt att det är lämpat för panträtt.

Möjligheten att inteckna flygplansbygge kan vara av värde också för finansiering av bygge av militära flygplan. En lag om pantsättning av flygplansbygge bör därför också omfatta sådana flygplan.

Eftersom Saab f. n. är den enda kommersiella tillverkaren av flygplan i Sverige är det naturligt att vid lagstiftningens utformning ta stor hänsyn till företagets behov och önskemål.

Det förekommer också en viss hobbytillverkning av luftfartyg i Sverige. Det lär tillverkas motordrivna sportplan, segelflygplan, ballonger och drakar.

Lika litet som inteckning i skeppsbygge är avsedd att finansiera tillverkningen av fritidsbåtar, lika litet är det motiverat att öppna en möjlighet att finansiera tillverkning av alla slags luftfartyg med hjälp av inteckning. Lagstiftningens tillämpningsområde bör därför begränsas till bemannade motordrivna flygplan.

3.3.3.2 *Lagstiftningstekniken, val av rättslig förebild*

Det är naturligt att söka en förebild i sjölagens regler om inteckning i skeppsbygge. För skepp – med vissa undantag – gäller att ägaren är skyldig att registrera skeppet (registreringsplikt), för skeppsbygge gäller att ägaren får registrera om han önskar (registreringsrätt). Ett registrerat skeppsbygge följer sedan i stort sett samma rättsregler som ett registrerat skepp (se vidare avsnitt 2.6.2).

För överlåtelse av skepp och skeppsbygge gäller numera den s. k. inskrivningsprincipen (se avsnitt 2.6.4). Bakgrunden till denna princip är att man tidigare inte var helt ense om vilka rättsregler som vid överlåtelse gällde för den sakrättsliga övergången av äganderätten till ett inteckningsbart fartyg. Valet då stod mellan avtalsprincipen och traditionsprincipen. Avtalsprincipen innebär att, liksom för överlåtelse av fast egendom, köparens sakrättsliga skydd uppnås vid träffandet av köpeavtalet. Traditionsprincipen innebär att äganderätten sakrättsligt sett övergår när egendomen övergår i köparens besittning. Lösningen i sjölagen blev alltså att man förkastade bägge dessa principer och i stället valde inskrivningsprincipen. Den innebär att köparen erhåller sakrättsligt skydd för sitt förvärv av skepp och skeppsbygge när han skriver in förvärvet (se vidare avsnitt 2.6.3 och 2.6.4).

Lufträttsutredningen föreslog i sitt betänkande (SOU 1976:70) att samma regler skall gälla för luftfartyg som för skepp. Luftfartyg föreslogs bli registreringspliktiga. Undantag gjordes dock för drakar och modellflygplan. Inskrivningsprincipen föreslogs gälla för överlåtelse av luftfartyg.

Riktigt lika starka skäl talar nog inte för inskrivningsprincipen för luftfartyg som för skepp. Det har – såvitt utredningen känner till – inte gjorts gällande att avtalsprincipen nu skulle gälla för övergången av äganderätten till ett intecknat luftfartyg. Någon rättsosäkerhet som behöver undanröjas finns därför inte, utan för registrerade och intecknade luftfartyg gäller, som för andra lösören, traditionsprincipen.

Som kanske den viktigaste motiveringen för inskrivningsprincipen för skepp har anförts att det ibland kan vara svårt att genomföra en tradition av skeppet. Det kan befinna sig till havs långt från hemmahamnen och köparen har då inte möjlighet att faktiskt ta det i sin besittning. Detta skäl kan knappast anföras som skäl för att införa en inskrivningsprincip för luftfartyg.

Som motivering för att införa inskrivningsprincipen för luftfartyg står då kvar en önskan att få rättslikhet mellan skepp och luftfartyg samt det förhållandet att inskrivningsprincipen tvingar en köpare att skriva in sitt förvärv. Påföljden av underlåtelse är drastisk; han kan inte värja sin äganderätt mot överlåtarens borgenärer.

I pantbrevsutredningens uppdrag ingår att se över om inskrivningsprincipen bör behållas. Som framgår av avsnitt 3.1.5 anser utredningen att inskrivningsprincipen har sitt värde. Den bör behållas för skepp och kan införas för luftfartyg. Utredningen föreslår emellertid den betydelsefulla inskränkningen i inskrivningsprincipen att det är skeppets, respektive luftfartygets ägare som har rätt att pantsätta det. Något krav på att han också skall ha sökt inskrivning av sitt förvärv skall inte längre gälla.

Det vore värdefullt om man kunde upprätthålla rättslikhet mellan luftfartyg och flygplansbygge. Vissa skäl talar emellertid emot att låta inskrivningsprincipen gälla för flygplansbyggen.

Ett av dessa skäl hänger samman med att ett flygplansbygge fram till dess det nästan är färdigställt är så komplicerat att det praktiskt sett bara är den ursprungliga tillverkaren som kan bygga planet färdigt. Det är bara tillverkaren som kan faktiskt förfoga över bygget och det är då lämpligt att han har den fulla äganderätten till det. Det mervärde som uppkommer allteftersom bygget färdigställs kan tillverkaren utnyttja genom att pantsätta pantbrev i bygget. En beställare som lämnar förskott kan få pantbrev som säkerhet. Det finns inget speciellt behov av att han skall få en sakrättsligt skyddad äganderätt till bygget innan det levereras.

Ett annat skäl mot att inskrivningsprincipen här tillämpas är att avtalsförhållandet mellan Saab och beställarna lär innebära, att Saab är ensam ägare av flygplansbygget även om det är delvis betalt av respektive beställare. Som framgår av den ovan lämnade redogörelsen vill Saab inte att, såsom vid skeppsbygge, beställaren skall kunna få sin rätt på grund av köpeavtalet inskriven (se för skeppsbyggenas del avsnitt 2.6.3). Då det inte heller kan förväntas att beställaren kommer att hävda en delad äganderätt, måste det anses vara en onödig omgång att uppställa inskrivning av äganderätten som förutsättning för att inteckning skall kunna meddelas.

Utredningen har sålunda kommit fram till att något krav på inskrivning av äganderätten inte bör uppställas som villkor för att bygget skall kunna intecknas. I stället bör härvidlag, liksom i fråga om lösören i allmänhet traditionsprincipen gälla vid överlåtelse av flygplansbygge. Det innebär att lagstiftningen kan byggas upp kring principen att tillverkaren äger bygget och det material och den utrustning som införlivas med bygget.

Med denna utgångspunkt för innehållet i lagstiftningen förefaller det mest ändamålsenligt att göra en särskild lag om pantsättning av flygplansbygge. Det är svårt att infoga reglerna i den av lufträttsutredningen föreslagna lagen om inskrivning av rätt till luftfartyg som delvis är uppbyggd efter andra rättsliga utgångspunkter.

I stora delar kan man emellertid följa förebilden i sjölagen och i den föreslagna lagen om inskrivning av rätt till luftfartyg. Inteckning av flygplansbygge bör sålunda anförtros den myndighet som skall ha hand om registrering och inskrivning av rätt till luftfartyg.

3.3.3.3 *När skall registrering kunna ske?*

Som framgår av 11 § sjölagen kan ett skeppsbygge registreras redan innan bygget har påbörjats. Det räcker att det kan identifieras på ett betryggande sätt genom byggnadsnummer, ritning eller annorledes.

På samma sätt bör ett flygplansbygge kunna registreras innan flygplanet börjar byggas om man på ett betryggande sätt kan identifiera bygget. Sedan registrering skett skall det också kunna intecknas.

Utredningen tänker sig att inte alla byggen skall kunna registreras. Förutsättningen är att det är fråga om ett motordrivet flygplan och att det skall vara bemannat. Om det av handlingarna i ärendet framgår att bygget inte uppfyller dessa förutsättningar för registrering skall inskrivningsmyn-

digheten avslå ansökan.

Liksom för vad som gäller om skeppsbygge bör enligt utredningens uppfattning en inteckning i flygplansbygge inte beläggas med stämpelskatt.

3.3.3.4 *Vad hör till flygplansbygget?*

Man måste på något sätt definiera vilka föremål som hör till det registrerade flygplansbygget och vad som sålunda utgör det faktiska, påtagliga, underlaget för inteckningen. Det gäller med andra ord att bestämma pantobjektet.

Reglerna om vad som enligt 3–5 §§ sjölagen hör till ett skeppsbygge är då en naturlig förebild. Kortfattat kan reglerna beskrivas på följande sätt: I 3 § sjölagen definieras – indirekt – ett fartyg som skrov och styrinrättning (se NJA II 1975 s. 156 f). Tillbehör till fartyget är fast inredning och utrustning som fartyget har försetts med. Bestämmelserna har motsvarande tillämpning på fartyg under byggnad allteftersom fartygsbygget börjar ta form och förses med olika tillbehör. Till ett registrerat skeppsbygge (dvs. fartyg av viss storlek) hör också material, maskiner och annan utrustning som finns på tillverkarens område och genom märkning eller på annat sätt otvetydigt framstår som avsedd att införlivas med skeppet. När ett föremål har tillförts ett fartyg eller ett fartyg under byggnad och är tillbehör till detta kan ingen längre göra gällande att han har en särskild rätt till föremålet t. ex. på grund av ägarförbehåll.

Ovanstående beskrivning av sjölagens regler är inte uttömmande. Som en ytterligare förutsättning för att ett föremål som har tillförts fartyget – bygget – skall vara tillbehör stadgas att det måste vara tillfört i fartygsägarens intresse. Hyrs t. ex. fartyget ut och den som hyr det tillför det viss utrustning i eget intresse, blir denna utrustning inte tillbehör till fartyget. Något sådant kan emellertid knappast bli aktuellt för fartyg under byggnad (se Rune s. 28). Vidare lämnas i 3 § andra stycket sjölagen särskilda regler för utrustning för radiosamband och navigering.

Lufträttsutredningen har i sitt betänkande (SOU 1976:70) föreslagit regler om tillbehör till luftfartyg som i stort sett överensstämmer med reglerna om tillbehör till fartyg. Reglerna föreslås tas in i 2 kap. 24 § luftfartslagen (se vidare betänkandet s. 109).

Motsvarande regler bör kunna gälla också för registrerade flygplansbyggen.

Till ett registrerat flygplansbygge skall alltså höra material och utrustning som kommer att vara tillbehör till det färdiga flygplanet.

Till ett registrerat flygplansbygge skall vidare – precis som för registrerat skeppsbygge – höra material, motorer och annan utrustning som finns på tillverkarens område och genom märkning eller på annat sätt otvetydigt framstår som avsedd att införlivas med flygplanet.

Tillverkaren skall alltså när han registrerar flygplansbygget ange inom vilket område som tillverkningen kommer att äga rum.

Av den beskrivning som Saab har lämnat över hur tillverkningen av flygplan går till framgår att de olika detaljerna som skall ingå i flygplanet tillverkas i en viss mindre serie – ofta för 10 flygplan; varje detalj förses med

ett tillverkningsnummer. Man väntar med att bestämma till vilket flygplansbygge som detaljen skall föras till dess man börjar montera ihop flygplanskroppen. Då förses varje detalj med flygplansnumret. Det är alltså först efter denna tidpunkt som detaljen kan ingå i underlaget för inteckning i flygplansbygget.

Det framstår som naturligt att liksom för fartyg under byggnad (5 § sjölagen) också för flygplansbyggen stadga, att ingen får göra gällande särskild rätt – på grund av t. ex. ägarförbehåll – till vad som hör till ett flygplansbygge.

Har ett tillbehör sammanfogats med flygplansbygget skall tillbehörsegenskapen inte upphöra därför att bygget förs utanför tillverkarens område. Liksom för fartygsbyggen erfordras att tillbehöret fysiskt avskiljs från flygplansbygget och överlåts på ny ägare.

3.3.3.5 *Vem skall ha rätt att inteckna och pantsätta?*

Utredningen tänker sig att lagen om panträtt i flygplansbygge skall vara uppbyggd kring principen att det är tillverkaren som äger bygget fram till dess han levererar det. Det innebär att det är tillverkaren som har rätt att inteckna och pantsätta det. Reglerna kommer så långt att stämma överens med de regler som utredningen angående företagsinteckning föreslår skola gälla för pantsättning av "hypoteksbrev" (SOU 1981:76 s. 141 f). Endast näringsidkaren skall kunna pantsätta ett hypoteksbrev.

Utredningen kan inte finna, att det föreligger något behov av att tillverkaren skall kunna överlåta sin rätt att pantsätta pantbrev i bygget, och godtrosregler motsvarande dem som utredningen föreslår för t. ex. luftfartygens del blir överflödiga.

3.3.3.6 *När skall flygplansbygget avregistreras?*

Huvuddelen av den planerade produktionen av civila flygplan kommer Saab att försälja till utlandet. Företaget kommer att begära hos luftfartsverket att få flyga ut bygget innan det är helt färdigställt och registrerat som luftfartyg. Beställaren kommer efter leveransen att själv tillföra flygplanen viss inredning och utrustning.

Det är tänkbart att också de flygplan som är beställda av företag i Sverige kommer att föras utomlands under byggnadstiden för att målas.

Såvitt utredningen känner till finns det inte i något annat land inteckningar i flygplansbygge. Någon internationell konvention med motsvarande innehåll som skeppsbyggnadskonventionen lär inte heller finnas. Det innebär rimligen att en inteckning i ett flygplansbygge har sakrättslig verkan endast så länge flygplansbygget befinner sig i Sverige. Det måste alltså avregistreras och inteckningarna måste dödas innan det förs utomlands.

Utredningen föreslår därför dels en regel om skyldighet att begära avregistrering av flygplansbygget innan det förs utanför landet, dels ett förbud att föra registrerat bygge utanför landet.

Detta förbud behöver enligt utredningens uppfattning inte särskilt straffsanktioneras. Skulle tillverkaren föra ett registrerat och pantsatt flygplansbygge utomlands löper pantborgenären risken att inte kunna göra gällande sin panträtt. Framkallandet av risken för skada kan utgöra

brottsbalksbrott.

Flygplansbygget skall naturligtvis avregistreras innan det här i landet eller utomlands blir registrerat som luftfartyg. Skall det registreras som luftfartyg i Sverige kan avregistreringen och registreringen som luftfartyg ske på samma inskrivningsdag.

För registrerade skeppsbyggen gäller att inteckningar i skeppsbygget förs över när skeppet registreras. Inteckningarna i bygget behöver alltså inte dödas. Denna ordning föreskrivs i skeppsbyggnadskonventionen.

Det är enligt utredningens uppfattning inte nödvändigt att ha denna ordning för registrerade flygplansbyggen, utan man kan nöja sig med en mer primitiv ordning, som synes stämma med den uppläggning av finansieringen som Saab har tänkt sig.

Utredningen tänker sig att förfarandet skall gå till på följande sätt: När bygget är färdigställt och levereras till en beställare i Sverige begär tillverkaren att bygget skall avregistreras. Tillverkaren löser då lånen i bygget och lämnar in pantbreven till registermyndigheten samt begär att bygget skall avregistreras och inteckningen dödas. Beställaren kan på samma inskrivningsdag begära att flygplanet registreras som luftfartyg och att hans äganderätt skrivs in. Han kan också samtidigt begära att luftfartyget intecknas. Han skall då erlägga stämpelskatt för inteckningarna. (Inteckning i bygget föreslås bli befriad från stämpelskatt.)

Flygplansbygget bör enligt utredningens uppfattning avregistreras om det säljs exekutivt. Reglerna om vem som har rätt att pantsätta pantbrev och reglerna om vad som ingår i flygplansbygget har direkt anknytning till vem som är registrerad som tillverkare. Om bygget säljs innan det är färdigställt är det lika bra att det avregistreras. Den som övertar tillverkningen kan – om han så önskar – registrera bygget på nytt och ta ut nya inteckningar. Det innebär att ett registrerat flygplansbygge kommer att säljas gravationsfritt. Övertagandeprincipen kommer alltså inte att gälla. Det skulle den förmodligen ändå inte göra. Det får antas att långivaren om övertagandeprincipen skulle finnas ändå skulle sätta den ur spel genom en klausul om att lånet är uppsagt till betalning om flygplansbygget utmäts. En sådan klausul förekommer ju ofta i inteckningslån. Däremot kan man behålla principen att skyddsbeloppet skall vara täckt.

3.3.3.7 *Registermyndighet*

Reglerna om registermyndighetens handläggning av ärenden om registrering av flygplansbygge och om inteckning och annan inskrivning bör utformas efter mönster av motsvarande regler i sjölagen. De kommer att överensstämma med vad som föreslås gälla om inteckning i luftfartyg och om inteckning i näringsverksamhet (se SOU 1981:76 Företagshypotek).

3.3.3.8 *Övergångsbestämmelser m. m.*

Omfattas ett flygplansbygge vid lagens ikraftträdande av företagsinteckning, skall det inte få registreras som flygplansbygge om inte företagsinteckningshavaren medger det.

3.4 Övriga frågor

3.4.1 Inteckning av andelar

I skrivelse den 15 september 1980 från föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution till chefen för justitiedepartementet har föreningen riktat kritik mot de nuvarande pantsättnings- och inteckningsreglerna i JB samt hemställt att, om utredningens direktiv inte möjliggjorde att föreningens synpunkter beaktades, direktiven måste utvidgas. Skrivelsen har överlämnats till utredningen. Någon utvidgning av direktiven med anledning av vad föreningen anfört har inte kommit till stånd.

Ett av de problem som föreningen sålunda tagit upp gäller inteckning och pantsättning av andelar i fastighet. Enligt nu gällande regler kan endast hel registerfastighet, inte fastighetsandel, intecknas. Föreningen betecknar det som ytterst märkligt och otillfredsställande att den tillgång som en andel av en fastighet utgör inte kan pantsättas, medan den däremot kan såväl överlåtas som utmätas (jfr avsnitt 2.5.3.1).

Såvitt gäller föreningens verksamhetsområde, jordbrukskrediten, berör denna fråga närmast de s. k. samjordbruken eller "tvåfamiljsjordbruken". Ett typiskt sådant jordbruk föreligger, när två bröder med familjer och skilda hushåll tillsammans äger och driver jordbruket på en gård med dess byggnader, maskinpark och ev. kreatursbesättning.

