

Lagrådsremiss

Inteckning i utländsk valuta

Regeringen överlämnar denna remiss till Lagrådet.

Stockholm den 12 februari 2004

Thomas Bodström

Mikael Gulliksson
(Justitiedepartementet)

Lagrådsremissens huvudsakliga innehåll

I dag får fastighets- och företagsinteckningar beviljas endast i svenska kronor. Detta anses inte vara förenligt med EG-fördraget. I lagrådsremissen föreslås därför ändringar i jordabalken och lagen om företagsinteckning som gör det möjligt att bevilja fastighets- och företagsinteckningar i utländsk valuta.

Det föreslås att fastighetsägaren i princip fritt skall kunna välja vilken valuta inteckningen skall bestämmas i. Motsvarande föreslås gälla för den som ansöker om företagsinteckning.

Antalet valutor föreslås inte begränsas. Det måste dock enligt förslaget finnas tillgång till en växelkurs för den aktuella valutan.

När det gäller fast egendom föreslås att omräkning till svenska kronor som huvudregel skall göras först i samband med en exekutiv försäljning av fastigheten. Bestämmelser om denna omräkning skall enligt förslaget införas i utsökningsbalken.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2004.

Innehållsförteckning

1	Beslut.....	3
2	Lagtext.....	4
2.1	Förslag till lag om ändring i jordabalken.....	4
2.2	Förslag till lag om ändring i utsökningsbalken.....	6
2.3	Förslag till lag om ändring i lagen (2003:528) om företagsinteckning.....	9
3	Ärendet och dess beredning.....	11
4	Bakgrund.....	11
4.1	Inteckning i fast egendom m.m.....	11
4.2	Företagsinteckning.....	12
4.3	Inteckning i registrerat skepp m.m.....	12
4.4	EG-rätten.....	12
5	Inteckning i utländsk valuta.....	13
5.1	Det skall bli möjligt att få inteckningar i utländsk valuta.....	13
5.2	Valet av valuta m.m.....	15
5.3	Inteckningsåtgärder.....	20
5.4	Panträttsliga frågor.....	24
6	Exekutionsrättsliga frågor.....	25
6.1	Gällande ordning.....	25
6.2	Omräkning av pantbrev vid exekutiv försäljning av fastighet m.m.....	26
6.3	Vilken kurs skall kronofogdemyndigheten använda vid omräkningen?.....	29
7	Stämpelskatt.....	30
8	Ikraftträdande och övergångsfrågor.....	31
9	Kostnader och andra konsekvenser.....	31
10	Författningskommentar.....	32
10.1	Förslaget till lag om ändring i jordabalken.....	32
10.2	Förslaget till lag om ändring i utsökningsbalken.....	34
10.3	Förslaget till lag om ändring i lagen (2003:528) om företagsinteckning.....	36
Bilaga 1	Sammanfattning av betänkandets förslag såvitt avser inteckning i utländsk valuta.....	38
Bilaga 2	Betänkandets författningsförslag såvitt avser inteckning i utländsk valuta.....	39
Bilaga 3	Förteckning över remissinstanser som yttrat sig över betänkandet SOU 2001:83.....	48
Bilaga 4	Lagförslagen i Justitiedepartementets promemoria.....	49
Bilaga 5	Förteckning över deltagarna vid Justitiedepartementets möte den 14 januari 2004.....	51

1 Beslut

Regeringen har beslutat att inhämta Lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i utsökningsbalken,
3. lag om ändring i lagen (2003:528) om företagsinteckning.

2 Lagtext

Regeringen har följande förslag till lagtext.

2.1 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 22 kap. 2 och 8 a §§ jordabalken¹ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

22 kap. **2 §²**

En ansökan om inteckning skall göras av fastighetsägaren. Den skall innehålla uppgift om dels det belopp på vilket inteckningen skall lyda, dels den eller de fastigheter som avses. *Beloppet skall anges i svenska kronor.*

En ansökan om inteckning skall göras av fastighetsägaren. Den skall innehålla uppgift om dels det belopp på vilket inteckningen skall lyda, dels den eller de fastigheter som avses.

Inteckningens belopp skall anges i svenska kronor eller i sådan utländsk valuta för vilken det löpande finns tillgång till en tillförlitlig växelkurs mellan den aktuella valutan och svenska kronor.

Ansökan får ej avse del av fastighet. Den får avse flera fastigheter gemensamt endast om dessa är i samme ägares hand och belägna inom samma inskrivningsmyndighets område. Angår ansökan fastighet som svarar för beviljad eller sökt inteckning, måste ansökningen avse samma fasta egendom som inteckningen och får icke därjämte avse fastighet som ej svarar för inteckningen.

8 a §³

Inteckningar som besvärar endast en fastighet får på ansökan av fastighetsägaren 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 *besvärar hela fastigheten och har inbördes lika*

Sammanföring får ske endast om inteckningarna *1. besvärar hela fastigheten,*

¹ Balken omtryckt 1971:1209.

² Senaste lydelse 2000:226.

³ Senaste lydelse 1994:449.

rätt eller gäller omedelbart efter varandra eller efter varandra med avbrott endast för inskrivning av rättighet.

2. är bestämda i samma valuta, och

3. har inbördes lika rätt eller gäller omedelbart efter varandra eller efter varandra med avbrott endast för inskrivning av rättighet.

Inteckningar som är införda i pantbrevsregistret får sammanföras endast om samtliga teckningar som omfattas av åtgärden är införda i registret och har samma pantbrevshavare.

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

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2004.

2.2 Förslag till lag om ändring i utsökningsbalken

Härigenom föreskrivs att 12 kap. 27 och 58 §§ samt 13 kap. 6 § utsökningsbalken skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

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.

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.

Om ett pantbrevs belopp är bestämt i utländsk valuta skall, vid tillämpningen av första och andra styckena, pantbrevets belopp jämte tillägg räknas om till svenska kronor. Före omräkningen skall det göras ett påslag om fem procent på pantbrevets belopp jämte tillägg. Påslaget skall dock inte föranleda någon ökning av det belopp som upptas som ägarhypotek.

58 §¹

Vid försäljning under hand skall en sakägarförteckning upprättas. Därvid tillämpas 25 och 26 §§, 27 § första och tredje styckena, 28 §, 29 § första stycket 1–3, 29 § andra och tredje styckena samt 31 §.

I fråga om försäljningen och villkoren för denna tillämpas 32 och 34 §§, 37 § första stycket, 38 § första stycket samt 40 §.

Före försäljningen upplåten rättighet som grundas på skriftlig handling skall förbehållas. Förbehåll skall också göras för varje upplåten hyresrätt till en bostadslägenhet i en fastighet, som är taxerad som hyreshusenhet,

Vid försäljning under hand skall en sakägarförteckning upprättas. Därvid tillämpas 25 och 26 §§, 27 § första, tredje och fjärde styckena, 28 §, 29 § första stycket 1–3, 29 § andra och tredje styckena samt 31 §.

¹ Senaste lydelse 1994:444.

om hyresgästen har tillträtt lägenheten. I fråga om sådana rättigheter gäller 47 §.

Köparen skall lämna handpenning enligt vad som föreskrivs i 35 §. Återstoden av den kontanta köpeskillingen skall betalas senast tio veckor efter det att köpehandlingen upprättades. Försummas det, är köpet ogiltigt.

Blir köpet ogiltigt, gäller bestämmelserna i 43 § om handpenning. Vad som sägs om auktion i 43 § första stycket gäller även försäljning under hand.

Bestämmelserna i 45 § om vissa rättsföljder och 56 § första stycket om fortsatt inteckningsansvar gäller även vid försäljning under hand.

13 kap.

6 §²

Fordran som skall beaktas *upptas* med det belopp *till vilket* den uppgår på fördelningsdagen. Som fördelningsdag anses *härvid* den dag till vilken fördelningssammanträde är utsatt, även om hinder *möter* att *då* verkställa fördelningen. *När* sammanträde *ej hålls*, anses den dag då kronofogdemyndighetens beslut meddelas som fördelningsdag.

En fordran som skall beaktas *skall tas upp* med det belopp *som* den uppgår *till* på fördelningsdagen.

Vid bedömningen av om en fordran är förenad med särskild förmånsrätt i en fastighet skall ett pantbrev vars belopp är bestämt i utländsk valuta räknas om till svenska kronor enligt den kurs som gäller på fördelningsdagen. Pantbrevets belopp får dock inte sättas högre än det belopp som har bestämts vid omräkning enligt 12 kap. 27 § fjärde stycket.

Som fördelningsdag anses den dag till vilken fördelningssammanträde är utsatt, även om *det då finns något* hinder *mot* att verkställa fördelningen. *Om det inte hålls något* sammanträde, anses den dag då kronofogdemyndighetens beslut meddelas som fördelningsdag.

Vid fördelning räknas som fordran i ett mål även sådan förrättningskostnad som avser endast det målet.

² Senaste lydelse 1993:1650.

Begär borgenär betalning för fordran som ej har anmälts i tid, skall utdelning utgå av överskott, om sådant uppkommer.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2004.

2.3 Förslag till lag om ändring i lagen (2003:528) om företagsinteckning

Härigenom föreskrivs att 1 kap. 1 § samt 2 kap. 10 och 15 §§ lagen (2003:528) om företagsinteckning skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 kap.

1 §

Företagsinteckning beviljas med visst belopp *i svenska kronor* i all sökandens egendom. Bevis om inteckningen benämns företagsinteckningsbrev.

Företagsinteckning beviljas med visst belopp i all sökandens egendom. Bevis om inteckningen benämns företagsinteckningsbrev.

2 kap.

10 §

En ansökan om företagsinteckning skall innehålla uppgift om det belopp *i svenska kronor* på vilket inteckningen skall lyda.

En ansökan om företagsinteckning skall innehålla uppgift om det belopp på vilket inteckningen skall lyda.

Inteckningens belopp skall anges i svenska kronor eller i sådan utländsk valuta för vilken det löpande finns tillgång till en tillförlitlig växelkurs mellan den aktuella valutan och svenska kronor.

Sökanden skall lämna styrkt uppgift om namn eller firma och person- eller organisationsnummer. Om uppgifterna redan finns registrerade hos inskrivningsmyndigheten behöver sökanden inte styrka dessa.