Vid ett möte med föreningen i maj 1974 behandlades förevarande spörsmål, och i protokollet antecknades därvid bl. a. följande: Inom jordbruket pågår en strävan att skapa stora rationella enheter. En inte ovanlig driftsform är numera de s. k. tvåfamiljsjordbruken. Dessa brukningsenheter är mycket kapitalkrävande. På grund av förbudet mot andelspantsättning har emellertid finansieringen av sådana företag försvårats eller omöjliggjorts. Båda delägarna måste givetvis påtaga sig betalningsansvar för lån till investeringar på fastigheten. Om den ene delägaren inte betalar sin andel av lånet blir den andre tvungen att ensam lösa detta varvid han inte får någon säkerhet för sin regressfordran. De största problemen uppkommer när någon av brukarna vill överlåta sin andel i fastigheten till en annan jordbrukare. Lånefinansieringen av en sådan överlåtelse går inte att åstadkomma på rimliga villkor för delägarna.

Utredningens direktiv möjliggör inte för utredningen att i den här diskuterade frågan komma med några förslag. Det har emellertid befunnits angeläget att i någon mån söka klarlägga, om härvidlag finns något mera påtagligt reformbehov. Utredningen har i denna del funnit följande.

Någon statistik rörande antalet samjordbruk finns, utredningen veterligt, inte. Det är dock troligt, att frekvensen på senare tid nedgått på grund av de komplikationer som är förenade med dessa jordbruk. – Vissa av de svårigheter som hypoteksombudsmännen påtalat har man sökt komma tillrätta med genom "samarbetsavtal" mellan delägarna. Försöken synes dock inte ha varit framgångsrika, beroende på att man inte lyckats finna någon juridiskt hållbar form för innehållet i sådana avtal. Utredningen vill dock framhålla, att en av de komplikationer som ombudsmännen berört, nämligen att den ene delägaren inte skulle kunna få någon pantsäkerhet för regressfordran mot den andre, i själva verket inte torde föreligga. Som

utredningen påpekar nedan i avsnittet 3.4.2 lär nämligen en delägare i fastighet (skepp, skeppsbygge och luftfartyg) ha möjlighet att pantsätta till den andre. Panträtt bör därigenom kunna åvägabringas också för den ene delägarens eventuella regressfordran mot den andre, även om detta måhända inte är något särskilt praktiskt arrangemang.

Det är emellertid en annan synpunkt som i detta sammanhang påkallar uppmärksamhet. Skulle helt allmänt möjlighet öppnas att inteckna andel i jordbruksfastighet, lär det inte kunna undvikas, att även en delägare, som inte är bosatt på gården, skulle kunna få rätt att inteckna och belåna sin andel. Det kan förhålla sig så, att två bröder ärvt en jordbruksfastighet efter sin far; den ene driver gården, den andre är bosatt i staden och kanske huvudsakligen inställd på att utnyttja jakträtten. Den som inte är lantbrukare kan vara intresserad av att belåna sin hälft av gården för ändamål som inte har att göra med jordbruket, t. ex. för inköp av en villa eller båt. Det är svårt att se, hur man skall kunna hindra det, om väl möjligheten att särinteckna erkänns. – Detta kan inte vara till gagn för jordbruksnäringen, och naturligtvis skulle intecknings- och pantsättningsförhållandena högst avsevärt kompliceras, om inteckning av andel i registerfastighet på detta sätt medgåves.

Med det – låt vara mycket ofullständiga – material som utredningen har till sitt förfogande för att belysa frågan om inteckning och pantsättning av andel i fastighet, närmast med tanke på krediten för samjordbruken, skulle utredningen därför närmast vara benägen att föreslå, att med lagstiftningsåtgärder i sådant hänseende åtminstone t. v. får bero. En helt annan sak är, att det kan vara angeläget att skapa möjligheter att särbelåna bostadslägenheter, andelar i fritidshus o. dyl. Frågan har utretts av ägarlägenhetsutredningen (SOU 1982:40). Arbetet på att bereda möjligheter för kredit i dylika sammanhang måste bedrivas utifrån de speciella förutsättningar som där föreligger. Pantbrevsutredningen har haft viss kontakt med ägarlägenhetsutredningen och delgivit denna utredning sina erfarenheter.

3.4.2 Pantsättning ägare emellan

I sin bok Rätt till skepp, 1976, s. 105 f o. 237 har Christer Rune behandlat spörsmålet huruvida skilda ägare till eller delägare i intecknad egendom kan med laga verkan pantsätta till varandra. Det är här inte fråga om pantsättning av del i pantbrev – sådan pantsättning är inte tillåten – utan pantsättningen går så till, att samtliga ägare (delägare) pantsätter hela pantbrevet till en eller flera bland dem. Förfarandet innebär alltså, att panthavaren får panträtt i egendom till vilken han också har äganderätt. Pantsättning som nu avses kan tänkas ske dels dem emellan som har villkorlig äganderätt till skepp eller skeppsbygge enligt 14 § sjölagen dels av en (eller flera) samägare (andelsägare) i t. ex. fast egendom till en annan samägare.

Rune anser för sin del, att sådan pantsättning är giltig.

Vid diskussion av hithörande problem möter man den invändningen – av mera principiell natur – att en ägare begreppsmässigt inte kan ha panträtt i egendom, som tillhör honom själv. Denna invändning måste emellertid avvisas. Finns det ett praktiskt behov av pantsättning ägarna emellan, bör den rimligen godtas, såvida panträtten ej medför oacceptabla intrång i

intressen som måste skyddas.

Förhållandena ligger emellertid inte till riktigt på samma sätt i de två huvudtyperna av fall som Rune beskriver. Vad angår den villkorliga äganderätten enligt sjölagen förekommer i praktiken pantsättning som nu avses huvudsakligen vid skeppsbygge i den formen, att varvet och beställaren tar ut pantbrev i bygget, vilka överlämnas till beställaren som säkerhet för förskott som denne lämnat och/eller skadestånd som han kan bli berättigad till för den händelse varvet inte fullföljer avtalet (s. 237 i Runes bok). Det kan knappast föreligga några betänkligheter mot att godkänna en sådan transaktion. Även om i överensstämmelse med gängse panträttsliga principer panträtten skall anses uppkomma genom tradition av pantbrevet, är det ju inte meningen att den skall aktualiseras förrän beställningen hävs, och då är varvet ensamt ägare till bygget. Här finns inte heller, såvitt kan bedömas, några kolliderande intressen som kan lida intrång genom arrangemanget.

I viss mån annorlunda förhåller det sig i samäganderättsfallen och därmed likartade situationer. Också här finns det ett praktiskt behov av möjlighet till pantsättning ägarna emellan. Ett hithörande fall avseende fast egendom har omnämnts i slutet av närmast föregående avsnitt. Vidare bör en partredare kunna säkerställa lån från annan partredare, då denne andre partredare tillskjuter större belopp i partrederiet än vad som motsvarar vederbörandes andel för att exempelvis täcka driftsunderskott. Behov kan också finnas för pantsättning bolagsmän emellan och då gälla pantsättning av företagshypotek. Vad man emellertid nu närmast har att ta ställning till är om panthavarens dubbla egenskap av ägare och panthavare kan medföra, att borgenärers rätt blir eftersatt eller illusorisk. En ägare bör inte genom att förvandla sig till panthavare kunna freda ett honom tillkommande ägarhypotek från borgenärernas anspråk. Antag att A och B är samägare till en fastighet. Vardera äger hälften. I fastigheten finns ett obelånat pantbrev å 100 000 kronor (med bästa rätt). Så länge pantbrevet är obelånat skulle genom utmätning av ägarhypotek för gäld, som A iklätt sig, 50 000 kronor av pantbrevsbeloppet kunna tas i anspråk av A:s borgenärer. Nu är emellertid B skyldig A 50 000 kronor. Å beloppet utfärdar B en revers, och till säkerhet för denna revers pantförskriver B *och* A pantbrevet till A. Om denna åtgärd skulle medföra att en utmätningsborgenär inte skulle kunna komma åt de 50 000 kronor som förut var ägarhypotek i A:s hand, skulle förfarandet knappast kunna godkännas. Emellertid finns här ett remedium. Vad borgenären i detta fall skall göra är att begära utmätning i B:s revers till A (A:s fordran hos B). Om pantsättningen är giltig – vilket förutsätts vara fallet – får borgenären genom det exekutiva förfarandet tillgång till det värde som ligger i skuldebrevet och pantbrevet.[1]

Inte heller i övrigt kan utredningen finna, att det föreligger något hinder mot att godkänna pantsättning av här avsett slag. Utredningen anser sig alltså kunna instämma i det resultat vartill Rune kommit.

En varning är emellertid här på sin plats. Delägare som lämnar kredit till annan delägare mot säkerhet i pantbrev kan komma att förlora det värde som ligger i ägarhypoteket, om han inte ser upp. Antag, med viss förändring av det nyss nämnda exemplet, att A och B äger en fastighet värd 100 000 kronor till hälften vardera och att A lånar B 50 000 kronor mot säkerhet i pantbrev i fastigheten å *samma* belopp. När fastigheten säljs exekutivt för 100 000

[1] Den sakkunnige Torkel Gregow har för sin del ifrågasatt om en pantsättning av ifrågavarande slag kan anses giltig.

kronor, får A tillbaka sitt utlånade belopp, 50 000 kronor, och får dessutom dela på ägarhypoteket, 50 000 kronor, så att han därav får 25 000 kronor. För återstoden får han en oprioriterad fordran mot B på 25 000 kronor. Hade arrangemanget med lånet och pantförskrivningen inte ägt rum, skulle A ha fått ut 50 000 kronor i ägarhypotek. Han har alltså "förlorat" 25 000 kronor. Vad som här borde ha skett för att skydda A:s rätt skulle ha varit, att B och A till A pantförskrivit ett pantbrev å *100 000* kronor, till säkerhet dels för lånefordringen dels för A:s regressrätt mot B med avseende å ägarhypotek.

3.4.3 Formerna för andrahandspantsättning

Om ett pantbrev inte är belånat till sitt fulla belopp – t. ex. därför att avbetalning skett på skulden – uppstår ett ägarhypotek, vilket innebär att egendomens ägare vid fördelning av medel som utfaller på fastigheten, t. ex. vid exekutiv auktion, har rätt till det kapitalbelopp (inte tillägg) som motsvarar den obelånade delen. Ägaren kan också utnyttja den omständigheten att pantbrevet inte är tillfullo belånat på det sättet att han till en annan långivare än den som innehar pantbrevet pantförskriver detta i andra hand. Sådan pantförskrivning omfattar också tillägget. Ägarhypoteket (jämte tillägg) kan utmätas (se avsnitt 2.5.4).

Ägarhypoteket infördes i fastighetsrätten redan 1912. Anordningen kopierades i 1955 års lufträttslagstiftning och infördes i sjölagen genom de ändringar som trädde i kraft den 1 januari 1976.

Från olika håll och med delvis olika utgångspunkter har kritik riktats mot systemet. Särskilt fartygskreditgivarna har understrukit, att det med de kreditförhållanden som råder inom sjöfarten – kännetecknade bl. a. av med åldern snabbt sjunkande värden – är orimligt, att ägaren (eller en oprioriterad borgenär efter utmätning) kan gå in och lägga beslag på en del av pantens värde som så väl kunde behövas till skydd för panthavare med sämre förmånsrätt.

Häremot har redarna dock invänt, att kritiken ger en alltför onyanserad bild, eftersom den tar sikte enbart på ägarhypotekets funktion vid redan inträffad exekution. Det som kännetecknar fartygsvärdena (vilka direkt reflekterar situationen på fraktmarknaderna) är de mycket kraftiga – och ofta korta, snabba – svängningarna både uppåt och nedåt. Mångas intresse knyter sig därför just till ägarens förmåga att klara sig förbi de perioder då värdena befinner sig i bottenläge utan att kvarstader och utmätningar inträffar. Inte minst bottenlångivarna borde sålunda enligt redarnas uppfattning med tillfredsställelse se, om redaren någon gång lyckas ordna finansieringen utan andrahandspantsättning till sämre prioriterade pantborgenärer, så att han efter gjorda amorteringar på bottenlånet kan temporärt begagna ett hyggligt beläget ägarhypotek antingen till nybelåning eller till ökad belastning hos bottenlångivaren.

På andra håll har man kanske främst riktat in sig på reglerna om andrahandspantsättning. För sådan pantsättning gäller 1936 års lag om pantsättning av lös egendom som innehaves av tredje man. Pantsättningen vinner enligt denna lag sakrättsligt skydd när panthavaren nr 1 (innehavaren av pantbrevet) från ägaren–pantsättaren erhållit meddelande (denuntiation)

om pantsättningen eller ock andrahandspanthavaren för förstahandspanthavaren uppvisat en skriftlig handling som visar att panträtt utfästs. I praktiken går det vid institutionell kreditgivning så till att den kreditgivare som fått andrahandspant utfäst översänder utfästelsen till den kreditgivare som innehar pantbrevet, varefter denne svarar med en "panthavarförklaring", som kan innehålla bekräftelse av att kapitalskulden uppgår till ett angivet belopp och att någon ytterligare andrahandspantförskrivning inte ägt rum. I panthavarförklaringen brukar därjämte stå, att låntagaren även enligt noteringarna hos den bank som avger förklaringen är ägare till den intecknade egendomen.

Denna ordning är tungrodd, personalkrävande och kostsam.

Ett pantbrev pantsätts inte sällan både i andra och i tredje (osv.) hand. De olika pantutfästelserna anses då medföra företräde efter tidpunkten för denuntiationen, om inte annat avtalats. Men oftast, t. ex. i samband med att en fastighet byter ägare, kommer fastighetsägaren och de berörda långivarna överens om i vilken ordning pantutfästelserna skall gälla. Förstahandspanthavaren (i regel bottenlåneinstitutet) väntar då med att sortera in denuntiationerna, tills allt är klart, och först därefter avges panthavarförklaringarna, med panthavarna angivna i rätt ordning. – Ibland upphör andrahandspantsättningen under bottenlånets löptid, och då skall andrahandspanthavaren återställa panthavarförklaringen.

Det händer, att kreditinstituten avstår från andrahandspantsättning, därför att ordningen är så omständlig, men i regel torde den kreditgivare, som lämnar sekundärkrediten, för sitt eget skydds skull vara tvungen att gardera sig med en andrahandspantsättning. Man har från kreditinstitutens sida kraftigt understrukit, att denna ordning med andrahandspantsättning håller på att växa instituten över huvudet. Ett sätt att få bort svårigheterna vore att avskaffa ägarhypoteket; genom upprycknings rätten skulle andrahandspantsättningen bli överflödig.

Vid övervägande av dessa olika framstötar har utredningen för sin del kommit till det resultatet, att ägarhypoteket som sådant inte kan avskaffas. Institutet utgör grundvalen för anordnandet av de exekutiva auktionerna i vårt land, med sakägarförteckning och fasta förmånsrättsrum. De stora fördelar som är förbundna med detta system får inte spolieras.

Däremot borde undersökas, om man inte skulle kunna förenkla förfarandet vid andrahandspantsättning.

Ett uppslag som därvid diskuterats har varit, att man via inskrivningssystemet skulle söka åstadkomma en mera automatiskt verkande ordning. Ägaren skulle genom en anmälan till inskrivningsmyndigheten kunna avstå från rätten att pantförskriva pantbrevet i andra hand. Anteckning härom skulle ske i fastighetsboken (införas i registret) och ha den verkan, att efterföljande inteckningshavare i tur och ordning skulle få rätt till det övervärde som sålunda blev ledigt. Ägarens avstående av rätten till andrahandspantsättning skulle få verkan även mot ägarens konkursborgenärer (i den mån genom avståendet panträtt uppkommit för efterföljande borgenär); avståendet skulle också omöjliggöra utmätning av pantbrevet för ägarens gäld. Den nuvarande möjligheten för kronofogden att, t. o. m. sedan exekutivt förfarande inletts, gå in och mäta ut överhypoteket för skatter skulle således försvinna.

Utredningen har emellertid hesiterat. Tveksamheten sammanhänger främst med vad som händer, om lånet skulle komma att lösas hos den borgenär som innehar pantbrevet (tredje mannen). Denne måste, innan han lämnar ut pantbrevet, förvissa sig om vem som har rätt till detta, vilket kan vara nog så besvärligt. Det är möjligt att systemet, för att fungera, måste förbindas med någon form av obligatorium i fråga om innehavaranteckningar, och det skulle betaga anordningen det mesta av dess fördelar. Utredningen har därför släppt tanken att på detta sätt söka åstadkomma en enklare andrahandspantsättning.

Det återstår då knappast andra möjligheter än att försöka förenkla tillvägagångssättet vid denuntiation enligt 1936 års lag. Förarbetena till denna lag är i detta sammanhang av visst intresse. Lagberedningen hade i sitt förslag upptagit regler om att denuntiationen skulle kunna göras av såväl egendomens ägare (pantsättaren) som den nye borgenären och att, i båda fallen, någon särskild form för denuntiation inte skulle krävas. Om det var borgenären som verkställde denuntiationen, skulle han alltså inte behöva förete något bevis om pantsättningen. Lagrådet ansåg emellertid, att denuntiationen alltid borde göras av pantsättaren, och den slutliga avfattningen av lagen innebar närmast en kompromiss mellan de två ståndpunkterna, när det således vid borgenärens denuntiation uppställdes krav på företeende av skriftlig handling, som utvisade den nya pantsättningen (NJA II 1936 s. 159 ff).

Härefter har utsökningslagberedningen i sitt betänkande U XIII (SOU 1974:55) behandlat denuntiationsreglerna och därvid intagit samma ståndpunkt som lagberedningen i förarbetena till 1936 års lag. Utsökningslagberedningen anför (s. 258 f): "Det nu refererade formkravet (i 1936 års lag) är försåtligt. Vad beträffar skuldebrev är det t. ex. tillämpligt vid pantsättning av löpande skuldebrev eller sådant enkelt skuldebrev som avses i 32 § SkbrL, om handlingen finns hos tredje man. För pantsättning av annat enkelt skuldebrev genom denuntiation till gäldenären gäller inte något formkrav. Vid pantsättning av aktiebrev som finns hos tredje man gäller formkravet. Däremot finns inte något formkrav för det fallet att pantsättning av bostadsrätt eller av annan andelsrätt i ekonomisk förening fullbordas genom denuntiation till föreningen.

När fråga är om överlåtelse av äganderätten till lös sak eller värdepapper som finns hos tredje man, gäller inte något formkrav när förvärvaren denuntierar tredje mannen.

Enligt beredningens mening finns inte tillräckliga skäl att upprätthålla det särskilda formkravet för denuntiation när det är den som mottagit pantutfästelsen som denuntierar. Tredje mannen torde knappast här löpa andra risker än när överlåtelse denuntieras. Om han är tveksam huruvida denuntiation motsvaras av en pantutfästelse eller vad denna innehåller, kan han höra sig för hos pantsättaren."