15 §

Företagsinteckningar som har inbördes lika rätt eller gäller omedelbart efter varandra får på ansökan av den vars egendom intecknats och efter medgivande av företagsinteckningsbrevens innehavare föras samman till en inteckning (sammanföring). Denna inteckning skall gälla med den förmansrätt som tillkommer den av de sammanförda inteckningarna som har sämsta rätt.

Företagsinteckningar som har inbördes lika rätt eller gäller omedelbart efter varandra får på ansökan av den vars egendom intecknats och efter medgivande av företagsinteckningsbrevens innehavare föras samman till en inteckning (sammanföring). Denna inteckning skall gälla med den förmansrätt som tillkommer den av de sammanförda inteckningarna som har sämsta rätt. *Samman-*

föring får ske endast om inteckningarna är bestämda i samma valuta.

En inteckning som avses i första stycket skall förklaras gälla för ett lägre belopp än det som de sammanförda inteckningarna sammanlagt uppgår till, om sökanden begär det och inteckningsbrevens innehavare medger det.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2004.

3 Ärendet och dess beredning

Regeringen beslutade den 30 november 2000 att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att se över vissa frågor avseende jordabalkens system för pantsättning av fast egendom (se dir. 2000:80). Utredningen, som antog namnet Inteckningsutredningen (Ju 2000:12), överlämnade i oktober 2001 betänkandet Utländsk valuta – Ägarhypotek (SOU 2001:83). I betänkandet lämnas bl.a. förslag till regeländringar som möjliggör beviljande av fastighets- och företagsinteckningar i utländsk valuta. En sammanfattning av betänkandet – såvitt avser förslaget om inteckning i utländsk valuta – finns i *bilaga 1*. Utredningens författningsförslag i denna del finns i *bilaga 2*. Betänkandet har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 3*. En sammanställning av remissvaren finns tillgänglig i lagstiftningsärendet (Ju2001/7861/L1).

I denna lagrådsremiss tar regeringen upp utredningens förslag om inteckning i utländsk valuta. En promemoria med förslag till mindre tillägg till utredningens förslag har utarbetats inom Justitiedepartementet. Promemorians förslag diskuterades vid ett möte den 14 januari 2004. Lagförslagen i promemorian finns i *bilaga 4*. En förteckning över deltagarna vid mötet finns i *bilaga 5*. Promemorian, minnesanteckningar från mötet och de skriftliga synpunkter som har inkommit efter mötet finns tillgängliga i lagstiftningsärendet.

Utredningen föreslog även ändringar i reglerna om ägarhypotek. Förslagen i den delen bereds vidare inom Justitiedepartementet.

4 Bakgrund

4.1 Inteckning i fast egendom m.m.

En fastighetsägare får av inskrivningsmyndigheten beviljas inskrivning i fastigheten av ett visst penningbelopp (*inteckning*). Beloppet skall vara bestämt i svenska kronor (se 22 kap. 2 § jordabalken). Genom beviljandet av inteckningen skapas det ett reserverat utrymme i fastigheten, vilket fastighetsägaren kan använda för pantsättning. Inget hindrar att en i svenska kronor fastställd inteckning används som säkerhet för fordringar i utländsk valuta. Reglerna om inteckning och panträtt i fast egendom gäller i allt väsentligt även för tomträtt (se 13 kap. 7 § och 22 kap. 15 § jordabalken).

I samband med att en inteckning beviljas utfärdas ett *pantbrev* som bevis om inteckningen. Fastighetsägaren upplåter panträtt i fastigheten genom att överlämna pantbrevet som pant för en fordran (se 6 kap. 2 § jordabalken). Numera utfärdas vanligen s.k. *datapantbrev* i stället för skriftliga pantbrev. Ett datapantbrev utfärdas genom en registrering i pantbrevsregistret och anses överlämnat när borgenären har registrerats som pantbrevshavare i pantbrevsregistret.

Med inteckningen följer en *särskild förmånsrätt* för en borgenär vid utmätning eller konkurs (se 6 § förmånsrättslagen [1970:979]). Dessutom ger inteckningen företräde till betalning ur fastigheten. *Företrädesrätten*

innebär att en inteckning ger företräde i förhållande till en annan inteckning efter den tidsföljd i vilken inteckningarna har sökts (se 17 kap. 6 § jordabalken).

Panträtten innebär att en borgenär kan få till stånd en betalning ur fastigheten om fordran inte betalas. Detta kan ske genom exekutiv försäljning. I en *sakägarförteckning* sammanfattas vilka fordringar och andra anspråk som skall beaktas inför försäljningen (se 12 kap. 24–31 §§ utsökningsbalken).

4.2 Företagsinteckning

Företagsinteckning beviljas med visst belopp i svenska kronor i all sökandens egendom. Beviset om inteckningen kallas *företagsinteckningsbrev* (se 1 kap. 1 § lagen [2003:528] om företagsinteckning). Företagsinteckning upplåts som säkerhet för en fordran genom överlämnande av företagsinteckningsbrevet. En företagsinteckning ger allmän förmånsrätt och gäller i 55 procent av värdet av den egendom som återstår sedan borgenärer med bättre förmånsrätt har fått betalt (se 1 kap. 2 § första stycket lagen om företagsinteckning och 11 § förmånsrättslagen).