Lagberedningens förslag fick i huvudsak ett positivt mottagande vid remissbehandlingen. Att det inte kom att genomföras sammanhänger med att frågan kopplades ihop med tanken på en allmän reform av lösörepanträtten; och en sådan har ännu inte kommit till stånd. En revidering av 1936 års lag har emellertid nu åter aktualiserats i samband med att formerna för andrahandspantsättning blivit föremål för utredningens överväganden. Det

ligger i sakens natur, att lagberedningens förslag innebär en betydande förenkling av reglerna, och vissa fördelar skulle säkerligen också vinnas med att enhetliga regler skulle komma att gälla över hela linjen – således inte bara i fråga om pantbrev – när det gäller pantsättning av lös egendom som innehas av tredje man.

Inom pantbrevsutredningen har emellertid uppstått tvekan, om förslaget tillgodoser de önskemål man har beträffande speciellt reglerna för andrahandspantsättning av pantbrev. Utredningens sakkunniga från kreditväsendet har sålunda framhållit, att det härvidlag inte så mycket är fråga om att anlägga principiella och teoretiska synpunkter utan fastmera att skapa en ordning som blir praktiskt hållbar för kreditväsendet. I praktiken är det nästan alltid panthavaren – oftast en bank – som verkställer denuntiationen. Reglerna skall kunna handhas i enkla förhållanden och risken för att misstag och missförstånd skall uppkomma – både hos den som gör denuntiationen och hos mottagaren – anses vara mycket stor, om giltig denuntiation skall få ske muntligen, dvs. i regel per telefon. I och för sig kan man naturligtvis tänka sig en ordning, som innebär att lagen inte uppställer några formkrav men att institutionerna sinsemellan avtalar att denuntiation skall ske skriftligen. Men det finns åtskilliga situationer, då denuntiationen görs av privata långivare och dem når man inte med någon överenskommelse. Formkravet bör därför helst stå i lagen.

Därtill kommer att man gärna vill i systemet bygga in en mekanism för "avanmälning" av sådana andrahandspantsättningar, som skall förfalla när de inte längre är aktuella därför att lånet hos andrahandspanthavaren har lösts. Är denuntiationsmeddelandet muntligt, glöms det hos andrahandspanthavaren lätt bort att han skall meddela, att andrahandspantsättningen inte längre kvarstår. Om däremot denuntiationen skett skriftligen, finns i akten hos andrahandspanthavaren kvar en brevkopia, som påminner om att förstahandspanthavaren skall underrättas om att andrahandspantsättningen upphört att gälla.

Med hänsyn till det sålunda anförda har företrädarna för kreditväsendet förklarat, att de för sin del inte anser det tillrådligt att kravet på skriftlighet (när denuntiationen görs av andrahandspanthavaren) släpps. Eftersom den tekniska utvecklingen på detta område går fort, bör emellertid med skriftlig denuntiation kanske kunna jämställas andra kommunikationssätt – t. ex. via data – som från säkerhetssynpunkt är likvärdiga.

Ytterligare ett problem uppställer sig i detta sammanhang, nämligen den förut berörda frågan, hur förstahandspanthavaren, när lånet hos honom löses, skall få reda på till vem han skall lämna ut pantbrevet. Med nuvarande ordning uppkommer i allmänhet inga svårigheter härvidlag. I akten ligger ju ett exemplar av pantförskrivningen till andrahandspanthavaren, och har den inte återkallats, skall pantbrevet lämnas ut till andrahandspanthavaren och inte till egendomens (fastighetens, skeppets, osv.) ägare. Om nu denuntiationsförfarandet förenklas så, att vad andrahandspanthavaren har att göra är att lämna en skriftlig underrättelse om pantutfästelsen, men att han inte längre skall behöva förete själva handlingen, försvinner denna garanti för förstahandspanthavaren att säkert veta, vem som är behörig att mottaga pantbrevet. Detta kan vara betänkligt, om det är en privatperson som uppträder som andrahandspanthavare och gör denuntiationen. Denna

situation torde dock i praktiken vara ganska ovanlig.

När utredningen har att ta ställning till alla de synpunkter som på detta sätt framförts från olika håll, vill utredningen gärna till en början understryka, att den nuvarande ordningen har så stora brister, att starka skäl talar för att den ersätts med någonting bättre och mera rationellt. Utredningen vill vidare framhålla, att uppenbarligen särskilda synpunkter gör sig gällande beträffande pantbreven och att det därför är klokt att begränsa reformförslagen till just denna speciella fråga. Sannolikt medger inte heller direktiven mera långtgående reformförslag. Det ligger då nära till hands att här söka åstadkomma en lösning som innebär godtagande av vad som så gott som alla företrädarna för kreditväsendet önskar, nämligen att denuntiationen, när den görs av andrahandspanthavaren, skall vara skriftlig (eller åvägabragt med likvärdigt medel). Däremot vill utredningen inte gärna släppa sin utgångspunkt, att åtminstone den förenklingen skall genomföras, att pantutfästelsen inte skall behöva företes. De fall då ovisshet föreligger om vem som efter lånets lösande har rätt till pantbrevet kan väl inte vara så många. Om det är en bank (motsvarande) som står antecknad som andrahandspanthavare, lär väl förstahandspanthavaren inte löpa någon större risk, om han lämnar ut pantbrevet till banken. Skulle det visa sig att detta var oriktigt, lär förhållandena i regel utan större omgång kunna rättas till i efterhand. I övrigt är det väl rimligt att förstahandspanthavaren, när han är osäker, får ta på sig bördan att göra en utredning om vem som har rätt att utbekomma pantbrevet. I extremfall får man väl tänka sig, att förstahandspanthavaren innehåller pantbrevet och hänvisar konkurrenterna till att tvista om saken.

Den här skisserade ordningen berör inte den s. k. panthavarförklaringen. Något stöd för att en sådan skall avges finns inte i gällande lag. Det får därför, som nu, ankomma på kreditinstitutionerna att träffa överenskommelse om huruvida panthavarförklaringen bör bibehållas eller eventuellt ersättas av något annat. För det fall att ägarbyte antecknats hos förstahandspanthavaren kan också genom överenskommelse kreditinstitutionerna emellan åstadkommas att förstahandspanthavaren åtar sig att lämna underrättelse härom till andrahandspanthavaren; jfr avsnitt 3.1.2.4.

Eftersom det väsentliga innehållet i 1936 års lag i enlighet med det sagda skall bibehållas och den nu aktuella reformen inskränker sig till – utom viss modernisering av språket – att en specialregel om andrahandspantsättning av pantbrev tillfogas, ligger det närmast till hands att uppnå önskat resultat inte genom en helt ny lag utan genom ändring av 1936 års lag. Detta har också den fördelen att man även i fortsättningen kan tala om "1936 års lag", som blivit ett känt begrepp för dem som sysslar med hithörande frågor. – Den nya lagtexten kan förslagsvis få följande lydelse:

Vad som i lag är föreskrivet om rätt för den som har handpanträtt i lös egendom att få betalt ur panten gäller även när panträtt utfästs i lös egendom som innehas av tredje man och denne antingen har av pantsättaren underrättats om pantförskrivningen eller har genom panthavarens försorg fått för sig företedd en skriftlig handling som visar att panträtt utfästs. Avser pantutfästelsen ett pantbrev och underrättar panthavaren tredje mannen om utfästelsen skriftligen eller på annat från bevissynpunkt likvärdigt sätt, är dock panthavarens rätt skyddad, även om han inte företer handling som visar att panträtt utfästs.

3.4.4 Sammanföring

Enligt 22 kap. 8 a § JB får flera inteckningar, som besvärar endast en fastighet, sammanföras till en inteckning på ansökan av fastighetens ägare och efter medgivande av pantbrevens innehavare. Förarbetena till den nya bestämmelsen är återgivna i NJA II 1977 s. 100 (prop. 1976/77:72).

I skrivelse den 22 december 1977 från Sveriges Redareförening till justitiedepartementet har föreningen hemställt, att motsvarande lagändring genomföres även i fråga om inteckning i skepp. Skrivelsen har överlämnats till utredningen att beaktas vid fullgörande av utredningsuppdraget.

Utredningen har visserligen i sitt arbete velat såvitt möjligt undvika att röra vid inteckningsbestämmelserna. Här föreligger emellertid uppenbarligen ett behov av att samma möjligheter till sammanföring skall föreligga i sjörätten som i fastighetsrätten, och utredningen anser sig därför böra föreslå, att i sjölagen införes en bestämmelse motsvarande 22 kap. 8 a § JB. Samma ordning bör då gälla också i lufträtten.

Det bör observeras, att före JB:s tillkomst inteckning i fast egendom kunde ske även för penningbelopp i utländskt mynt (eller varor). Departementschefen uttalade vid tillkomsten av 22 kap. 8 a §, att sådana äldre inteckningar inte borde kunna ingå i sammanföring (prop. 1976/77:72 s. 26). Enligt sjölagen (261 §) kan inteckning fortfarande beviljas i utländskt mynt (eller s. k. Poincaréfrancs); även enligt det föreliggande förslaget till lag om inskrivning av rätt till luftfartyg (SOU 1976:70 s. 28 ff) 3 kap. 1 § kan inteckning beviljas i utländskt mynt. För att sammanföringsförfarandet inte i onödan skall kompliceras bör sammanföring kunna ske endast av inteckningar som meddelats i samma enhet. Härvid bör observeras att enligt ett föreliggande lagförslag inteckning, i stället för i Poincaréfrancs, skall kunna beviljas för belopp i de av Internationella valutafonden använda särskilda dragningsrätterna (SDR) .

3.4.5 Överföring av utländska inteckningar

Enligt 7 § lagen (1955:229) i anledning av Sveriges tillträde till 1948 års konvention rörande internationellt erkännande av rätt till luftfartyg har innehavare av inteckning i utländskt luftfartyg rätt att på vissa villkor få inteckningen överförd till den svenska inskrivningsboken. Lufträttsutredningen föreslog, i anslutning till de nya regler som utredningen ville införa i fråga om inskrivning av rätt till luftfartyg, vissa ändringar i dessa bestämmelser (SOU 1976:70 s. 63 f). Samtidigt föreslog sagda utredning häremot svarande ändringar i 280, 284 och 291 §§ sjölagen (betänkandet s. 69 f och 186 f).

I sitt remissyttrande med anledning av betänkandet ställde sig redarföreningen i princip mycket positiv till förslaget om överföring av utländska inteckningar till den svenska inskrivningsboken, såvitt gällde sjörätten. Stockholms tingsrätt (avd. 8) var däremot kritisk, inte minst med hänsyn till att ägarhypoteket är okänt i de flesta utländska rättssystem och att det därför bleve nödvändigt för den svenska registermyndigheten att för utfärdande av pantbrev med rätt kapitalbelopp ha tillgång till utredning, som visade hur mycket den utländska rättigheten gällde för per registerdagen. Tingsrätten

fann det svårt att se att det ens vore teoretiskt möjligt att få fram sådan utredning.

Pantbrevsutredningen inskränker sig till att anmäla denna fråga, som får tas upp till behandling vid den allmänna översyn som justitiedepartementet härefter måste företa med anledning av betänkandet SOU 1976:70.

3.4.6 Uppskov i registreringsärenden

Den norska sjölagen innehåller, för fall då oregistrerade skepp förvärvas i utlandet, i 14 § regler som innebär möjlighet till uppskov i registreringsärendet i avbidan på leverans men uppkomst av giltig, av leveransen betingad pantsättning med verkan redan från den första handläggningsdagen.

Det har diskuterats, om någon motsvarande ordning borde införas hos oss. Man kunde tänka sig ett system, som innebar att ansökan om registrering, inskrivning och inteckning gavs in till sjöfartsregistret, som uppsköt ärendet i avbidan på inlämnande av köpebrev (det bleve väl fråga bara om någon månad). Förmånsrätt för inteckningen skulle räknas från dagen för ansökningen. Registret skulle tillhandahålla kreditgivaren, jämte uppskovsbeslutet, en kortfattad information, innebärande att allt vore klart för inteckningens beviljande, förutsatt att köpebrev ingåves till den dag, till vilken ärendet uppskjutits, och att pantbrev då komme att utges till kreditgivaren. – Den risk som kreditgivaren under sådana förhållanden skulle löpa bleve begränsad till a) att skeppet går förlorat, b) att köparen häver köpet eller c) att köparen går i konkurs.

Utredningen har vid sina överläggningar närmast kommit till det resultatet, att speciella regler av här nämnd typ knappast behövs. Vid förvärv av oregistrerade utländska skepp till Sverige förfar man nu i regel på det sättet att man gör i ordning erforderliga handlingar och under hand frågar sjöfartsregistret, om de (jämte blivande köpebrev) är tillfyllest för registrering, inskrivning och inteckning. Får man då jakande svar, nöjer sig förvärvare och kreditgivare med detta. Denna ordning har fungerat i praktiken.

Utredningen vidtar inte några ytterligare åtgärder beträffande denna speciella fråga utan nöjer sig med att rikta uppmärksamheten på problemet för det vidare arbetet med förslaget i departementet.

3.4.7 Övergångsbestämmelser

Som en allmänt omfattad princip gäller, att materiella regler på civilrättens område inte har retroaktiv verkan (jfr NJA II 1971 s. 163). Naturligtvis skulle man beträffande de nu föreslagna ändringarna i JB kunna tänka sig att – i analogi med regeln i 20 § JP – uttryckligen föreskriva, att äldre lag skall tillämpas på panträttsupplåtelser som ägt rum före nya lagens ikraftträdande. Utredningen har emellertid varit rädd för att en sådan regel skulle kunna leda till missförstånd i vissa fall. Några exempel har därvid diskuterats. Antag att ett pantbrev pantförskrivits kort tid före lagens ikraftträdande. Panträttsupplåtaren hade emellertid inte rätt att förfoga över pantbrevet, därför att han hade sålt fastigheten. Borgenären kände inte till överlåtelsen och hade

heller ingen anledning att känna till den, bortsett från att det gravationsbevis som upplåtaren företedde var något för gammalt, vilket borgenären förbisåg. Enligt äldre rätt var alltså, får man antaga, pantsättningen ogiltig. I teknisk mening var nämligen borgenären i "ond tro". Nu inträffar emellertid, att borgenären fortfarande har kvar pantbrevet i sin besittning vid nya lagens ikraftträdande och fortfarande inte känner till eller har anledning att känna till upplåtarens obehörighet. Utredningen anser för sin del, att goda skäl talar för att panträttsupplåtelsen då blir giltig från och med lagens ikraftträdande. Nya lagen skall alltså tillämpas. Det kan dock ifrågasättas, om det i ett sådant fall är naturligt att tala om en "ny" upplåtelse (även om kanske t. ex. återvinningsfristen i konkurs skall räknas från dagen för nya lagens ikraftträdande). I varje fall lär någon kunna påstå, att det snarare är fråga om tillämpning av ny lag på en gammal upplåtelse. Och i så fall är det att föredra, att man inte har någon direkt bestämmelse om att äldre lag skall tillämpas på äldre upplåtelser.

En liknande situation föreligger, om en generell pantförskrivning ägt rum före lagens ikraftträdande och denna upplåtelse i själva verket var ogiltig av samma skäl som angavs i det förra exemplet. I och med nya lagens ikraftträdande är emellertid borgenären i god tro, och utvidgar han därefter krediten, är det sannolikt att här, liksom i det tidigare exemplet, panträttsupplåtelsen står sig.

Även i fall som nu regleras i 18 kap. 2 § JB införs ju med utredningens förslag lättnader i godtrosbedömningen. Att upplåtaren har lagfart (är inskriven som ägare) är sålunda inte längre nödvändigt. Med utgångspunkt häri kan konstrueras exempel av liknande typ som de föregående.

Om utredningen alltså inte vill föreslå någon övergångsbestämmelse efter mönster av 20 § JP, lär det däremot bli nödvändigt att meddela övergångsbestämmelser beträffande tilläggen. Självfallet skall äldre lag tillämpas, om utmätningsförfarandet (motsvarande) inletts före nya lagens ikraftträdande. I övrigt finns vissa förebilder till övergångsbestämmelser i 26 och 27 §§ JP. Dessa regler är emellertid delvis ganska invecklade, och de har i praktiken gett upphov till en hel del svårigheter. Utredningen har, med beaktande också av att de nya reglerna om tillägg i fråga om det ekonomiska resultatet inte alltför mycket skiljer sig från vad som nu gäller, ansett att man borde kunna nöja sig med något enklare regler och en relativt kort övergångstid, på sin höjd tre år. En fråga som vid utformningen särskilt diskuterats har varit om, i fastighetsrätten, nyttjanderättshavares och andra rättighetsinnehavares ställning skulle motivera, att de i likhet med panthavare tillades befogenhet att påyrka tillämpning av äldre rätt. I många fall är rättighetsinnehavaren visserligen vid exekutiv auktion skyddad enligt 12 kap. 33 § UB. Om 12 kap. 39 § UB skall tillämpas, kan det däremot tänkas, att rättighetsinnehavaren kan vinna på att inteckningsramen för panthavare med bättre rätt krymps genom att tilläggen beräknas enligt hittillsvarande lag. Bl. a. kan det tillskott till köpeskillingen, som rättighetsinnehavaren kan behöva betala för att hans rätt skall skyddas, därigenom bli mindre. I expropriationsfall kan rättighetsinnehavaren med hänsyn till bestämmelsen i 6 kap. 18 § expropriationslagen ha intresse av att tillägget för panthavare med bättre rätt blir lägre.

För att inte göra tillämpningen för krånglig föreslår utredningen, att

fastighetsägaren och panthavare, vilkas rätt grundar sig på inteckningsansökan från tiden före nya lagens ikraftträdande, skall generellt tillerkännas befogenhet att yrka tillämpning av äldre lag. Man torde kunna utgå från att endast panthavare som själva har fördel av att äldre lag tillämpas framställer yrkande därom. Detsamma skulle väl i och för sig gälla beträffande rättighetsinnehavare. Ofta torde emellertid dessa inte vara så väl insatta i rättsläget, och det kan måhända därför befaras, att de ibland helt i onödan skulle påyrka tillämpning av de äldre bestämmelserna, fastän deras rätt ändå är skyddad enligt vad ovan sagts. Utredningen har därför ansett det välbetänkt att ta med en bestämmelse som möjliggör för kronofogdemyndigheten (fördelningsmyndigheten) att bortse från ett yrkande som görs av en rättighetsinnehavare i fall då det är uppenbart att hans rätt inte berörs av vilken lag som kommer att tillämpas i fråga om tilläggen.

I anslutning till vad nu sagts har utredningen för JB:s vidkommande utformat övergångsbestämmelser av följande innehåll:

Bestämmelserna i 6 kap. 3 § i dess hittillsvarande lydelse skall tillämpas på pantbrev, vilka gäller på grund av inteckning som sökts före lagens ikraftträdande om

1. före ikraftträdandet fastigheten har utmätts, konkursansökan gjorts eller de medel nedsatts som eljest skall fördelas eller

2. åtgärd som nämnts under 1 vidtagits efter ikraftträdandet men före utgången av år 0000, under förutsättning att tillämpning av den äldre lydelsen yrkas av fastighetens ägare, någon som har panträtt i fastigheten på grund av inteckning som sökts före ikraftträdandet eller innehavare av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft.

Yrkande som avses under 2 skall, för att kunna beaktas, framställas senast vid bevakningssammanträdet, när fastigheten säljs exekutivt, och eljest vid det sammanträde som skall hållas för medelsfördelningen. Görs yrkandet av innehavare av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft, skall det lämnas utan avseende, om innehavarens rätt uppenbarligen inte berörs av vilken lag som skall tillämpas i fråga om tillägget.

Övergångsbestämmelserna till ändringarna i sjölagen har utformats efter samma mönster. Här har dock hänsyn inte behövt tagas till några rättighetsinnehavare, frånsett retenent. I fråga om lufträtten föreslår utredningen inga övergångsbestämmelser, eftersom utredningens förslag i denna del har sammankopplats med den större reform av hela lufträtten, som ingår i lufträttsutredningens förslag, SOU 1976:70. Därvidlag får man alltså i sinom tid ta ställning till vilka övergångsbestämmelser som anses erforderliga.

4 Speciell motivering

4.1 Jordabalken

6 kap.

1 §

Paragrafen innehåller, utan förändringar i sak, de regler som f. n. ingår i 6 kap. 1 § JB.

Inteckningsbestämmelserna berörs inte av utredningens förslag. Utredningen har visserligen övervägt ett uppslag att det skulle krävas bevittning av inteckningssökandes namnteckning, men tanken har fått falla (se avsnitt 3.1.7). Pantbrevets utseende förändras inte genom förslaget.

Med fastighet avses liksom enligt gällande rätt registerfastighet. I fråga om s. k. arealköp se avsnitt 3.1.3.

2 §

I *första stycket* anges, att panträtt i fastigheten upplåts genom att pantbrevet överlämnas som säkerhet för fordran. Liksom enligt gällande rätt krävs alltså, för att panträtt skall komma till stånd, tradition av pantbrevet.

Fordringen kan vara skriftlig eller muntlig. Att fordringen är "personlig", dvs. riktar sig mot gäldenärens hela förmögenhet, är det vanliga men i och för sig inte nödvändigt. Det räcker med ett "betalningsanspråk" mot fastigheten; se Hessler i SvJT 1979 s. 61 ff. I denna del sker genom förslaget ingen ändring i förhållande till vad som nu gäller.

Ordningsföljden mellan de olika moment som skall vara uppfyllda för att panträtt skall komma till stånd kan, liksom enligt gällande rätt, växla. Är pantbrev ännu inte uttaget, kan en fastighetsägare sålunda hos en bank skriva på dels en lånerevers med pantförskrivning av det blivande pantbrevet dels inteckningsansökan med uppdrag åt banken att ombesörja inteckning och uttagande av pantbrev. Om han samtidigt därmed får lånet utbetalat till sig, anses panträtt uppkomma i och med att inteckningen beviljas. Ordningsföljden är alltså: fordran – inteckning – tradition.

Men traditionen kan också komma före fordringen. Så sker t. ex. vid s. k. generella hypotek. Pantbrevet är då överlämnat till långivaren som säkerhet för en kredit som fluktuerar till beloppet. "Fordringen" i här avsedd mening – och panträtten – uppkommer i det ögonblick då krediten utvidgas. (Om checkräkningskredit se nedan.) Det är också vanligt förekommande, att den som söker ett lån överlämnar pantbrev till långivaren i samband med

låneansökningen men att det dröjer någon tid – på grund av undersökningar av kreditvärdighet osv. – innan lånet beviljas. Också i sådant fall går uppenbarligen traditionen före fordringens uppkomst, och panträtten uppkommer först i och med att pengarna utbetalas. – Inte heller i nu angivna hänseenden avviker förslaget från gällande rätt.

Det kan ibland vara tveksamt, vid vilken tidpunkt en fordran skall anses ha uppkommit. Detta är emellertid en fråga av allmän räckvidd, som utredningen inte har ansett sig kunna ge några specialregler om för de fall som här närmast är av intresse. Vissa belysande uttalanden förekommer i prop. 1971:179. En eventuell fordran på grund av garantiutfästelse bör sålunda anses ha uppkommit när utfästelsen görs. En liknande fråga är hur checkräkningskredit i detta sammanhang skall behandlas. Därom har förekommit en livlig debatt; se avsnitt 2.5.8.3. Om banken, som har pantbrev liggande som säkerhet för en checkräkningskredit, får reda på att fastigheten bytt ägare och att den förutvarande ägaren inte längre äger förfoga över pantbrevet, hur skall banken då förfara? Kan och skall banken stoppa inlösningen av utelöpande checkar? Vid behandlingen av 1971 års lagförslag (se ovan) uttalade tre ledamöter av lagrådet, att i nu angivna fall (liksom i fallet av garantiutfästelse) fordringen i själva verket finge anses ha uppkommit redan vid panträttsupplåtelsen, ehuru den då ännu vore beroende av villkor (propositionen s. 57). Utredningen vill ansluta sig till detta uttalande. Det skulle vara orimligt och förödande, om banken i det nyss återgivna exemplet skulle kunna vägra att inlösa checkarna. Enligt utredningens mening är banken skyldig att inlösa en utelöpande check – även om den utställts efter det att banken fått vetskap om att fastigheten bytt ägare – intill dess att banken sagt upp checkräkningskrediten. Huruvida och i så fall när det kan ske beror på kontraktsvillkoren. Det skulle antagligen från rättssäkerhetssynpunkt vara en fördel, om i kontraktsvillkoren infördes en uttrycklig bestämmelse om att banken har rätt att säga upp checkräkningskrediten, så snart den fått kännedom om ägarbyte. Det bör också övervägas, om inte checkräkningsvillkoren i klarhetens intresse bör innehålla en bestämmelse om att banken har befogenhet att säga upp krediten, om fastigheten utmäts. Har åter ägarhypoteket utmätts, skall kontot omedelbart spärras: jfr prop. 1980/81:8 s. 586 och 588. Har gäldenären–fastighetsägaren försatts i konkurs, får banken inte panträtt för checkar som därefter inlöses (med den modifikation som följer av godtrosregeln i 21 § konkurslagen).

Ett problem som på sitt sätt gäller tidpunkten för fordringens uppkomst hänför sig till de s. k. övertagandeförbindelserna. När en fastighet säljs, ingår som ett normalt led i överlåtelsen, att köparen övertar gäld som vilar på fastigheten, dvs. gäld för vilken säljaren dittills svarat och för vilken pantbrev i fastigheten är pantförskrivna som säkerhet. Det vanligaste tillvägagångssättet vid sådant övertagande torde vara, att köparen utfärdar en (ny) revers på skulden och för denna revers pantförskriver de pantbrev som redan finns i borgenärens besittning. Men vid sidan härav praktiseras en metod med särskilda övertagandeförbindelser. En övertagandeförbindelse kan innehålla, att köparen med säljarens friskrivande ikläder sig betalningsansvar för låneskulden och bekräftar den redan skedda pantförskrivningen samt att säljaren å sin sida bekräftar, att rätten till hypoteket övergått på köparen.

En anledning till att man använder denna ordning lär vara, att man därigenom slipper att skriva ut en ny, ofta omfattande revers med en mängd villkor. Detta kan vara ett skäl till att hypoteksinrättningarna praktiserar metoden. Men härtill kommer, att det har gjorts gällande, att övertagandeförbindelsen rättsligt sett inte medför någon ny pantförskrivning och att, eftersom det är den gamla reversen och den gamla pantförskrivningen som består, någon ny kontroll av pantsättningsbehörigheten inte skulle behöva ske vid övertagandetillfället.

Hessler har behandlat frågan om övertagandeförbindelsens rättsliga natur i en artikel i SvJT 1979 s. 61 ff, där han också hänvisar till den ganska omfattande diskussion som tidigare förekommit i detta ämne. Hesslers utgångspunkt är, att oberoende av om någon "personlig" fordran – dvs. en fordran som riktar sig mot gäldenärens hela förmögenhet – existerar eller ej, panträtten innebär att borgenären har ett betalningsanspråk mot fastigheten. Detta betalningsanspråk består oavsett ägarbyte, och någon ny pantförskrivning behövs inte, så länge det uteslutande är fråga om den ursprungliga skulden. Först om det uppstår behov av förlängning eller utökning av krediten eller annan ändring av villkoren, så att panten följaktligen skall avse en ny skuld, måste ny pantförskrivning ske.

Hesslers slutsats är således, att övertagandeförbindelsen inte är nödvändig, nämligen om den ursprungliga skulden kvarstår oförändrad, och inte heller tillräcklig, nämligen om skuldförhållandet ändras. Skall panträtten bara avse den ursprungliga skulden, behövs ingen ny pantförskrivning. Köparen kan överta eller inte överta det personliga betalningsansvaret, det är i sammanhanget likgiltigt; panträtten består ändå i form av ett betalningsanspråk mot fastigheten. Är meningen åter, att panträtten skall utvidgas till att avse en fordran som är mera omfattande än den gamla, räcker det inte med den "bekräftelse" av den tidigare pantförskrivningen som övertagandeförbindelsen utgör; det behövs en ny pantförskrivning med den kontroll av pantsättarbehörigheten som skall göras vid sådan pantsättning.

Utredningen finner Hesslers argumentering övertygande. Möjligen kan man beträffande den situation, som uppstår när den ursprungliga skulden skall förändras, i övertagandeförbindelsen tolka in en (ny) pantförskrivning (jfr Olivecrona i SvJT 1977 s. 736). Naturligtvis måste ett sådant intolkande förbindas med krav på att borgenären verkställer vederbörlig kontroll av att den nye fastighetsägaren har rätt att pantsätta. Denna aspekt får emellertid en ny dimension genom utredningens förslag i 6 kap. 2 § tredje stycket. Har en avstyckning skett, sedan den ursprungliga pantförskrivningen gjordes, skall nämligen en ny pantförskrivning av pantbrevet efter det fastigheten övergått till ny ägare in dubio anses omfatta också avstyckningen utan att dennes ägare behöver ge sitt samtycke till pantförskrivningen.

Enligt gällande rätt liksom enligt förslaget förutsätts vidare, att det skall föreligga ett visst samband mellan pantbrevet och fordringen. Pantbrevet skall vara överlämnat som säkerhet för fordringen. Det kan ibland vara tveksamt, om pantbrevet verkligen är pantförskrivet för en viss fordran. Ett fall som mycket diskuterats under utredningsarbetets gång är följande. Fastighetsägaren A säljer sin fastighet till B, som utfärdar en säljarrevers på en del av köpeskillingen och för denna revers pantförskriver ett pantbrev i

fastigheten till A. Fastigheten säljs därefter vidare till C. I köpekontraktet med C avräknas pantbrevets belopp på köpeskillingen, varjämte C övertar betalningsskyldigheten för B:s reversskuld till A. Denne godtar emellertid inte C som gäldenär. Slutligen säljs fastigheten till D, och även i det med honom upprättade köpekontraktet avräknas pantbrevets belopp. D övertar emellertid inte något "personligt" betalningsansvar för C's åtagande. Räntorna på lånet betalas inte och B tvingas lösa lånet hos A och får därigenom pantbrevet i sin besittning. Under tiden har D försatts i konkurs. Vilken rätt har nu B gentemot fastigheten och mot D:s konkursbo?

Hessler har behandlat en del av detta problemkomplex i en uppsats i Festskrift till Ekelöf, 1972, s. 336 ff. Hessler anser – i viss motsättning till uttalanden i jordabalkspropositionen 1970:20 B s. 320 – att redan den omständigheten, att pantbrev avräknats i köpekontraktet, kan betraktas som en – underförstådd – pantförskrivning till säljaren. Det skulle alltså inte behövas någon uttrycklig pantförskrivning. Olivecrona har anslutit sig till denna mening (Inteckningsrätten i jordabalken s. 104) liksom Westerlind (kommentaren s. 255). Enligt utredningens mening bör den godtas. För vårt fall måste slutsatsen bli, att C har pantförskrivit pantbrevet för sin skuld till B (som är lika med B:s skuld till A). Sedan B genom betalningen till A åtkommit pantbrevet, skulle B, om C fortfarande varit ägare till fastigheten, ha kunnat göra gällande sin panträtt t. ex. vid en exekutiv auktion. Något mera utöver innehavet av pantbrevet samt köpekontraktet, som visar B:s köpeskillingsfordran mot C och avräkningen av pantbrevet, skulle B inte behöva åberopa.

Efter det B på detta sätt förvärvat panträtt i fastigheten, gäller givetvis denna panträtt mot ny ägare av fastigheten vare sig denne övertagit betalningsansvar för gälden eller inte. Föreligger inte någon personlig betalningsskyldighet för den nye ägaren, finns enbart ett betalningsanspråk riktat mot fastigheten; härom se Hesslers artikel i SvJT 1979 s. 61 ff. Det lär vara ovisst, om B kan bevaka ett dylikt betalningsanspråk – som bara riktar sig mot fastigheten – i D:s konkurs; däremot kan han givetvis begära utmätning av fastigheten och vid en därigenom eller på annat sätt framtvingad exekutiv försäljning erhålla utdelning för pantbrevets belopp. Beträffande bevakningen vid den exekutiva auktionen hänvisas till vad nyss sagts; vad B skall åberopa är alltså köpekontraktet med C och innehavet av pantbrevet.

I *andra stycket* har intagits huvudregeln om vem som har rätt att pantsätta (en specialregel förekommer i tredje stycket).

Rätten att upplåta panträtt med begagnande av pantbrevet tillkommer naturligtvis i första hand fastighetens ägare. Om fastigheten frångår den som gjort panträttsupplåtelsen efter klander eller därför att hans förvärv av någon anledning är ogiltigt (återgångsanledning), har han i princip aldrig varit ägare till fastigheten och har följaktligen i själva verket ej heller varit behörig att upplåta panträtt. Borgenärens panträttsförvärv är dock i regel skyddat genom att han var i god tro. Någon uttrycklig bestämmelse om dessa situationer har inte ansetts behövlig (jfr NJA II 1972 s. 179).

Vad åter angår hävning av det fång varigenom panträttsupplåtaren förvärvat fastigheten kan en sådan åtgärd vidtas både av överlåtaren och av förvärvaren. Men är det förvärvaren–panträttsupplåtaren själv som häver,

anses det självklart, att den panträtt som han upplåtit är giltig. Ej heller i denna del har någon lagreglering ansetts nödvändig.

I fråga om hävning som görs av överlåtaren krävs emellertid något mera ingående överväganden. Dessa situationer behandlas nu i 6 kap. 8 § och 18 kap. 2 § JB. Regleringen innebär, att pantsättningen blir giltig, om förvärvaren av fastigheten har fått (eller sedermera får) lagfart och panthavaren tillika är i god tro. Utredningens förslag innebär såtillvida en ändring, att lagfartskravet inte längre upprätthålls; se avsnitt 3.1.2.7. Det är i hithörande fall nästan alltid fråga om villkor vid fastighetsköp. Den typiska situationen är, att köparen inte på en gång betalar hela köpeskillingen och att köpets bestånd då blir beroende av att han fullföljer sin betalningsskyldighet. Man skulle kunna säga, att äganderätten, intill dess att det skett, är svävande; köparen har en villkorlig äganderätt, och upplåter han i det läget panträtt, blir – objektivt sett – panträttens giltighet beroende av att han förvärvar definitiv äganderätt till fastigheten. Han är m. a. o. inte fastighetens (definitive) ägare i den bemärkelse som här avses.

Detta är alltså den grundtanke som ligger i botten på resonemangen. Principen, att köparens äganderätt är villkorlig och att i konsekvens härmed också säljaren t. v. har en sorts villkorlig äganderätt till fastigheten, leder fram till att för säkerhets skull både köparen och säljaren borde medverka vid pantförskrivningen under den tid då äganderätten är svävande (jfr Westerlind, kommentaren s. 253). Långivaren löper eljest den risken, att om köpet hävs av säljaren, panträtten inte blir gällande. Självfallet förhåller det sig dock så, att om köparen fullföljer köpet så att säljaren inte kan häva, så står sig panträtten, med verkan från den dag då panträttsupplåtelsen gjordes. Det bör här, för att aspekten inte skall glömmas bort, anmärkas att villkoret undantagsvis kan vara sådant, att köparen inte råder över om det blir uppfyllt.

Analysen måste emellertid drivas vidare. Fråga är, vad som skall krävas i form av aktivt handlande från säljarens sida för att man skall kunna säga, att han medverkat till pantsättningen på sådant sätt, att han blir bunden. Finns det inte något pantbrev uttaget när köparen–pantsättaren vill göra sin pantförskrivning, är det alldeles klart att han är beroende av säljarens medverkan för att få inteckning beviljad. Köparen kan nämligen få vilande lagfart, men han kan inte få inteckning beviljad utan den lagfarne ägarens medgivande (22 kap. 4 § första stycket 1 JB). Är åter pantbrev redan uttaget, måste köparen naturligtvis ha tillgång till pantbrevet, om han skall kunna pantsätta det. Normalt förutsätter detta, att säljaren frivilligt överlämnar pantbrevet till köparen. Men varför skulle säljaren göra det – utan garantier för begagnandet – om inte avsikten är, att köparen skall få utnyttja pantbrevet, t. ex. till att få fram pengar för att betala köpet? Är det fråga om andrahandspantsättning, lär sakförhållandet omedelbart uppdagas. Det måste alltså vara i rena undantagsfall som en köpare i hithörande situationer kan förfoga över pantbrevet utan säljarens medverkan. Med begagnande av den nyskapelse som förslaget innebär i fråga om rätt att överlåta pantsättningsbefogenheten ligger det ofta nära till hands att anta, att säljaren genom sitt handlande överlåtit pantsättningsbefogenheten till köparen. Detta gäller alltså redan den s. a. s. objektiva sidan av skeendet.

Ser man till godtrossituationen, lär borgenären – även om han känner till

att köpet är svävande, något som i allmänhet måste vara fallet, eftersom panträttsupplåtaren i hithörande fall mycket sällan torde ha lagfart – på grund av de föreliggande omständigheterna ofta ha anledning att räkna med att upplåtaren på grund av sitt innehav av pantbrevet har rätt att förfoga över det. Men naturligtvis kan man säga, att borgenären gör klokt i att ta kontakt med säljaren för att få klarhet i hur det verkligen förhåller sig med köparens befogenheter.