4.3 Inteckning i registrerat skepp m.m.

Svenska skepp och skeppsbyggen registreras enligt bestämmelser i sjölagen (se 2 kap. 1 § sjölagen [1994:1009]). Ägaren till ett registrerat skepp eller skeppsbygge kan få inskrivning i egendomen av ett visst belopp (inteckning). Inteckning kan beviljas i svenska kronor, utländsk valuta eller i s.k. särskilda dragningsrätter (se 3 kap. 1 § sjölagen).

För exekutiv försäljning av registrerat skepp gäller liknande regler som beträffande sådan försäljning av fast egendom (se 10 kap. utsökningsbalken, jfr 12 kap. samma balk).

Inteckning kan beviljas även i luftfartyg. Här tillämpas dock ett system för registrering av pantsättningar där inteckning sker direkt av den fordran som luftfartyget utgör säkerhet för. I 3 § lagen (1955:227) om inskrivning av rätt till luftfartyg anges att inteckning kan ske till säkerhet för fordran *i penningar*. Fordringsbeloppet kan vara uttryckt i svenskt eller utländskt mynt (se SOU 1976:70 s. 78). Riksdagen har nyligen beslutat om vissa ändringar av reglerna om inskrivning av rätt till luftfartyg. Ändringarna påverkar dock inte den angivna regeln i sak (se prop. 2003/04:27, bet. 2003/04:LU10).

4.4 EG-rätten

Inteckning i fast egendom respektive företagsinteckning kan, som ovan angetts, beviljas enbart i svenska kronor. Det finns anledning att ifrågasätta om denna ordning är förenlig med den europeiska gemenskapsrätten.

I en formell underrättelse till Sverige, överlämnad den 5 maj 2000, har Europeiska kommissionen hävdad att de svenska bestämmelserna av-

seende fast egendom och tomträtt om att inteckningens belopp skall anges i svenska kronor är oförenliga med gemensamhetslagstiftningen om fri rörlighet av kapital. Enligt artikel 56 i EG-fördraget är alla restriktioner för kapitalrörelser såväl mellan medlemsstater som mellan medlemsstater och tredje land förbjudna. Som kapitalrörelser enligt artikel 56 i EG-fördraget räknas en rad transaktioner, bl.a. ”investeringar i fast egendom”, ”finansiella lån och krediter” och ”borgen, andra garanti-förbindelser och ställande av pant” (se rådets direktiv 88/361/EEG av den 24 juni 1988 för genomförandet av artikel 67 i fördraget, bilaga 1 [EGT nr L 178, 08.07.1988, s. 5-18]). Kommissionen har i den formella underrättelsen, förutom till bestämmelser i EG-fördraget om fri rörlighet för kapital, hänvisat till en dom från EG-domstolen.

I den aktuella domen (mål C-222/97, Trummer och Mayer, REG 1999, s. I-1661) tog domstolen ställning till huruvida en bestämmelse i österrikisk rätt var förenlig med EG-bestämmelserna om fri rörlighet för kapital. Enligt den nationella bestämmelsen kunde inteckning bestämmas endast i österrikiska schilling eller på ett sådant sätt att köpeskillingen för den fasta egendomen bestämdes med hänvisning till priset på guld. I målet hade köpeskillingen angetts i tyska mark. Eftersom köparen hade fått uppskov med betalningen av köpeskillingen, hade parterna avtalat om att en inteckning i tyska mark skulle skrivas in som säkerhet för fordran. Ansökan om inteckning avsågs. Målet överklagades och överrätten vände sig till EG-domstolen. Domstolen fastställde i ett förhandsavgörande att EG-fördraget utgör hinder mot nationella bestämmelser där det föreskrivs en skyldighet att uttrycka inteckningar, vilka har ställts som säkerhet för en skuld som skall betalas i en annan medlemsstats valuta, i den nationella valutan.

Den svenska regeringen har i en skrivelse till Europeiska kommissionen den 30 juni 2000 förklarat sig beredd att ta initiativ till att ändra det svenska regelverket om inteckning så att det stämmer överens med kommissionens tolkning av EG-fördraget.

5 Inteckning i utländsk valuta

5.1 Det skall bli möjligt att få inteckningar i utländsk valuta

Regeringens förslag: En inteckning i fast egendom eller tomträtt samt företagsinteckning skall inom ramen för det nuvarande inteckningssystemet kunna bestämmas i utländsk valuta.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se betänkandet s. 64–67).

Remissinstanserna: *Sveriges advokatsamfund* och *Konkursförvaltar-kollegiernas förening* har ställt sig tveksamma till huruvida det finns någon EG-rättslig skyldighet att bestämma inteckning i utländsk valuta. Övriga remissinstanser som yttrat sig i frågan har tillstyrkt eller inte haft några invändningar mot utredningens förslag.

Skälen för regeringens förslag: Europeiska kommissionen har, som framgått ovan, hävdad att den svenska ordningen för inteckning i fast egendom strider mot gemenskapslagstiftningen om fri rörlighet för kapital (jfr ovan avsnitt 4.4). Enligt kommissionen medför det svenska kravet på att en inteckning i fast egendom endast får registreras i svenska kronor att det för lån i utländsk valuta uppstår en valutarisk för den säkerhet som ställs för lånet och således även en extra kostnad för lånet. Kommissionen har till stöd för sin uppfattning bl.a. hänvisat till EG-domstolens avgörande i målet Trummer och Mayer (se ovan avsnitt 4.4).