I regel ger det sig på detta sätt av sig själv, hur de olika situationerna av pantsättning skall bedömas för det fall att säljaren efter pantsättningen häver köpet. Utredningen har för sin del kommit till det resultatet, att även i denna del lagreglering kan undvaras.

Det nu sagda avser onerösa fång. Beträffande gåvor och andra benefika fång finns f. n. i 6 kap. 8 § andra stycket andra meningen en särskild bestämmelse, som utredningen ansett sig böra bibehålla; se 4 §.

Äganderätt till fastighet kan vara förbunden med villkor, att ägaren inte får inteckna egendomen eller belasta den med panträtt. Att pantsättning i strid mot sådan rådighetsinskränkning blir ogiltig – bortsett från fall då borgenären är i god tro – har inte ansetts kräva någon uttrycklig bestämmelse (jfr avsnitt 3.1.7).

Fastighetens ägare kan enligt förslaget överlåta sin befogenhet att pantsätta till annan. Överlåtelsen kräver ingen form; den kan vara skriftlig eller muntlig. Rätten att pantsätta får – ehuru ägarhypoteket inte berörs; se härom avsnitt 3.1.2.6 – anses vara av förmögenhetsrättslig natur; den har ekonomiskt värde såtillvida att den kan utnyttjas för att skaffa mottagaren kredit (bortsett naturligtvis från de situationer då överlåtelsen av pantsättningsbefogenheten realiter innebär att mottagaren skall handla på överlåtarens vägnar: "fiduciarisk överlåtelse"). Sedan pantbrevet överlämnats till den som fått pantsättningsbefogenheten på sig överlåten måste överlåtelsen i överensstämmelse med allmänna förmögenhetsrättsliga grundsatser antagas gälla mot singularsuccessor, dvs. ny fastighetsägare. Utredningen har utgått härifrån bl. a. när det gällt att skapa ett hållbart system för pantförskrivning av pantbrev i skeppsegendom; se avsnitt 3.1.5. Däremot står sig en sådan överlåtelse inte mot överlåtarens borgenärer innan pantsättningsbefogenheten utnyttjats. Detta sammanhänger med att konkursboet har rätt till ägarhypoteket, och den rätten får ej elimineras genom att pantsättning kommer till stånd. Om pantsättningsbefogenheten delvis utnyttjats, får den efter konkursutbrottet inte begagnas för ytterligare pantsättning (t. ex. i form av utvidgning av krediten under generellt hypotek eller sekundärpantsättning).

Om fastighetsägarens konkurs skall ytterligare sägas följande. I svensk rätt anses som allmän rättsgrundsats gälla, att god tro med avseende å s. k. statusförhållanden saknar rättslig betydelse. Om en fastighetsägare, som är i konkurs, pantförskriver ett i fastigheten gällande pantbrev, blir därför pantsättningen ogiltig. Det hjälper inte, att borgenären åberopar att han inte kände till (eller ens hade någon praktisk möjlighet att känna till) konkursen, bortsett från den obetydliga modifikation som följer av att enligt 21 § konkurslagen godtrosförvärv kan ske på grund av en rättshandling som företas senast dagen efter den då kungörelse om konkursen var införd i posttidningen. I 14 § skuldebrevslagen har 1975 skett en ändring, som

innebär att överlåtelse eller pantsättning av ett löpande skuldebrev trots överlåtarens konkurs blir giltig, om mottagaren var i god tro. En motsvarande ändring gjordes i aktiebolagslagen beträffande aktier. De nya reglerna gäller alltså sådana värdepapper som obligationer, aktier osv. Att införa någon motsvarande utvidgning av godtrosskydet i fråga om pantbrev har inte befunnits påkallat. I denna del har utredningen inte haft anledning att frångå gällande rätts ståndpunkt. Fastighetsägarens omyndighet behandlas på principiellt samma sätt; beslut om omyndighetsförklaring har alltså från den dag då det meddelades verkan även gentemot en medkontrahent i god tro. (Se vidare avsnitten 2.5.12 och 2.5.14.)

Bestämmelserna i andra stycket om vem som har rätt att upplåta panträtt med begagnande av pantbrevet utgör underlaget för den presumtion om pantsättningsbefogenheten som ingår i den nya godtroskonstruktionen enligt 3 § första stycket. Borgenären kan alltså vara i god tro, inte bara när han har anledning att utgå från att han har att göra med fastighetsägaren utan också när han har berättigad anledning att tro, att pantsättaren har fått fastighetsägarens rätt att pantsätta överlåten på sig; jfr avsnitt 3.1.2.2.

Andra stycket innehåller också det förbud mot återpantsättning som behandlats i avsnitt 3.1.6. Förbudet riktar sig mot en borgenär som innehar pantbrev som säkerhet för fordran. Utgör pantbrevet t. ex. säkerhet för en säljarrevers, kan alltså säljaren–borgenären inte skilja pantbrevet från reversen och återpantsätta pantbrevet separat. Däremot finns det, som framgår av avsnitt 3.1.6, inte något hinder mot att han rebelånar (eller överlåter) säljarreversen med inneliggande pantbrev. Härtill behöver han inte ha fastighetsägarens medgivande. Borgenärsbyte kräver nämligen inte samtycke av gäldenären. – Återpantsättningsförbudet gäller emellertid endast i fall då pantbrevet utgör säkerhet för en fordran. Har pantbrevet lagts som säkerhet för en fordran och vill kontrahenterna av någon anledning, att borgenären skall få möjlighet att utnyttja pantbrevet för pantsättning utan att reversen rebelånas, kan förhållandet alltså ordnas på det sättet att gäldenären ställer annan säkerhet för skulden och överlåter pantsättningsbefogenhet beträffande pantbrevet till borgenären, som då kan pantförskriva pantbrevet separat, utan att det blir fråga om återpantsättning.

Skulle fastighetsägaren, trots att det inte får ske, överlåta pantsättningsbefogenheten till pantborgenären, blir överlåtelsen enligt vad som föreskrivs i sista meningen i stycket ogiltig. Om borgenären förfogar över pantbrevet utan giltig överlåtelse från fastighetsägaren, kan han ådraga sig ansvar enligt 10 kap. brottsbalken, och fastighetsägaren – eller hans rättsinnehavare – kan kräva tillbaka pantbrevet med åberopande av att återpantsättningen är ogiltig. Var mottagaren av pantbrevet i god tro beträffande (åter)pantsättarens rätt att förfoga över pantbrevet (han varken insåg eller borde inse att det var fråga om återpantsättning), är han emellertid på grund av 3 § första stycket skyddad i sitt panträttsförvärv.

Tredje stycket innehåller den i avsnitt 3.1.3 kommenterade regeln om pantförskrivning av pantbrev med verkan i fråga om avstyckade fastigheter som belastas av inteckningen. Här avses endast överlåtna avstyckningar; en icke överlåten avstyckad fastighet svarar nämligen primärt, och bestämmelsen gäller bara subsidiärt svarande fastigheter. Å andra sidan aktualiseras naturligtvis inte det nu diskuterade problemet, när fråga är om en

avstyckning som inte är överlåten, eftersom stamfastighetens ägare då redan på grund av huvudregeln är behörig att företräda avstyckningen. Arealupplåtelser – dvs. upplåtelser av områden på marken innan avstyckning kommit till stånd – omfattas inte heller av regeln.

Om ett pantbrev, som gäller på grund av inteckning i stamfastigheten före avstyckningen, pantförskrivits "blankt", dvs. utan precisering av den fasta egendom som avses med pantförskrivningen, får denna förmodas skola omfatta även avstyckningen.

I fråga om gemensamma inteckningar i allmänhet kan anmärkas, att i gravationsbevis som utfärdas på grund av databehandling finns en särskild kolumn "gäller i", vari anmärks alla fastigheter som besväras av inteckningen; skillnad görs dock inte mellan fastigheter med primär och fastigheter med subsidiär ansvarighet. Trots detta bör anordningen kunna vara till stor hjälp, när det gäller att klara ut vilka fastighetsägare som i det särskilda fallet måste medverka vid pantförskrivning av pantbrevet.

Det bör observeras, att regeln i tredje stycket är av objektiv natur, inte en godtrosregel. Borgenären kan alltså mycket väl känna till, att avstyckning ägt rum efter inteckningens beviljande; panträtten kommer ändå att omfatta även den avstyckade fastigheten, såvida inte annat avtalats vid pantsättningen.

3 §

Den nya generella godtrosregeln har intagits i *första stycket*. Här har skuldebrevslagens regler om löpande skuldebrev (14 §) stått modell. Det bör dock observeras, att fråga är om pantsättningsbefogenheten; någon motsvarande möjlighet till godtrosförvärv av ägarhypotek finns självfallet inte, detta skall ju inte vara överlåtbart, jfr vad som sagts ovan vid 2 § andra stycket och i avsnitt 3.1.2.6.

Enligt gällande lydelse av 6 kap. 7 § JB kan panträtt som upplåts av fastighetens förre ägare bli gällande om borgenären är i god tro. Är borgenären i ond tro kan panträtten likväl bli gällande om borgenären överlåter sin fordran och den som förvärvar fordringen inte känner till eller bör känna till att fastigheten hade överlåtits. Motsvarande gäller i de situationer som avses i 18 kap. 2 § JB.

Möjligheten för den som förvärvar fordringen att göra ett självständigt godtrosförvärv av panträtten har en betydande praktisk betydelse för den allmänna omsättningen. Överlåtelser av fordringar som är säkrade av panträtt skulle avsevärt försvåras om panträttens giltighet helt skulle vara avhängig av den ursprunglige borgenärens onda eller goda tro. Den som förvärvar fordringen skulle då inte kunna nöja sig med sedvanliga undersökningar av pantsättarens behörighet.

Enligt utredningens förslag kommer innehavet av pantbrevet att utgöra grundvalen för godtrosförvärv av panträtt. De regler som i allmänhet gäller om godtrosförvärv av lös egendom (11 kap. 4 § HB) kommer i princip att gälla också för pantbreven. Innebörden av reglerna blir för pantbrevens del att panträttsupplåtarens innehav av pantbrevet legitimerar honom som behörig att upplåta panträtten. Har han inte rätt härtill men är borgenären i god tro blir panträtten gällande. Den sålunda uppkomna panträtten består även om borgenären överlåter fordringen till någon som känner till att

panträttsupplåtaren saknade rätt att förfoga över pantbrevet för pantsättning. Var borgenären vid panträttsupplåtelsen i ond tro måste panträtten likväl enligt allmänna rättsgrunder säkert bli gällande om han överlåter fordringen till en förvärvare som är i god tro. En förutsättning för att förvärvaren skall göra ett självständigt godtrosförvärv är att han får besittning till pantbrevet (se Hessler s. 129).

Den goda tron kan avse, att pantsättaren är fastighetens ägare men också att pantsättaren fått pantsättningsbefogenheten överlåten på sig (och att det inte är fråga om återpantsättning). Detta framgår av inledningsorden i andra meningen. På motsvarande sätt som beträffande löpande skuldebrev kan den goda tron också gälla, att den som verkställer pantsättningen har fullmakt antingen av fastighetsägaren eller av någon som på grund av överlåtelse innehar pantsättningsbefogenheten. Innehavet av pantbrevet utgör alltså en presumtion för att uppgiften om fullmakt är riktig.

Om pantsättaren uppträder som ägare till fastigheten men borgenären känner till (eller borde känna till), att pantsättaren inte har lagfart och inte heller kan få lagfart på grund av hinder som avses i 20 kap. 6 § JB, lär giltig panträtt inte kunna uppkomma. (Märk dock att det under punkt 1 i paragrafen angivna hindret – att fångeshandlingen ej ingivits – inte behöver utgöra något verkligt hinder mot äganderättsförvärvet; fångeshandlingen kan ju mycket väl existera, fastän den inte ingivits.) Vad åter angår en del av de hinder som omnämns i 20 kap. 7 § JB är de till sin typ temporära och kan alltså med tiden botas. Borgenären kan – om han vågar – liksom enligt gällande rätt chansa på att hindret undanröjs och att pantsättaren därigenom skall definitivt bli ägare. Tag exempelvis ett av de fall som avses i punkt 4, nämligen att pantsättaren grundar sin äganderätt och pantförskrivningsbehörighet på ett köp, till vilket säljarens make inte samtyckt. Botas denna brist genom samtycke i efterhand eller genom underlåtenhet att väcka talan enligt 6 kap. 4 § andra stycket giftermålsbalken, blir tydligen en pantsättning, som köparen gjort, giltig, även om borgenären känt till att samtycket saknades.

Vid återgång av fastighetsköp har panträttsupplåtaren i själva verket aldrig varit behörig att upplåta panträtt. Å andra sidan har borgenären i regel varit i god tro. Ond tro hos borgenären torde i regel inte föreligga förrän han får kännedom om (eller bör känna till), att *återgångsanledning* föreligger. Motsvarande gäller beträffande fall då fastigheten frångår innehavaren–panträttsupplåtaren efter klander. Härom liksom om verkan av panträttsupplåtelse i fall då upplåtarens fång hävs av överlåtaren hänvisas till vad som anförts vid 2 § andra stycket.

Har ägaren av en registerfastighet sålt ett område på marken ("arealköp"), kan såsom framgår av avsnitt 3.1.3 stamfastighetens ägare inte ensam pantförskriva ett i fastigheten gällande pantbrev. Intill dess området frånskilts genom avstyckning eller annan fastighetsbildningsförrättning måste också köparen av området medverka. Vet borgenären om (eller bör han känna till) att området frånsålts, tar han alltså en risk, om han godtar pantförskrivning som görs allenast av stamfastighetens ägare: borgenären chansar på att vederbörlig fastighetsbildning kommer att äga rum och att i det läget pantsättningen blir giltig utan att den frånsålda lottens ägare varit inkopplad (6 kap. 2 § tredje stycket i förslaget). Märk emellertid, att på

grund av 4 kap. 7 § JB arealköpet blir ogiltigt, om inte fastighetsbildning sökts inom kort tid. Den risk borgenären löper är således närmast att det kan bli fråga om exekutiv auktion på fastigheten innan fastighetsbildningen är klar eller arealköpet förfallit. En försiktig borgenär bör därför se till, att både säljare och köpare deltar i pantförskrivningen eller att köparen överlåtit pantsättningsbefogenheten, såvitt avser det köpta området, till säljaren; se avsnitt 3.1.3

Avsikten är, att god tro skall kunna göras gällande endast beträffande förhållanden som anges i 2 § andra stycket. Däremot skall, såsom framgår av vad som anförts vid 2 §, god tro aldrig kunna åberopas i fråga om fastighetsägarens konkurs (frånsett vad som följer av 21 § KL). Härvidlag kan emellertid föreligga kombinationer av olika ogiltighetsanledningar, och ibland måste den allmänna principen om behandlingen av konkurssituationerna underförstås. Man kan sålunda tänka sig, *att* pantsättaren påstår att han visserligen inte är fastighetens ägare men att denne överlåtit pantsättningsbefogenheten till honom *samt att,* ehuru det sistnämnda är oriktigt, borgenären i denna del är i god tro. Det visar sig emellertid, att fastighetsägaren är i konkurs, och i fråga om konkurstillståndet äger ju borgenären inte åberopa god tro, även om hans ovetskap om förhållandet skulle vara nog så ursäktlig. Resultatet blir alltså (ehuru det inte direkt framgår av lagtexten) att pantsättningen är ogiltig. Men man kan också ta det exemplet, att en person, som nyligen sålt sin fastighet, bedrägligen tar ut en inteckning i fastigheten och förfogar över pantbrevet genom pantförskrivning samt att borgenären inte har någon anledning att misstänka att han inte har att göra med rätt fastighetsägare. Borgenären är alltså i god tro. Nu visar det sig emellertid, att pantsättaren är i konkurs. Men detta torde vara likgiltigt, eftersom konkursboet inte – lika litet som den "falske" fastighetsägaren – har någon rätt till pantbrevet. Pantsättningen blir alltså giltig. Sammalunda blir givetvis förhållandet, om det är den rätte fastighetsägaren som är i konkurs. Detta är för övrigt en situation som kan uppkomma även enligt gällande rätt.

Vid den praktiska tillämpningen av godtrosreglerna lär man nog böra kräva något större aktsamhet från borgenärens sida än när fråga är om överlåtelse av löpande handlingar i allmänhet. Detta gäller när pantsättaren uppträder som fastighetens ägare likaväl som när han åberopar att han har fullmakt att göra pantförskrivningen eller att pantsättningsbefogenheten överlåtits till honom. Om borgenären inte personligen är väl bekant med och litar på den som med stöd av innehavet av pantbrevet vill verkställa pantförskrivningen, lär omständigheterna ej sällan vara sådana att borgenären bör kräva bevis om behörigheten, vilket kan innebära att borgenären begär att få se fullmakten, resp. en handling som visar att pantsättningsbefogenheten tillkommer pantbrevsinnehavaren. Det sagda stämmer nog ganska bra med hur man såg på godtrosbedömningen vid pantsättning av de gamla intecknade skuldebreven; jfr vad som anförts i avsnitt 2.2.11.

Särskilda regler om kravet på god tro i speciella situationer finns i tredje stycket.

Om en bank är långivare och god tro i fråga om pantsättarens behörighet föreligger hos den funktionär som handlägger låneärendet, bör detta vara tillfyllest för att skydda banken, även om till äventyrs någon annan i banken –

t. ex. i styrelsen – skulle känna till förhållanden, som kunde utesluta god tro. I den delen torde läget enligt förslaget överensstämma med vad som för närvarande gäller (se avsnitt 2.5.9). I fråga om kontroll av behörigheten att teckna firma osv. när pantsättaren är en juridisk person hänvisas till Westerlind, kommentaren s. 181 och 235. Inte heller på denna punkt innebär förslaget någon avvikelse från gällande rätt.

Det bör än en gång understrykas, att godtrosreglerna i utredningens förslag beträffande pantsättning av fast egendom sammanförts till förevarande paragraf. Regleringen i 18 kap. 2 § JB (avseende fall av klander, återgång, hävning av fastighetsköp och rådighetsinskränkningar) försvinner alltså. Utredningen har behandlat denna problematik dels här ovan vid förevarande paragraf i specialmotiveringen dels i allmänna motiveringen i avsnittet 3.1.7, och utredningen återkommer till frågan nedan vid andra stycket.

I *andra stycket* återfinns den specialregel beträffande kontroll i fastighetsbok (inskrivningsregister) som diskuterats i avsnitten 3.1.2.2 och 3.1.4. Som framgår av vad där sagts har förslaget egentligen sitt ursprung i svårigheterna inom sjörätten och önskvärdheten av en enhetlig reglering av den hypotekariska panträtten i fastighetsrätt, sjörätt och lufträtt. Men det är klart att bestämmelsen också medför speciella fördelar inom fastighetsrätten t. ex. för de generella hypoteken och beträffande massavstyckningarna inom skogsbolagen.