Man skulle kunna hävda att den aktuella EG-domen bör ses som ett avgörande i ett enskilt fall, avseende det dåvarande österrikiska systemet för inteckning, och att det därför saknar relevans för det svenska systemet där inteckningen inte är knuten till någon fordran och pantsättning får ske även om fordran inte är bestämd i svenska kronor. I domen uttalas emellertid att, eftersom den klarhet och tydlighet som ett inteckningssystem kan innebära för efterställda borgenärer endast kan uppnås till priset av osäkerhet för de fordringsägare vars fordringar uttrycks i utländsk valuta, utgör detta enligt domstolen inte en giltig grund för att förbjuda inteckningar i utländsk valuta. Uttalandet får anses ha en mer generell räckvidd som gör att det är svårt att hävda att det svenska inteckningssystemet inte berörs. Detta, liksom syftet med EG-bestämmelserna om fri rörlighet för kapital, talar med styrka för att den nuvarande svenska ordningen där fastighetsinteckningar kan bestämmas enbart i svenska kronor inte längre går att behålla. Enligt regeringens mening framstår det under dessa förhållanden som följdriktigt att det svenska systemet för inteckning i fast egendom och tomträtt öppnas upp för inteckningar i utländsk valuta. Kommissionen har visserligen inte ifrågasatt det svenska systemet för företagsinteckningar. Det är dock uppenbart att även den nuvarande ordningen, där företagsinteckningar i utländsk valuta inte tillåts, kan kritiseras i ett EG-perspektiv. Regeringen föreslår därför att den svenska lagstiftningen ändras så att det blir möjligt att bevilja såväl inteckningar i fast egendom och tomträtt som företagsinteckningar i utländsk valuta.

En betydande fördel med det nuvarande inteckningssystemet är att inteckningar i en och samma fastighet alltid är fixerade i förhållande till varandra i prioritetshänseende. Detta gör det lätt för en presumtiv långgivare att bedöma vilket värde som en inteckning har gentemot andra inteckningar i fastigheten. Med en ordning där inteckningar kan bestämmas i utländsk valuta går denna fördel delvis förlorad eftersom inteckningens belopp inte alltid kommer att vara fixerat. Det skulle därför kunna hävdas att införandet av en möjlighet att meddela inteckningar i utländsk valuta gör att man bör frångå den nuvarande inteckningsmodellen och i stället införa något helt nytt, såsom ett system för registrering av pantsättningar. En fördel med inteckningsmodellen är emellertid att den ger information om den maximala belastningen på fastigheten. Därtill kommer att de fördelar som inteckningsmodellen hittills har haft sannolikt kommer att bestå oförändrade under lång tid för flertalet fastigheter, eftersom antalet inteckningar, bestämda i utländsk valuta, torde bli förhållandevis få. Utredningen, som menat att det nuvarande systemet är välfungerande, har funnit det mest ändamålsenligt att göra så få ändringar i detta som möjligt (se betänkandet s. 59). Remiss-

instanserna har inte haft några avgörande invändningar mot detta. Också regeringen anser att övervägande skäl talar för att införa de lagändringar som är påkallade inom ramen för det nuvarande inteckningssystemet.

5.2 Valet av valuta m.m.

Regeringens förslag: Vid ansökan om inteckning i fast egendom och tomträtt skall fastighetsägaren respektive tomträttshavaren i princip fritt kunna välja vilken valuta inteckningen skall bestämmas i. Motsvarande skall gälla för den som ansöker om företagsinteckning.

Antalet valutor skall inte begränsas. Det måste dock finnas tillgång till en växelkurs för den aktuella valutan.

Regeringens bedömning: När det gäller inteckning i fast egendom och tomträtt bör omräkning till svenska kronor som huvudregel göras först i samband med en eventuell exekutiv försäljning av fastigheten respektive tomträtten.

Utredningens förslag och bedömning: Överensstämmer i huvudsak med regeringens förslag och bedömning (se betänkandet s. 64–67 och 70–75). Förslaget att det måste finnas tillgång till en växelkurs för valutan saknar motsvarighet i utredningens förslag.

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser har tillstyrkt eller inte framfört några invändningar mot förslaget. *Lunds tekniska högskola* har förordat en begränsning av antalet valutor. *Stiftelsen Ackordscentralen* har diskuterat möjligheten att införa ett krav på att den sökta inteckningens valuta skall vara ”funktionell”. *Svenska Bankföreningen* har pekat på risker för vissa tillämpningssvårigheter om mer ovanliga valutor väljs eller om valutor upphör eller byts ut men har inte ansett att antalet valutor bör begränsas. *Föreningen Sveriges kronofogdar* har tagit upp liknande tillämpningsproblem men ansett att antalet valutor inte bör begränsas på annat sätt än att endast valutor som har utgivits av en stat eller sammanslutning av stater bör tillåtas.

Förslaget i Justitiedepartementets promemoria: Förslaget överensstämmer i sak med regeringens förslag.

Flertalet av dem som har yttrat sig över förslaget i promemorian har ställt sig bakom detta. *Svenska Bankföreningen* har dock förordat att det inte införs någon bestämmelse om begränsning av antalet valutor.

Bakgrund: En första fråga är om möjligheten att ta ut inteckningar i utländsk valuta bör begränsas till vissa utvalda valutor eller avse samtliga förekommande valutor. Det kan här noteras att det i fråga om skeppshypotek – vilka, som tidigare nämnts, kan bestämmas i utländsk valuta – inte finns någon uttrycklig begränsning till vissa valutor. Enligt utredningen har möjligheten att fritt välja valuta beträffande skepp inte gett upphov till några särskilda problem så länge det är möjligt att få fram en växelkurs för stämpelskatteberäkningen (se betänkandet s. 70).

Europeiska centralbanken fastställer och publicerar löpande växelkursen mellan euron och i dagsläget 28 länders valutor. Kurserna avser valutorna i bl.a. USA, Japan, Danmark, Sverige, Storbritannien, Norge, Tjeckien, Cypern, Estland, Ungern, Polen, Slovenien, Schweiz, Kanada, Australien och Nya Zeeland. Stockholmsbörsen AB (tidigare OM Ränte-

börsen AB) beräknar och publicerar varje bankdag snittkurser mot svenska kronor avseende för närvarande 35 utländska valutor. Dessa kurser avser flertalet av de ovan angivna valutorna samt ytterligare några valutor.

När det gäller *redovisning i utländsk valuta* är det från och med det räkenskapsår som inleddes den 1 januari 2001 tillåtet för aktiebolag, ekonomiska föreningar och flertalet finansiella företag att ha sin bokföring och redovisning i euro (se 4 kap. 6 § bokföringslagen [1999:1078], jfr 2 kap 6 § årsredovisningslagen [1995:1554]). I förarbetena till dessa regler sades att regeringen på sikt vill att det skall öppnas en möjlighet för svenska företag att redovisa även i andra valutor, t.ex. US-dollar och brittiska pund (se prop. 1999/2000:23 s. 82 f.). Frågan överlämnades till en särskild utredare som i departementspromemorian Redovisning i utländsk valuta (Ds 2000:15) föreslog att en annan valuta än svenska kronor eller euro skall få användas, om den aktuella valutan utgör företagets *funktionella valuta*. Med funktionell valuta avses i promemorian sammanfattningsvis den valuta som används i den primära miljö som företaget är verksamt i, vanligen där företaget genererar intäkter och kostnader (se Ds 2000:15 s. 94). Någon begränsning till vissa särskilt specificerade valutor föreslås inte i promemorian. Däremot föreslås att skattemyndighetens tillstånd skall krävas om annan valuta än sådan som Europeiska centralbanken fastställer växelkurser för skall användas. Vidare föreslås att tillstånd skall få vägras endast om det inte löpande finns tillgång till växelkurser som återspeglar det verkliga förhållandet mellan den aktuella valutan och svenska kronor. Annorlunda uttryckt; redovisning i en viss utländsk valuta skall få förekomma enbart om det är möjligt att fastställa ett verkligt värde (marknadsvärde) för den önskade valutan och den kurs som används ger ett korrekt uttryck för detta värde (se Ds 2000:15 s. 95). I promemorian anges att de växelkurser som fastställs av OM Räntebörsen AB (numera Stockholmsbörsen AB) normalt torde kunna användas i sistnämnda fall (se Ds 2000:15 s. 95). Promemorians förslag har remissbehandlats och bereds nu inom Regeringskansliet.

Skälen för regeringens förslag

Antalet valutor

Enligt artikel 56 i EG-fördraget skall alla restriktioner för kapitalrörelser mellan medlemsstater samt mellan medlemsstater och tredje land vara förbjudna. Denna princip anses innebära att andra valutor än den inhemska inte får diskrimineras (jfr EG-domstolens dom i målet Trummer och Mayer, se ovan avsnitt 4.4). Det får således inte vara mer fördelaktigt att inteckna i den inhemska valutan än i en utländsk valuta. Det synes inte heller vara tillräckligt att införa ett inteckningssystem i t.ex. endast euro eller medlemsländernas valutor. Enligt artikel 57.1 i EG-fördraget kan en medlemsstat (såsom ett undantag) visserligen bibehålla vissa restriktioner mot tredje land som var i kraft den 31 december 1993 enligt nationell rätt. I Trummer-domen uttalade EG-domstolen emellertid att inteckningar skall anses falla inom begreppet ”andra garantiför-

pliktelser”. Med en sådan klassificering omfattas inte inteckningar av undantaget i artikel 57.1.

Det sagda talar för att *inte begränsa* antalet möjliga inteckningsvalutor utan tillåta inteckning i snart sagt vilken valuta som helst. I samma riktning talar, som utredningen har framhållit, den omständigheten att det alldeles övervägande antalet av inteckningar i utländsk valuta med all sannolikhet kommer att avse någon av de vanligare affärsvalutorna. Mot en begränsning talar också att erfarenheterna från inteckning i registrerat skepp inte har visat på några mer påtagliga problem med fritt val av valuta (jfr ovan under Bakgrund). Man bör vidare ha i minnet att den största riskfaktorn för en låntagare torde ligga i valet av den valuta som skall gälla för själva fordringen medan valutarisken beträffande inteckningen främst torde falla på panthavaren, som i regel är identisk med långgivaren. En långgivare får normalt anses vara kompetent att bedöma eventuell valutarisk. Även detta talar, som *Svenska Bankföreningen* varit inne på, mot en begränsning.