Såsom framhållits i avsnitt 3.1.2.2 är regeln i andra stycket ett naturligt utflöde av godtrosbestämmelsen i första stycket och skulle kanske vara onödig. Den har tillkommit mera som en säkerhetsventil.

Fastighetsbokens uppgifter kan utnytttjas på olika sätt: genom gravationsbevis, telefonförfrågning hos inskrivningsmyndigheten eller direkt granskning av boken hos myndigheten. Motsvarande gäller om inskrivningsregistret; dess uppgifter kan också tas in på bildskärm (terminal) hos bank osv. Alla dessa informationsmöjligheter täcks av lagtextens uttryck "med hjälp av".

Utredningen tror för sin del, att låneinstituten trots förevarande bestämmelse i stort sett kommer att fortsätta med sina hittillsvarande rutiner i fråga om införskaffande av gravationsbevis och kontroll i fastighetsbok (inskrivningsregister). Hos bankkontor osv. som har tillgång till terminal torde utskrift av uppgift från inskrivningsregistret regelmässigt komma att ske. Det finns avgörande skäl för att långivarna i vart fall vid nybelåning i eget intresse upprätthåller den hittillsvarande ordningen.

Först och främst måste ju borgenären kontrollera inomläget av inteckningen. Men fastighetsboken (registret) innehåller åtskilliga andra upplysningar av betydelse för långivaren. Bl. a. skall anteckning om konkurs intagas i fastighetsboken (registret). Såsom framgår av vad som anförts vid 2 § får god tro med avseende å konkursförhållandet inte åberopas av borgenären. Genom fastighetsboken (registret) får han emellertid i allmänhet reda på, om det på grund av konkurs föreligger något hinder mot pantsättning.

Vidare skall anteckning om rättegång angående klander, återgång eller hävning av fastighetsköp göras i fastighetsboken (registret). Där skall också antecknas rådighetsinskränkningar, som inskrivningsmyndigheten fått kän-

nedom om. Även om på grund av första stycket panthavaren skulle kunna göra gällande god tro beträffande hithörande förhållanden, kan de ställa till mycket trassel, som hade kunnat undgås om borgenären, efter att ha tagit del av de upplysningar som fastighetsboken (registret) innehåller, avböjt panten.

Om den intecknade fastigheten blir indragen i en fastighetsreglering kan inteckningen komma att avse ett annat område på marken (se avsnitt 2.5.3.4). Delas den intecknade fastigheten genom klyvning blir inteckningen gemensam för de nybildade fastigheterna och deras ägare måste medverka vid pantsättningen, se avsnitt 2.5.3.5. Blir den intecknade fastigheten sammanlagd med en annan fastighet kan inteckningens företrädesordning komma att ändras, avsnitt 2.5.3.7. Det är därför av värde att kontrollera i fastighetsboken om någon sådan fastighetsbildningsåtgärd har vidtagits.

I viss mån likartat är förhållandet med avstyckningar. På grund av bestämmelsen i 2 § tredje stycket kommer visserligen panträtten att gälla också i avstyckningen, men genom gravationsbevis och kontroll i fastighetsboken (registret) får borgenären kännedom om vad som hänt i fråga om delning av den intecknade fastigheten och kan därigenom verka för att behövliga åtgärder, t. ex. relaxation, vidtas. Självfallet bör på samma sätt som nu förhållandena hyfsas, så att exempelvis en panträtt som gäller i en tomt inte omfattar också ett stycke gatumark.

Mot bakgrund av vad nu sagts kommer bestämmelsen i andra stycket säkerligen inte att få stor praktisk betydelse vid nybelåning. Den är därvidlag mera något av en reservbestämmelse. Däremot kan bestämmelsen, vid sidan av tredje stycket, vara av viss betydelse för bedömande av den goda tron vid utvidgning av kredit under generellt hypotek och vid konvertering av lån.

De sista orden i första meningen av förevarande stycke i lagtexten syftar närmast på den situationen att pantsättaren upplyser och genom t. ex. ett färskt gravationsbevis (eller äganderättsbevis) visar, att en annan person är fastighetens ägare, men uppger att denne överlåtit pantsättningsbefogenheten till honom. I dylikt fall är ju kontroll i fastighetsboken (registret) från nu ifrågavarande synpunkt meningslös, eftersom därigenom inte kan vinnas någon ytterligare upplysning om pantsättarens rätt att förfoga över pantbrevet.

I *tredje stycket* har intagits de särskilda regler om godtrosbedömningen vid upplåtelse av panträtt till säkerhet för "framtida" fordran och vid avlyftning (resp. konvertering) av lån som behandlats i den allmänna motiveringen i avsnitten 3.1.2.3 och 3.1.2.5.

Anledningen till att förslaget kommit att innehålla dessa bestämmelser i 3 § tredje stycket är närmast förhållandena vid de generella hypoteken, men det skall observeras att första meningen är så allmänt avfattad, att därunder faller alla situationer då pantbrevet överlämnas först och fordringen uppkommer senare, t. ex. då pantbrevet inges till en kreditinstitution i samband med låneansökan och lånet utbetalas först senare. Den kontroll som görs i samband med att låneansökningen granskas skall självfallet inte behöva förnyas vid den tidpunkt då lånet utbetalas, även om viss tid har hunnit förflyta.

Angående frågan när en fordran skall anses ha uppkommit (garantiutfästelse och checkräkningskredit) se vad som anförts här ovan vid 2 § första stycket.

Bestämmelsen innebär, att någon ny *kontroll* inte behöver företagas, om fordringen uppkommer vid ett senare tillfälle än det då pantbrevet överlämnats. Borgenärens goda tro bryts emellertid, om han får *vetskap* om att låntagaren inte längre förfogar över rätten att använda pantbrevet för pantsättning. Det är här alltså inte längre fråga om vad han bör känna till (genom kontroll); vad som krävs är verklig kännedom.

Om pantsättaren är omyndigförklarad eller försatt i konkurs vid den tidpunkt då krediten utvidgas eller fordringen eljest uppkommer, gäller liksom vid pantsättning i allmänhet, att god tro inte kan åberopas av borgenären. Härom hänvisas till vad förut, vid 2 § andra stycket, anförts.

Sista meningen syftar bl. a. på avlyftningsfallen, jfr avsnitt 3.1.2.5. Där är det visserligen fråga om ny borgenär som övertar lånet, men borgenärsskifte påverkar enligt svensk rätt i princip inte skuldförhållandet, och bestämmelsen är därför utan vidare tillämplig på denna situation. Under bestämmelsen faller vidare bl. a. sådan konvertering som äger rum beträffande vissa lån hos hypoteksföreningarna och kreditaktiebolagen sedan en första period av t. ex. 20 år förflutit. – Till belysning av vilka ändringar i lånevillkoren som skall anses vara "normalt förekommande" bör de centrala organen och organisationerna för kreditinstituten – hypoteksbanken, stadshypotekskassan, bankföreningen, sparbanksföreningen osv. – kunna stå till tjänst med upplysningar om de lånevillkor som är allmänt gällande vid olika tidpunkter. Det förtjänar understrykas, att det här är fråga om villkor som i princip är beroende av riksbankens åtgärder.

Under tredje stycket andra meningen faller också den situationen att en checkräkningskredit kontraktsenligt förnyas, sedan den utlöpt efter en sex- eller tolvmånadersperiod. Detta gäller vare sig krediten vid förnyelsen är utnyttjad till fulla beloppet eller ej (jfr Kärrberg i SvJT 1977 s. 725).

4 §

Paragrafen innehåller, med några redaktionella jämkningar, den bestämmelse som f. n. återfinns i 6 kap. 8 § andra stycket andra meningen JB.

5 §

Första stycket. Paragrafen är direkt tillämplig när myndighet fördelar medel. Av avsnitt 2.5.5 framgår, att det ifrågasatts, om bestämmelserna kan analogt tillämpas också i vissa andra fall. Man har därvid särskilt tänkt på situationer då en konkursförvaltare säljer i boet ingående fast egendom under hand. Här liksom vid all annan frivillig försäljning får det bli beroende av en överenskommelse mellan intressenterna – närmast köpare och borgenärer – vad som skall betalas kontant och hur inflytande medel skall fördelas.

Andra stycket. Utmätningsräntan skall utgå från dagen för utmätningen (motsvarande) och löpa fram till medelsfördelningen. Om diskontot exempelvis höjs under denna period, skall en ränta motsvarande det lägre diskontot ökat med fyra procentenheter tillämpas under tiden fram t. o. m. dagen för höjningen och en ränta motsvarande det högre diskontot ökat med fyra procentenheter tillämpas för tiden därefter. – Av andra meningen följer, att när sakägarförteckning upprättas – såsom är fallet vid bl. a. exekutiv auktion – hänsyn inte skall tas till diskontoförändringar som inträffat efter sakägarförteckningens upprättande. Motivet är, att den en

gång fastställda sakägarförteckningen inte utan stora svårigheter kan ändras.

Tredje stycket. Bestämmelsen torde från början endast ha tagit sikte på det enkla fallet att borgenären har två eller flera pantbrev primärt pantsatta till sig. Av rättsfallet NJA 1974 s. 353 framgår emellertid, att blockbildning skall göras även i fall av andrahandspantsättning. De förutsättningar som förelåg i rättsfallet var dock rätt enkla. Som framgår av avsnitt 2.5.5 kan förhållandena vara mera komplicerade. Pantbreven kan vara utmätta och de kan vara pantsatta parvis på sätt närmare beskrivs i avsnitt 2.5.5. Det går inte att lämna någon uttömmande redogörelse för hur man skall förfara i de olika mera komplicerade fall som kan uppkomma. Den största svårigheten, nämligen att en utmätningsborgenär till följd av utmätning av ägarhypotek s. a. s. tränger sig in i företrädesordningen, har dock avsevärt reducerats genom utredningens förslag, att utmätning av ägarhypotek inte skall omfatta tillägget. I övrigt får det ankomma på rättspraxis att utveckla regelsystemet. Ett ärende (Ö 542/82) om blockbildning är för närvarande under prövning i högsta domstolen.

Utredningen vill tillägga följande. I bestämmelsen anges, att pantbreven skall vara överlämnade som pant för "fordran". Vid generell pantförskrivning är situationen oftast den, att två eller flera pantbrev, eventuellt tillsammans med andra säkerheter, är pantsatta för *flera* fordringar. I den mån generellt pantförskrivna pantbrev gäller i samma fastighet med lika förmånsrätt eller med förmånsrätt omedelbart efter varandra bör situationen likställas med det fall då två eller flera pantbrev av motsvarande slag överlämnats som pant för bara en fordran; blockbildning skall sålunda ske.

6 §

Paragrafen upptar, i två stycken, de regler som nu finns i 6 kap. 4 och 5 §§ JB.

7 §

I denna paragraf återfinns den bestämmelse som nu är intagen i 6 kap. 6 § JB.

8 §

Paragrafen innehåller föreskrifter om ersättning av statsmedel. Bestämmelserna ersätter 18 kap. 4 § JB till den del denna paragraf genom hänvisning till 18 kap. 2 § reglerat förevarande ämne. Enligt utredningens förslag skall ju 18 kap. 2 § ävensom 6 kap. 8 § i dess nuvarande utformning (utom andra stycket andra meningen) försvinna.

Första stycket gäller – liksom 18 kap. 2 § JB – fall då panträttsupplåtarens eller någon hans företrädares åtkomst var ogiltig eller av annat skäl ej gällde mot rätte ägaren. Här syftas i första hand på situationer då upplåtaren förlorat äganderätten på grund av klander, återgång av fånget eller hävning som görs av den som överlåtit fastigheten till honom (jfr 6 kap. 8 § JB i dess gällande lydelse). Till skillnad från vad som nu gäller krävs emellertid inte enligt förslaget, att panträttsupplåtaren har (eller får) lagfart på sitt fång. Detta sammanhänger med att borgenären i hithörande fall enligt förslaget

skall kunna göra godtrosförvärv till panträtten, även om upplåtaren inte har lagfart; se härom vid 3 § första stycket.

Angående vissa avvikelser i övrigt från nu gällande rätt hänvisas till allmänna motiveringen, avsnitt 3.1.7.

Om säljaren av en fastighet häver köpet, därför att köparen inte betalat köpeskillingen, är säljaren alltså enligt nu förevarande paragraf i princip berättigad till ersättning av statsmedel för den förlust han lider genom att han får tillbaka fastigheten graverad med en panträtt som köparen upplåtit. Enligt gällande rätt kan köparen i nu avsedda fall endast undantagsvis upplåta giltig panträtt, ty för att sådan skall uppkomma krävs att köparen erhållit (eller erhåller) lagfart, och är denna förutsättning för handen, har i princip säljaren inte längre möjlighet att häva. I konsekvens härmed kan det i praktiken enligt gällande rätt knappast uppkomma fall då säljaren är berättigad till ersättning av statsmedel, sedan han hävt köpet. Genom förslaget ändras, som nyss nämnts, denna ordning. Lagfart skall inte längre krävas för att köparen också i denna situation skall kunna till godtroende borgenär upplåta panträtt med giltig verkan; jfr vad som anförts härom vid 3 § första stycket. Till följd härav kan således en säljare, som häver, få finna sig i att få tillbaka fastigheten belastad med en av köparen upplåten panträtt. Utredningen räknar dock med att borgenären i hithörande fall sällan kan vara i god tro. Men även om så skulle vara fallet, lär säljaren i regel ej bli ersättningsberättigad. På något sätt måste nämligen säljaren själv vara skuld till att han hamnat i den iråkade situationen. Köparen kan ju inte upplåta panträtt, om han inte får tillgång till pantbrev, som gäller i fastigheten, och det är bara säljaren som kan tillhandahålla dessa pantbrev. Men det finns i allmänhet ingen anledning för säljaren att lämna över pantbreven till köparen, innan köpet blir ståndande; i vart fall bör säljaren inte göra det utan garantier för att pantbreven inte används obehörigen. Nyinteckning kan inte heller ske utan att säljaren medverkar. Utredningen anser, att med hänsyn härtill säljaren i allmänhet måste antagas ha medverkat till sin förlust i sådan mån att han med tillämpning av vad som gäller enligt sista stycket saknar rätt till ersättning.

I och för sig lär – i motsats till vad som är fallet enligt gällande rätt – vissa situationer av panträttsupplåtelse vid tvesala kunna omfattas av ersättningsreglerna, nämligen dels det fallet att ingen av köparna sökt lagfart (varmed likställes att köparen nr 1 före köparen nr 2 sökt lagfart) och köparen nr 2 upplåter panträtt, som på grund av godtrosförvärv blir giltig, och dels det fallet att köparen nr 2 (före köparen nr 1) sökt lagfart och således blivit rätt ägare men köparen nr 1 ovetande därom upplåtit panträtt till en borgenär som var i god tro. Synpunkter på den rättsliga bedömningen av dylika panträttsupplåtelsers giltighet enligt nuvarande regler har lämnats av Hessler i en artikel i SvJT 1972 s. 582 (se avsnitt 2.5.25). – Ersättning av statsmedel torde dock i åtskilliga hithörande fall kunna vägras med stöd av medvållanderegeln i 18 kap. 4 § första stycket JB.

Har säljare och köpare i köpeavtalet oriktigt angivit en lägre köpeskilling än den verkliga, är köpet ogiltigt. Återgår köpet av denna anledning och har köparen upplåtit panträtt, som är giltig därför att borgenären var i god tro, uppkommer fråga om säljaren skall få ersättning av statsmedel. Krav härpå skall säkerligen avvisas, av samma skäl som nyss nämnts, nämligen att

säljaren själv vållat sin förlust.

Andra meningen i första stycket reglerar rätten till ersättning åt den som kan åberopa en till hans förmån gällande inskränkning i fastighetshavarens rätt att pantsätta (rådighetsinskränkning). Härom se avsnitt 3.1.7.

Tredje meningen har tillkommit, därför att enligt förslaget panträtt kan upplåtas även av den som har fått pantsättningsbefogenheten överlåten på sig.

Andra stycket avser den situation av förfalskad inteckningsansökan som behandlats ovan i avsnitt 3.1.7.

Tredje stycket hänvisar till de regler i 18 kap. JB som skall vara tillämpliga på här ifrågavarande ersättningar.

7 kap.

25 §

Eftersom 6 kap. 8 § JB i dess nuvarande lydelse inte upptagits i förslaget, har förevarande paragraf, utan att innehållet förändrats, omredigerats så att hänvisningen till 6 kap. 8 § försvinner.

18 kap.

3 §

Hänvisningen till 2 § har utgått, eftersom denna paragraf skall upphävas.

4 §

Här gäller detsamma som sagts vid 3 §.

4.2 Sjölagen

Förslagen till ändringar i sjölagens pantsättningsregler har utformats efter mönster av motsvarande regler i utredningens förslag beträffande JB. Att bestämmelserna såvitt möjligt skall vara identiska har utgjort en hörnsten i utredningens uppläggning av förslagen (se avsnitt 3.1.1). Detta gör att den speciella motiveringen beträffande jordabalksförslagen mutatis mutandis kan i stor utsträckning begagnas som motiv också till förslagen om ändringar i sjölagen. Endast när någon avvikelse av betydenhet har skett eller förhållandena eljest påkallar särskild uppmärksamhet, kommenteras stadgandena här nedan.

23 §

Den hittillsvarande lydelsen går inte väl ihop med de nya reglerna i 262 a §. I förevarande paragraf har därför införts en reservation med hänsyn till vad som gäller enligt 262 a §.

261 §

Enligt ett föreliggande lagförslag skall inteckning i Poincaréfrancs inte längre kunna ske utan ersättas av inteckning för belopp i Internationella valutafondens särskilda dragningsrätter (SDR). Om förslaget genomförs skall motsvarande ändring göras i förevarande paragraf.

262 §
Här bör observeras den särskilda ordning med inskrivning av villkorlig äganderätt som gäller enligt 14 § tredje stycket sjölagen. Se härom bl. a. rättsfallet SvJT 1980 ref. s. 51 och Runes kommentar i SvJT 1980 s. 698 ff samt Grönfors i SvJT 1982 s. 300 f (se avsnitt 2.6.3). Är både säljaren och köparen av ett skepp (bygge) enligt vad nu sagts ägare har alltså köparen inte rätt att ensam upplåta panträtt i skeppet (försåvitt han inte fått säljarens pantsättningsbefogenhet överlåten på sig; se vidare den speciella motiveringen till 6 kap. 2 § JB). – Beträffande möjligheten av pantsättning ägare emellan hänvisas till avsnitt 3.4.2.

Vad gäller fall då skeppet frångår den som gjort panträttsupplåtelsen till följd av klander av hans fång eller återgång av skeppsförvärv på den grund att det är ogiltigt är att märka, att förslaget utgår från att 267–269 §§ sjölagen – liksom 6 kap. 8 § (i huvudsak) och 18 kap. 2 § JB – skall upphävas.

I gällande rätt (268 § och 269 § andra meningen sjölagen) finns i motsats till vad som är fallet inom fastighetsrätten uttryckliga bestämmelser om verkan av pantsättning i strid med rådighetsinskränkning; jfr avsnitt 3.1.7. En anledning härtill kan vara, att förbehåll om rådighetsinskränkning är mycket vanligare vid överlåtelse av fartyg än vid fastighetsöverlåtelse. Innebörden av de angivna bestämmelserna är att en av ägaren (köparen) gjord panträttsupplåtelse blir giltig, trots rådighetsinskränkningen, om borgenären är i god tro. Har anteckning om rådighetsinskränkningen gjorts i registret, kan borgenären emellertid aldrig vara i god tro (23 §). – För att uppnå överensstämmelse mellan JB och sjölagen beträffande lagtexternas utformning föreslår utredningen, att den uttryckliga regleringen av hithörande fråga i sjörätten såsom varande strängt taget onödig slopas. Detta innebär givetvis ingen principiell skillnad i förhållande till vad som nu gäller. Det bör dock observeras, att godtrosförvärv enligt utredningens förslag (262 a § andra stycket) möjliggörs i större utsträckning, eftersom en anteckning i registret om rådighetsinskränkningen inte automatiskt skall försätta borgenären i ond tro.

262 a §
I avsnitt 3.1.5 har beskrivits, hur pantförskrivning av pantbrev i utlandet lämpligen kan gå till.

272 §
Här har skett en hänvisning också till den nya 287 a §.

287 a §
Om bakgrunden hänvisas till avsnitt 3.4.4. Såsom framgår av vad där sagts bör inteckningar som gäller för belopp i olika myntslag inte kunna sammanföras. Om möjlighet öppnas till inteckning för belopp i Internationella valutafondens särskilda dragningsrätter (SDR), jfr vad som anförts vid 261 §, måste hänsyn härtill tagas vid utformningen av förevarande paragraf. Några inteckningar i Poincaréfrancs lär inte förekomma i praktiken; skulle något sådant fall uppträda i förevarande sammanhang, torde vad som i paragrafen sägs om myntslag analogt böra tillämpas på sådana francs.

349 §

Första stycket har överförts från den nu gällande paragrafen med uteslutning av hänvisningen till 269 § (som skall upphävas).

Andra stycket motsvarar 6 kap. 8 § första stycket JB i utredningens förslag. – Här bör beaktas vad som anförts i slutet av avsnitt 3.1.5. Där har beskrivits en situation, som innebär att den som köpt ett skepp (genom ett fullbordat förvärv) upplåter giltig panträtt i skeppet, ehuru han ännu inte blivit inskriven som ägare, och att hans fångesman, säljaren, därefter blir försatt i konkurs, vilket medför att skeppet kommer att ingå i konkursmassan belastat med panträtten. Man har då ställt frågan, om konkursboet skall få ersättning av staten. Svaret bör vara nekande. Konkursboet kan inte betecknas som "rätt ägare" till skeppet.

Fjärde stycket har överförts från 349 § andra stycket i gällande lydelse. Inom fastighetsrätten finns motsvarande bestämmelse i lag (1973:98) om inskrivningsregister, 9 §.

4.3 Lagen om inskrivning av rätt till luftfartyg

2 kap.

10 §

Jfr förslaget till ändring i 23 § sjölagen.

3 kap.

1 §

Inteckning bör även här kunna beviljas i de av Internationella valutafonden använda särskilda dragningsrätterna (SDR), om möjlighet till sådan inteckning tillskapas inom sjörätten.

2 §

Reglerna motsvarar vad som föreskrivs i 6 kap. 2 § JB enligt utredningens förslag.

3 §

Paragrafen har samma innehåll som 6 kap. 3 § JB i förslaget.

4 §

Se 3 kap. 3 § i lufträttsutredningens förslag (SOU 1976:70 s. 31).

5 §

Denna paragraf motsvarar 6 kap. 5 § i utredningens jordabalksförslag med den modifikationen att ränta på pantfordran inte får beräknas för längre tid tillbaka än tre år från utmätningen, konkursansökan eller nedsättningen av medlen (se 6 kap. 4 § i lufträttsutredningens förslag).

6 §

Jfr 3 kap. 6 § i lufträttsutredningens förslag.

12 §
Här har också medtagits en hänvisning till de nya bestämmelserna i 4 kap. 26 a § om sammanföring.

4 kap.

26 a §
Även i lufträtten bör finnas möjligheter till sammanföring; jfr förslaget till ändringar i sjölagen 287 a §.

5 kap.

1 §
Bestämmelsen motsvarar 349 § i utredningens förslag till ändringar i sjölagen.

4.4 Lagen om panträtt i flygplansbygge

Inledning

Enligt den nuvarande ordningen registreras luftfartyg i luftfartygsregistret, som förs av luftfartsverket, medan rätt till luftfartyget skrivs in i inskrivningsbok som förs av inskrivningsdomare vid Stockholms tingsrätt.

Reglerna om registrering finns i 2 kap. luftfartslagen (1957:297) och reglerna om rätt till luftfartyg i lagen (1955:227) om inskrivning av rätt till luftfartyg.

Lufträttsutredningen har i sitt betänkande om rätt till luftfartyg m. m. (SOU 1976:70) behållit uppdelningen av reglerna om registrering och reglerna om inskrivning på två lagar. Vissa ändringar föreslås i luftfartslagen medan 1955 års lag om inskrivning av rätt till luftfartyg föreslås bli ersatt av en ny lag med samma namn.

Pantbrevsutredningen föreslår som tidigare nämnts (avsnitt 4.3) vissa ändringar i lufträttsutredningens förslag till lag om inskrivning av rätt till luftfartyg.

Enligt utredningens uppfattning är det lämpligt att den registermyndighet, som avses skola ha hand om registreringen och inskrivningen av rätt till luftfartyg, också handlägger ärenden om registrering av flygplansbyggen och inteckning i sådana. Reglerna om förfarandet vid registrering och inskrivning kommer i stort sett att bli desamma för luftfartyg och för flygplansbygge. Av skäl som nämnts i den allmänna motiveringen anser utredningen att reglerna om panträtt i flygplansbygge skall tas upp i en särskild lag. I denna lag kan hänvisningar göras till tillämpliga lagrum i luftfartslagen och i lagen om inskrivning av rätt till luftfartyg.

I den följande framställningen används förkortningen LL om luftfartslagen och InskrL om lagen om inskrivning av rätt till luftfartyg. Därmed avses de versioner som lufträttsutredningen har föreslagit med de ändringar i InskrL som pantbrevsutredningen i annat sammanhang föreslår. Förslaget till lag om panträtt i flygplansbygge förkortas PFL.

1 §

Möjligheten att inteckna och pantsätta flygplansbygge finns bara vid tillverkning i Sverige. Om delar av flygplanet, t. ex. stabilisatorerna, tillverkas utomlands ingår de inte i underlaget för inteckningen förrän de har förts in i landet och sammanfogats med flygplanskroppen eller eljest i märkt skick finns på byggnadsplatsen (11 §).

Möjligheten att registrera flygplansbygget, inteckna det och pantsätta det står bara öppen för tillverkaren. Lagen är avsedd att med speciell inriktning på flygplansbyggen fylla ungefär samma funktion som reglerna om företagsinteckning. Bakgrunden till detta har angivits i den allmänna motiveringen och utvecklas närmare under 4 och 14 §§.

2 §

Registrering av flygplansbygget har inte någon annan rättslig funktion än att flygplansbygget därefter kan intecknas. I detta avseende skiljer sig reglerna om flygplansbygge från sjölagens regler och från InskrL.

3 §

Bestämmelsen har kommenterats i inledningen. Det är naturligt att ha samma registermyndighet för skepp, skeppsbygge, luftfartyg och flygplansbyggen. Pantbrevsutredningen tar emellertid inte ställning till vilken myndighet som skall vara registermyndighet.

4 §

Som framgår av den allmänna motiveringen har reglerna utformats med utgångspunkt i att tillverkaren äger flygplansbygget. Det kan tänkas att parterna vill utforma sitt kontrakt så att beställaren äger flygplansbygget eller så att beställaren och tillverkaren tillsammans äger det. Något hinder mot det finns i och för sig inte. Ett sådant avtal kan tänkas ha sakrättslig verkan mot tillverkarens borgenärer t. ex. om alla väsentliga delar till flygplanet köps av beställaren från annat håll och tillverkningen bara är en fråga om enklare sammansättning som verkställs på uppdrag av ägaren. Om beställaren enligt avtal med tillverkaren äger flygplansbygget kan det inte registreras och intecknas.

Bygge av segelflygplan eller modellflygplan får inte registreras. Enligt 10 § skall tillverkaren till registermyndigheten lämna uppgifter som visar att det är fråga om ett registreringsbart bygge. Om flygplansbygget inte är registreringsbart skall registrering vägras enligt 10 § andra stycket. Av hänvisningen i 10 § tredje stycket till 2 kap. 4 § LL framgår att registrering av ett flygplansbygge inte hindrar att det på nytt prövas huruvida egendomen verkligen har den beskaffenhet som förutsätts för registrering. Motsvarande bestämmelse finns i 18 § sjölagen (NJA II 1975 s. 187 f).

Ett flygplansbygge skall kunna registreras redan innan den faktiska tillverkningen har börjat. Förutsättningen är bara att det genom tillverkningsnummer eller på annat sätt går att identifiera delarna. Reglerna härom är desamma som enligt 11 § andra stycket sjölagen (NJA II 1975 s. 164 f).

5 §
I tillämpningsföreskrifter får anges hur registerbeteckningarna skall utformas.

6 §
I den allmänna motiveringen har angetts skälet till att ett registrerat flygplansbygge inte får föras ur landet innan det har avregistrerats.

7 §
Motsvarande bestämmelse för luftfartyg (fast där inte sägs något om färdigställande) finns i 2 kap. 7 § 3 LL. Av 2 kap. 8 och 13 §§ LL framgår att anmälan om avregistrering skall göras inom en månad och att registermyndigheten genom vitesföreläggande kan ta initiativet till att avregistrering görs. I 10 § tredje stycket PFL görs en hänvisning till dessa paragrafer i LL. Vad som i 2 kap. 8 § LL sägs om ägaren skall i stället gälla tillverkaren av flygplansbygget.

8 §
Utom i fall som sägs i 9 § måste alla pantbreven ges in och inteckningarna dödas innan flygplansbygget avregistreras. Är pantbreven pantsatta måste borgenären skriftligen medge att pantbreven dödas. Det kan anmärkas, att i andra situationer, som t. ex. när pantbrev ges in för utbyte eller för sammanföring, något skriftligt medgivande från borgenären inte behövs utan att det då räcker att pantbreven ges in. Borgenären presumeras ha gett sitt samtycke till åtgärden.

9 §
Som framgår av den allmänna motiveringen skall – vid exekutiv försäljning av ett registrerat och intecknat flygplansbygge – detta säljas gravationsfritt. Alla inteckningar blir utan verkan sedan auktionen vunnit laga kraft och köpeskillingen erlagts. Av hänvisningen i 15 § till 3 kap. 16 § InskrL framgår att pantbrev, som har utfärdats på grund av inteckning i flygplansbygget, också blir utan verkan.

Genom hänvisningen i 17 § till 4 kap. 12 § InskrL framgår att registermyndigheten skall anteckna i flygplansbyggnadsregistret när ett flygplansbygge har sålts exekutivt.

Av ordningsskäl bör pantbrev förstöras om de har blivit utan verkan till följd av exekutiv försäljning. Någon uttrycklig skyldighet att göra detta föreskrivs inte i motsvarande situation vid exekutiv försäljning av fast egendom eller skepp och föreslås inte heller för luftfartyg och flygplansbygge.

10 §
I paragrafen anges vilka uppgifter som skall finnas med i en anmälan om registrering. Paragrafen skall läsas mot bakgrund av de materiella bestämmelserna i 4 och 11 §§.

I tredje stycket hänvisas till vissa paragrafer i LL. I 2 kap. 1 § LL finns bestämmelser om registermyndigheten, bl. a. att den skall förestås av en lagfaren inskrivningsdomare. Där sägs också att regeringen får förordna att

luftfartygsregistret skall föras med automatisk databehandling. Motsvarande kommer då också att gälla om flygplansbyggnadsregistret. Som framgår av den allmänna motiveringen kommer antalet registrerade flygplansbyggen att bli mycket litet. Det kommer därför sannolikt knappast att innebära någon rationaliseringsvinst att lägga upp registret på ADB utan det kan lika väl föras manuellt. Om emellertid luftfartygsregistret läggs på data blir kanske merkostnaden för att samtidigt lägga flygplansbyggnadsregistret på data så liten att kostnaden kan försvaras.

Hänvisningen till 2 kap. 4, 7 och 8 §§ LL har redan kommenterats i sitt sammanhang.

I 2 kap. 12 § LL ges en definition på registreringsärende och anges att registreringsärende skall tas upp på inskrivningsdag.

Av 2 kap. 13 § LL framgår att anmälan om registrering som regel skall ske skriftligen. Paragrafens andra stycke har kommenterats ovan under 7 §.

I 2 kap. 14 § LL anges i vilka fall anmälan om registrering skall avslås. Enligt första punkten skall anmälan avslås om den inte har gjorts skriftligen eller om inte annan tjänlig handling har företetts.

I 2 kap. 17 § LL är det närmast andra och tredje styckena som kan ha betydelse för inteckning i flygplansbygge.

2 kap. 18 § LL innehåller sammankopplingen mellan LL och InskrL och har motsvarande betydelse för flygplansbyggen.

14 kap. 3 och 4 §§ LL innehåller bemyndiganden för regeringen.

11 och 12 §§

Paragraferna motsvarar 3–5 §§ sjölagen med den modifieringen att vad där sägs om skeppsbyggets ägare skall gälla tillverkaren av flygplansbygget. Se vidare NJA II 1975 s. 149 f.

13 §

I paragrafen anges att tillverkaren är den som har rätt att erhålla inteckning i ett registrerat flygplansbygge. I övrigt överensstämmer paragrafen med 3 kap. 1 § InskrL. Observera vad där sägs om möjlighet till inteckning i de av Internationella valutafonden använda särskilda dragningsrätterna (SDR).

14 §

Sedan inteckning beviljats, har tillverkaren rätt att upplåta panträtt i bygget genom att överlämna pantbrevet som pant för fordran. Det är kreditgivaren som har att bedöma, om den som gör pantsättningen är behörig i egenskap av tillverkare. Något godtrosförvärv av panträtt kan alltså inte ske i fall då upplåtaren är obehörig. I de enkla förhållanden som här föreligger har det ansetts onödigt att tynga regleringen med godtrosbestämmelser. Sannolikt kommer emellertid av det sätt varpå bygget identifieras i pantbrevet att framgå vem som är tillverkare.

Lagregleringen tar sikte på det okomplicerade fallet att pantsättare är den som ansökt om inteckning och tagit ut pantbrevet. Skulle bygget överlåtas – vilket är en föga praktisk situation – består givetvis panträtten, och ett eventuellt ägarhypotek får här, liksom vid fastighetsöverlåtelse, anses övergå till den nye tillverkaren. Däremot får det anses vara underförstått, att han inte har rätt att begagna föreliggande pantbrev (hela pantbrev som han

övertagit eller eventuella överhypotek) för pantsättning. En sådan förfoganderätt skulle antagligen förutsätta godtrosregler. Avsikten är i stället, att efter överenskommelse med kreditgivaren befintliga inteckningar skall dödas i samband med att bygget registreras på den nya tillverkaren och att denne därefter tar ut nya inteckningar och pantsätter pantbreven. Eftersom det inte skall utgå någon stämpelskatt på pantbrev i flygplansbygge, medför förfarandet inte några större kostnader.

15 §

Paragrafen innehåller hänvisningar till de paragrafer i InskrL som skall ha motsvarande tillämpning på flygplansbygge.

Av hänvisningen till 3 kap. 4 § InskrL följer att panträtten också omfattar försäkringsersättning och annan ersättning för skada på flygplansbygget.

3 kap. 5 § InskrL handlar om tillägg och blockbildning där utredningen föreslår vissa ändringar i lufträttsutredningens förslag.

I 3 kap. 6 § InskrL anges att borgenären har rätt till betalning ur pantobjektet även om fordringen har preskriberats eller prekluderats.

Av 3 kap. 7 § InskrL följer att borgenären har rätt att söka betalning innan fordringen är förfallen till betalning, om flygplansbygget försämras till följd av vanvård, haveri eller annan därmed jämförbar orsak så att panträttens värde väsentligt minskas. Bestämmelsen reglerar inte uttömmande de fall då borgenären kan ha rätt till betalning i förtid. Parterna kan själva träffa avtal i frågan. Tydligt är också att om tillverkaren vill avregistrera flygplansbygget enligt 6 § PFL så måste han enligt 8 § PFL lösa in belånade pantbrev från borgenärerna.

3 kap. 10 § InskrL handlar om ägarhypotekets innebörd. Den är densamma som enligt JB och sjölagen.

3 kap. 11–13 §§ InskrL handlar om intecknings företräde i förhållande till annan inteckning och om den förmånsrätt som följer med inteckning.

3 kap. 16 § InskrL har kommenterats ovan under 9 §.

16 §

Genom hänvisningen i 10 § i det nu föreliggande lagförslaget till 2 kap. 12 § LL får man en definition av vad som menas med registreringsärenden. För inskrivningsärenden kan inte på motsvarande sätt hänvisas till 4 kap. 1 § InskrL; paragrafen avser också inskrivning av förvärv vilket ju inte är aktuellt för flygplansbygge.

Med annan införing i registret avses anteckning enligt 4 kap. 12 § InskrL. En hänvisning till denna paragraf görs i 17 §.

17 §

Reglerna i 4 kap. InskrL avser registermyndighetens handläggning av inskrivningsärenden. Reglerna överensstämmer i stort sett med vad som gäller för skepp, och ytterst går naturligtvis reglerna tillbaka på bestämmelser i JB. I tillämpliga delar skall samma regler gälla också för flygplansbygge.

Vad som i 4 kap. 12, 13, 21, 22 och 26–28 §§ InskrL sägs om ägaren av luftfartyget skall i stället gälla om tillverkaren av flygplansbygget.