Finns det då några skäl för en begränsning?

Som utredningen har diskuterat kan det möjligen uppstå problem om en inteckning bestäms i en mer ovanlig valuta eller om en valuta upphör (se betänkandet s. 74).

Det saknas i och för sig anledning att räkna med annat än att det absoluta flertalet utländska inteckningar kommer att avse de vanliga affärsvalutorna där växelkursen fastställs löpande. Det kan emellertid inte uteslutas att mer ovanliga valutor kan bli aktuella i några få fall. Som bl.a. *Svenska Bankföreningen* har framhållit kan det finnas en viss risk för tillämpningssvårigheter om inteckning beviljas i valutor där någon växelkurs inte finns fastställd eller, som *Föreningen Sveriges kronofogdar* har tagit upp, i någon lokal valuta. I dessa fall går det inte att få någon tillförlitlig uppfattning om inteckningens värde i Sverige. Detta är ägnat att medföra olägenheter för såväl berörda myndigheter som fastighetsägare och långgivare. Detta talar med viss styrka för att inte tillåta inteckning i valutor som saknar växelkurs gentemot svenska kronor. *Stiftelsen Ackordscentralen* har diskuterat möjligheten att införa ett krav på att den sökta valutan skall vara ”funktionell”, vilket i detta fall skulle innebära att låne- och inteckningsvalutan skall vara densamma. Som Ackordscentralen själv har påpekat är dock detta inte någon framkomlig väg, eftersom inteckningssystemet även i framtiden kommer att innebära att inteckningen är frikopplad från fordringen. Den ordning som Ackordscentralen har diskuterat skulle inte heller lösa de problem som kan uppstå om den önskade valutan är mycket ovanlig.

I detta sammanhang kan det vara lämpligt att göra en jämförelse med förslaget om redovisning i utländsk valuta. Syftet med det förslaget är visserligen ett helt annat än det aktuella, nämligen att åstadkomma en bättre externredovisning (se Ds 2000:15 s. 64). Gemensamt med det nu aktuella ärendet är ändå att det är angeläget att välja en kurs som återspeglar valutans marknadsvärde på ett korrekt sätt (se Ds 2000:15 s. 7). I promemorian föreslås därför ett tillståndsförfarande för mer ovanliga valutor samt att tillstånd skall få vägras om det inte löpande finns tillgång till användbara växelkurser för valutan i fråga.

Vid en avvägning av de skäl för och emot som har angetts ovan torde det mest lämpliga vara att i princip tillåta full valfrihet när det gäller valet

av inteckningsvaluta. Det synes dock finnas ett behov av en viss begränsning i syfte att uppnå en jämförbarhet mellan svenska kronor och den andra valutan. En förutsättning för att en inteckning skall få bestämmas i en viss utländsk valuta bör vara att det finns kontinuerlig tillgång till en växelkurs för den andra valutan, så att det går att fastställa dess värde i svenska kronor. Vilka närmare krav bör då ställas på en sådan kurs? När möjligheten till redovisning i euro infördes uttalade regeringen att den kurs som skulle användas för omräkning av svenska kronor till euro bör vara välkänd, att den inte får vara missvisande och att den måste fastställas så gott som dagligen. Den kurs som ansågs motsvara dessa krav bäst var den kurs som Europeiska centralbanken fastställer dagligen (se prop. 1999/2000:23 s. 90). I nu aktuellt sammanhang är det inte fråga om en omräkning till euro, varför den kurs som Europeiska centralbanken fastställer är mindre användbar. Kursen bör i stället avse förhållandet mellan den utländska valutan och svenska kronor. Även i detta sammanhang bör dock krävas att den, på liknande sätt som när det gäller kursen för omräkning av redovisningsvaluta, fastställs så gott som dagligen och att den inte är missvisande. Regeringen föreslår därför att inteckning skall kunna beviljas i annan valuta än svenska kronor om det finns tillgång till en tillförlitlig växelkurs som löpande anger den utländska valutans värde i förhållande till svenska kronor. En sådan ordning torde inte strida mot EG-fördraget. Enligt EG-domstolens dom i målet Trummer och Mayer (jfr ovan avsnitt 4.4.) får en medlemsstat nämligen vidta de åtgärder som är nödvändiga för att inteckningssystemet på ett säkert och överskådligt sätt skall lägga fast hypotekshavarnas rättigheter inbördes. Det bör också framhållas att den föreslagna ordningen inte utesluter någon enskild valuta. Den är främst ägnad att fungera som en garanti för att systemet inte belastas med alltför ovanliga valutor, inte minst för att möjliggöra beräkning av stämpelskatt och exekution (jfr nedan avsnitten 6.2 och 7). Begränsningen bör ta sikte på förhållandena då ansökan om inteckning görs.

Det kan anföras skäl för att införa en ordning där en myndighet har till uppgift att publicera noteringar om växelkurser. Såsom ovan har framgått finns dock redan i dag tillgång till sådana uppgifter, främst genom de växelkurser som löpande fastställs av Stockholmsbörsen AB och som hålls tillgängliga via Internet. Även andra växelkurser bör i princip kunna användas, under förutsättning att de inte är missvisande och fastställs regelbundet. Någon särskild reglering i denna del framstår därför inte som motiverad.