För flygplansbygge blir det inte aktuellt med några regler om intecknings-

förnyelse. Hänvisningen till 4 kap. 14 och 30 §§ InskrL avser alltså anteckning om att innehav av pantbrev har upphört.

Bestämmelsen om inteckningsansökans innehåll i 4 kap. 21 § InskrL skall läsas mot den materiella bestämmelsen om inteckning i flygplansbygge i 13 § PFL. En inteckningsansökan måste i praktiken alltid göras skriftligen. Åtminstone beloppet och flygplansbyggets identitet måste anges i skriftlig ansökan. I andra situationer kan det enligt 4 kap. 3 § InskrL bli aktuellt med muntlig ansökan. Tillverkaren bör t. ex. kunna lämna in pantbrev i flygplansbygge och muntligen begära att inteckningarna skall sammanföras.

4 kap. 22 § första stycket 1 och 2 InskrL har motsvarande tillämpning på flygplansbygge, med den ändringen att det är tillverkaren som söker inteckningen. Styckets punkt 3 kan inte tillämpas på flygplansbygge. Någon villkorlig äganderätt som sägs i punkterna 6 och 7 finns inte för flygplansbygge. I övrigt är punkterna 4–7 tillämpliga.

Med den konstruktion av panträtten i flygplansbygge som utredningen har valt kan det aldrig bli aktuellt att någon annan än tillverkaren pantsätter pantbrev. Någon motsvarighet till de föreslagna reglerna i 5 kap. 1 § InskrL om ersättning av statsverket när annan än rätte ägaren har upplåtit panträtt blir därför inte aktuell för flygplansbygge. Inte heller behövs någon regel om ersättning av staten om annan än tillverkaren har kommit över ett pantbrev genom att förfalska en ansökan om inteckning. Han kan ändå inte använda pantbrevet för pantsättning.

4.5 Lagen om ändring i lagen (1936:88) om pantsättning av lös egendom som innehaves av tredje man

Första meningen är avsedd att, med viss språklig modernisering, helt täcka den nuvarande lagen.

Den andra meningen innefattar det tillägg i fråga om pantbrev som utredningen diskuterat i den allmänna motiveringen under 3.4.3. Såsom i förarbetena till jordabalksreformen flera gånger uttalats (se bl. a. prop. 1970:20 del B s. 303) har lagstiftarens avsikt varit, att rättsreglerna om lös egendom analogt bör tillämpas på pantbrev, trots att dessa inte är värdepapper i egentlig mening. 1936 års lag har i överensstämmelse härmed obestritt ansetts tillämplig på andrahandspantsättning av pantbrev. Den lättnad i formkraven som utredningen nu vill genomföra beträffande andrahandspantsättning av pantbrev innebär, att andrahandspanthavaren, när han gör denuntiationen, inte skall behöva förete bevis om den till hans förmån gjorda pantutfästelsen. Förutsättning är dock, att denuntiationen sker skriftligen eller på annat från bevissynpunkt likvärdigt sätt. Med sistnämnda uttryck avses telex o. dyl. men även dataöverföring, om den kan ordnas betryggande.

Med användning av 1936 års lag kan ett pantbrev pantförskrivas till flera borgenärer som enligt avtalet skall ha panträtt efter varandra, i andra hand, i tredje hand osv. Den rangordning som har bestämts vid pantförskrivningen rubbas inte av att underrättelserna om pantförskrivningarna görs i en annan tidsordning (se NJA 1982 s. 336).

Om i andrahandspantsättningen ingår annat än pantbrev, t. ex. aktier eller obligationer, måste andrahandspanthavaren, om det är han som denuntierar, förete handling som visar pantutfästelsen.

Utredningen har under arbetets gång diskuterat några situationer av andrahandspantsättning som kan vålla tvekan i fråga om den rättsliga bedömningen. Ehuru dessa situationer inte direkt berör förslaget – de kan likaväl uppstå enligt gällande rätt – vill utredningen inte undanhålla läsaren de resultat vartill utredningen i dessa delar kommit.

Det förekommer, att ett pantbrev som ingår i ett generellt hypotek pantförskrivs i andra hand. Fråga uppkommer då, om förstahandspanthavaren är förhindrad att efter denuntiationen utvidga krediten med bibehållen säkerhet i pantbrevet. Svaret är enligt utredningens mening rent principiellt jakande. Emellertid måste ett sådant resultat nästan alltid anses strida mot avtalet om det generella hypoteket. Följden måste i regel bli, att förstahandspanthavaren säger upp krediten eller – vilket torde vara det vanliga – andrahandspanthavaren förklarar sig införstådd med att han får åtnjuta panträtt i pantbrevet först sedan förstahandspanthavaren utnyttjat sin rätt till panten på det sätt som följer av innehållet i den generella pantförskrivningen. Man kan också överenskomma om en viss limit, inom vilken förstahandspanthavaren får utnyttja sin rätt att utvidga krediten med bibehållen säkerhet i panten.

Det kan emellertid också hända, att andrahandspanträtten ingår i ett generellt hypotek hos andrahandspanthavaren. Då uppkommer frågan, om andrahandspanthavaren måste göra en denuntiation (underrätta förstahandspanthavaren) varje gång han utvidgar krediten. Svaret på den frågan är troligen nekande. Lagen kräver inte mera än att förstahandspanthavaren underrättas om andrahandspantförskrivningen (att panträtt *utfästs*). Detta är avgörande för det sakrättsliga skyddet. Det angår inte förstahandspanthavaren i vad mån panträtt verkligen kommit till stånd genom att också en pantfordran uppkommit. I den delen skiljer sig denuntiationen inte från innehavet av pantbrevet. Varken innehavet eller denuntiationen upplyser om i vilken utsträckning panträtt förekommer i objektet. Så tillämpas säkerligen också reglerna i praktiken.

Det förekommer inte sällan, att värdehandlingar som ingår i en notariatdepå pantförskrivs, vilket kan ske både i första och i andra hand. Beträffande (blankotransporterade) aktier, obligationer och andra fordringar av löpande natur torde det för att sakrättslig verkan skall uppnås vara tillräckligt att denuntiation sker med pantvårdaren, som ju innehar de pantförskrivna värdehandlingarna. Detta lär gälla även i fall då i depån ligger ett pantförskrivet pantbrev som säkerhet för en löpande omslagsrevers. Denuntiation med pantvårdaren är dock ej tillfyllest i fråga om handling i depån av icke löpande natur. Om ett (inte pantförskrivet) pantbrev, som alltså utgör ägarhypotek, ingår i depån, brukar det anses nödvändigt att särskild pantförskrivning sker av pantbrevet. I vissa fall undergår förmögenhetsmassan innehållsförändringar under panttiden. Ofta äger sådana förändringar rum utan panthavarens hörande. Det brukar åligga pantvårdaren att tillse, att de förändringar som sker hålls inom ramen för den en gång träffade pantöverenskommelsen. Beträffande såväl andrahands- som förstahandspantsättningar av på detta sätt specificerade förmögenhetsmassor bör det

anses tillfyllest att panten anges med begagnande av depåbeteckningen, utan särskild specifikation av innehållet i depån.

En checkräkning kan vara säkerställd av överhypotek i ett pantbrev som är pantförskrivet till annan bank. I sådant fall underrättas sistnämnda bank om andrahandspantsättningen. I dagens läge är det aktuellt att byta ut krediter i svenska kronor mot lån i utländsk valuta. Om checkräkningshavaren på bankens förslag upptar ett utlandslån och med lånevalutan löser checkräkningen samtidigt som han pantförskriver det förenämnda överhypoteket till säkerhet för förbindelserna i utlandslånet, kan det kanske ifrågasättas om ny denuntiation behöver ske. Frågan är dock så tveksam att utredningen för sin del skulle vilja tillråda, att denuntiation görs i här avsedda fall.

4.6 Lagen om ändring i utsökningsbalken

1 kap. 9 §

Första stycket motsvarar den nuvarande paragrafen. I andra stycket föreslås motsvarande regler skola gälla beträffande registreringsbara flygplansbyggen. Det lär saknas anledning att behandla ej registreringsbara flygplansbyggen på annat sätt än lösöre i allmänhet; jfr vad som nedan i specialmotiveringen sägs vid 10 kap. 7 § handelsbalken.

2 kap. 24 §, 4 kap. 2 och 23 §§, 6 kap. 2 § samt 9 kap. 14 och 15 §§

Ändringarna ansluter nära till den (aldrig ikraftträdda) avfattning som UL hade före ändringslagen 1971:1211 (se prop. 1971:179 s. 6 och 7 vänsterspalten). I de nu aktuella paragraferna har också gjorts de ändringar som följer av att pantbrev skall införas i lufträtten. För registrerade flygplansbyggen kommer enligt förslaget inte att finnas någon inskrivning av äganderätt. 4 kap. 18 § andra stycket kan därför inte tillämpas på flygplansbyggen. Enligt förslaget skall tillverkaren kunna registrera och inteckna flygplansbygget. Underlag för inteckningen är det material som finns inom tillverkningsområdet och därigenom i tillverkarens besittning. Av 4 kap. 18 § första stycket UB följer att denna egendom kan utmätas för tillverkarens gäld.

Den nuvarande bestämmelsen i 4 kap. 2 § andra stycket måste med utredningens förslag betraktas som överflödig. Det får anses självklart, att ägarhypotek skall utmätas hos den intecknade egendomens ägare. Utgörs ägarhypotek av ett helt pantbrev som innehas av egendomens ägare, skall det tagas i förvar enligt 6 kap. 2 § andra stycket. Om ägarhypoteket består av ett överhypotek på ett pantsatt pantbrev, skall innehavaren enligt 7 § första stycket meddelas förbud att utan kronofogdemyndighetens tillstånd utge pantbrevet eller vidta annan åtgärd med det till skada för sökanden.

9 kap. 16 §

Bestämmelsen har kommenterats i den allmänna motiveringen, avsnitt 3.2.2, slutet.

4.7 Lagen om ändring i handelsbalken

Ändringen i 10 kap. 7 § föranleds av att inteckning enligt utredningens förslag skall kunna meddelas också i flygplansbygge. Registreringsbart sådant bygge – som kan intecknas – jämställs alltså med skeppsbygge. Det skall inte kunna pantsättas på annat sätt än genom pantbrev, vare sig det de facto är registrerat eller ej. Jfr också förslaget till lag om företagshypotek i SOU 1981:76, 1 kap. 5 § tredje stycket. – Icke registreringsbara flygplansbyggen – t. ex. sådana som avser glidflygplan – synes böra behandlas som lösöre i allmänhet. Detta innebär, att sakrättslig verkan av pantsättning utav sådant bygge kan uppnås endast genom tradition – som nog i vart fall i speciella situationer är möjlig att genomföra – eller lösöreköp.

4.8 Lagen om ändring i förmånsrättslagen (1970:979)

Lagförslaget utgår ifrån att lufträttsutredningens förslag kommer att genomföras. Det innebär bl. a. att inteckning i reservdelar till luftfartyg inte längre kommer att kunna beviljas. Lufträttsutredningen har utarbetat erforderliga övergångsbestämmelser (se SOU 1976:70 s. 43 och 166).

Statens offentliga utredningar 1982

Kronologisk förteckning

1. Real beskattning. B.
2. Real beskattning. Bilaga 1–3. B.
3. Real beskattning. Bilaga 4–6. B.
4. Tandvården under 80-talet. S.
5. De förtroendevalda i kommuner och landstingskommuner. Kn.
6. Sockernäringen. Jo.
7. Talböcker-utgivning och spridning. U.
8. Videoreklamfrågan. Ju.
9. Ny plan- och bygglag. Remissammanställning. Bo.
10. Sanering efter industrinedläggningar. Bo.
11. Den långsiktiga tillgången och efterfrågan på läkararbetskraft. S.
12. Statlig fondförvaltning m. m. E.
13. Kommunalföretaget. Kn.
14. Tillväxt eller stagnation. E.
15. Internationella företag i svensk industri. I.
16. Skatt på energi. B.
17. Skatt på energi. Bilagor. B.
18. Förvärvsarbete och föräldraskap. A.
19. Handikappade elever i det allmänna skolväsendet. U.
20. Kommunerna och näringslivet. Kn.
21. Ett effektivare vite. Ju.
22. Svensk amatörboxning och skadeverkningarna. Jo.
23. Fritidsboende. Bo.
24. Vidgad länsdemokrati. Kn.
25. Översyn av rättegångsbalken 1. Processen i tingsrätt. Del A. Lagtext och sammanfattning. Ju.
26. Översyn av rättegångsbalken 1. Processen i tingsrätt. Del B. Motiv m. m. Ju.
27. Svensk industri i utlandet. I
28. Löntagarna och kapitaltillväxten 9. E.
29. KOMVUX-kommunal utbildning för vuxna. U.
30. Information om arbetsmiljörisker. A.
31. Information om arbetsmiljörisker. Bilaga 1. Värdering av risker i arbetsmiljön. A.
32. Information om arbetsmiljörisker. Bilaga 2. Arbetsmiljöinformation-påverkan, behov och utbud. A.
33. Information om arbetsmiljörisker. Sammandrag. A.
34. Prisutveckling inom bostadsbyggandet och dess orsaker. Del 1. Bo.
35. Prisutveckling inom bostadsbyggandet och dess orsaker. Del 2. Bilagor. Bo.
36. Enklare föräldraförsäkring. S.
37. Kommunal planering i förändring. Kn.
38. Fakta för konsumenter. H.
39. Stöld i butik. Ju.
40. Ägarlägenheter. Ju.
41. Överklagande av kommunala beslut. Kn.
42. Utbildning för hälso- och sjukvård vid katastrofer och i krig. S.
43. Språk- och kulturstöd för invandrar- och minoritetsbarn i förskoleåldern. S.
44. Nytt bilstöd till handikappade. S.
45. Ortnamns värde och vård. U.
46. Handlingsprogram i handikappfrågor. S.
47. Löntagarna och kapitaltillväxten 10. E.
48. Försvarsmaktens personalkategorier. Fö.
49. Invandringspolitiken. A.
50. Reviderad tandvårdstaxa. S.
51. Hästavel och hästanvändning. Jo.
52. En effektivare kreditpolitik. E.
53. Kreditpolitiken. Fakta, teorier och erfarenheter. E.
54. Översyn av det skatteadministrativa sanktionssystemet 2. B.
55. Översyn av det skatteadministrativa sanktionssystemet. Bilaga. B.
56. Kommunal förvaltning och företagsdemokrati. Kn.
57. Pantbrev. Ju.

KUNGL. BIBL.
1983-01-23
STOCK...

Statens offentliga utredningar 1982

Systematisk förteckning

Justitiedepartementet

Videoreklamfrågan. [8]
Ett effektivare vite. [21]
Rättegångsutredningen. 1. Översyn av rättegångsbalken 1. Processen i tingsrätt. Del A. Lagtext och sammanfattning. [25] 2. Översyn av rättegångsbalken 1. Processen i tingsrätt. Del B. Motiv m. m. [26]
Stöld i butik. [39]
Ägarlägenheter. [40]
Pantbrev. [57]

Försvarsdepartementet

Försvarsmaktens personalkategorier. [48]

Socialdepartementet

Tandvården under 80-talet. [4]
Den långsiktiga tillgången och efterfrågan på läkararbetskraft. [11]
Enklare föräldraförsäkring. [36]
Utbildning för hälso- och sjukvård vid katastrofer och i krig. [42]
Språk- och kulturstöd för invandrar- och minoritetsbarn i förskoleåldern. [43]
Nytt bilstöd till handikappade. [44]
Handlingsprogram i handikappfrågor. [46]
Reviderad tandvårdstaxa. [50]

Ekonomidepartementet

Statlig fondförvaltning m. m. [12]
Tillväxt eller stagnation. [14]
Utredningen om löntagarna och kapitaltillväxten. 1. Löntagarna och kapitaltillväxten 9. [28] 2. Löntagarna och kapitaltillväxten 10. [47]
Kreditpolitiska utredningen. 1. En effektivare kreditpolitik. [52] 2. Kreditpolitiken. Fakta, teorier och erfarenheter. [53]

Budgetdepartementet

Realbeskattningsutredningen. 1. Real beskattning. [1] 2. Real beskattning. Bilaga 1–3. [2] 3. Real beskattning. Bilaga 4–6. [3]
Energiskattekommittén. 1. Skatt på energi. [16] 2. Skatt på energi. Bilagor. [17]
Skattetilläggsutredningen. 1. Översyn av det skatteadministrativa sanktionssystemet 2. [54] 2. Översyn av det skatteadministrativa sanktionssystemet. Bilaga. [55]

Utbildningsdepartementet

Talböcker-utgivning och spridning. [7]
Handikappade elever i det allmänna skolväsendet. [19]
KOMVUX-kommunal utbildning för vuxna. [29]
Ortnamns värde och vård. [45]

Jordbruksdepartementet

Sockernäringen. [6]
Svensk amatörboxning och skadeverkningarna. [22]
Hästavel och hästanvändning. [51]

Handelsdepartementet

Fakta för konsumenter. [38]

Arbetsmarknadsdepartementet

Förvärvsarbete och föräldraskap. [18]
Utredningen rörande information om risker i arbetsmiljön. 1. Information om arbetsmiljörisker. [30] 2. Information om arbetsmiljörisker. Bilaga 1. Värdering av risker i arbetsmiljön. [31] 3. Information om arbetsmiljörisker. Bilaga 2. Arbetsmiljö-information-påverkan, behov och utbud. [32] 4. Information om arbetsmiljörisker. Sammandrag. [33]
Invandringspolitiken. [49]

Bostadsdepartementet

Ny plan- och bygglag. Remissammanställning. [9]
Sanering efter industrinedläggningar. [10]
Fritidsboende. [23]
Byggprisutredningen. 1. Prisutveckling inom bostadsbyggandet och dess orsaker. Del 1. [34] 2. Prisutveckling inom bostadsbyggandet och dess orsaker. Del 2. Bilagor. [35]

Industridepartementet

Direktinvesteringskommittén. 1. Internationella företag i svensk industri. [15] 2. Svensk industri i utlandet. [27]

Kommundepartementet

De förtroendevalda i kommuner och landstingskommuner. [5]
Kommunalföretaget. [13]
Kommunerna och näringslivet. [20]
Vidgad länsdemokrati. [24]
Kommunal planering i förändring. [37]
Överklagande av kommunala beslut. [41]
Kommunal förvaltning och företagsdemokrati. [56]

Anm. Siffrorna inom klammer betecknar utredningarnas nummer i den kronologiska förteckningen.

Liber
Allmänna Förlaget

KU... 1983-01-23

ISBN 91-38-07141-X
ISSN 0375-250X