Sammanfattningsvis föreslår regeringen alltså att antalet valutor inte skall begränsas men att det löpande måste finnas tillgång till en tillförlitlig växelkurs mellan den aktuella valutan och svenska kronor.

Frågan om det bör införas regler om byte av inteckningens valuta kommer att behandlas nedan, se under avsnitt 5.3.

Vem bör få välja valuta?

I föregående avsnitt har regeringen kommit fram till att det bör vara möjligt att få inteckning i utländsk valuta och att valet av valuta i princip skall vara fritt. Men vem bör då avgöra vilken valuta inteckningen skall vara bestämd i?

Enligt gällande ordning tillkommer rätten att ansöka om inteckning i fast egendom den för vilken lagfart senast är sökt (se 22 kap. 1 och 2 §§ jordabalken). Företagsinteckning beviljas med visst belopp i sökandens egendom. Samma princip gäller vid ansökan om skeppshypotek; det är ägaren till ett registrerat skepp som ansöker om inteckning (se 3 kap. 1 § sjölagen [1994:1009]). Det är också ägaren till skeppet som då kan välja vilken valuta inteckningen skall bestämmas i.

Till grund för att nu öppna upp för en möjlighet att erhålla inteckning i fastighet och företagsinteckning i utländsk valuta ligger tanken om fria kapitalrörelser över gränserna. I förlängningen kan möjliggörandet av inteckningar i utländsk valuta ge fastighetsägare och näringsidkare en större valfrihet att åstadkomma en förmånligare finansiering hos utländska långgivare genom att valutarisken minskar om inteckningen är i samma valuta som lånet. Detta talar *för* att ge fastighetsägare och den som ansöker om företagsinteckning, i likhet med vad som gäller för ägare till skepp, full frihet att bestämma inteckningsvalutan.

Mot en full valfrihet när det gäller att bestämma inteckningsvalutan talar möjligen att särskilt fastighetsägare vid belåning av fastigheten ofta intar en konsumentställning. Det finns en tänkbar risk för att fastighetsägaren leds till att välja en finansiering som är mindre förmånlig för honom eller henne. Normalt torde dock det mest rationella för alla inblandade vara att inteckning tas ut i svenska kronor eller i den valuta som överensstämmer med fordringen.

Det svenska systemet bygger på att inteckningen är frikopplad från fordringen. Det är därför inte möjligt att ställa upp några krav att fordrings- och inteckningsvalutan skall vara en och densamma. Det är vidare svårt att se några skäl för att ge någon annan än fastighetsägaren eller sökanden av företagsinteckning, t.ex. långgivaren, ett författningsgrundat inflytande över inteckningsvalutan.

Regeringen anser därför, i likhet med utredningen, att sökanden i princip bör ha full frihet att bestämma inteckningsvalutan.

Behovet av omräkningsregler

Av det ovan sagda följer att inteckningar skall kunna beviljas i andra valutor än svenska kronor. En särskild fråga är om det behövs några särskilda regler för omräkning av inteckningarna. I vart fall synes en omräkning vara nödvändig för att genomföra en eventuell exekutiv försäljning av fastigheten. Frågan är om det finns behov av regler för omräkning även i andra sammanhang.

Det är i och för sig möjligt att tänka sig att en inteckning i utländsk valuta räknas om till svenska kronor redan i samband med att inteckningen beviljas och uppgift om inteckningen förs in i fastighetsregistret (jfr nedan). En sådan ordning skulle dock sannolikt uppfattas som mindre attraktiv eftersom inteckningen omedelbart skulle bli kopplad till den inhemska valutan och eventuella fördelar med valet av en utländsk valuta försvinna. Utgångspunkten bör i stället vara att omräkningen sker så sent som möjligt. Målsättningen bör nämligen vara att inteckning och fordran så långt som möjligt följs åt genom eventuella valutaförändringar. En sådan ordning torde överensstämma bäst med grundtankarna bakom bestämmelserna om fri rörlighet för kapital.

När det gäller fast egendom är det, som ovan angetts, i vart fall nödvändigt att göra en omräkning av den utländska valutan senast i samband med en exekutiv försäljning. Enligt regeringens uppfattning finns det inte några skäl för att göra omräkningen tidigare. Hur denna omräkning bör gå till behandlas nedan i avsnitt 6.2.

Företagsinteckning ger allmän förmånsrätt och gäller endast vid konkurs. Någon exekutiv försäljning kan alltså inte bli aktuell. Liksom när det gäller inteckning i fast egendom är det naturligt att inteckning och fordran följs åt så långt som möjligt och att någon omräkning inte sker i samband med att inteckningen beviljas. Frågan om omräkning vid en eventuell realisation av säkerheten behandlas nedan i avsnitt 6.2.

Frågor om omräkning i samband med fastställande av stämpelskatt övervägs i avsnitt 7.

Uppgift om inteckningsvalutan tas in i fastighets- respektive företagsinteckningsregistret

I samband med att inteckningarna beviljas förs uppgifter om inteckningar in i fastighetsregistrets inskrivningsdel respektive företagsinteckningsregistret (se 48 § första stycket 1 förordningen [2000:308] om fastighetsregister och 11 § första stycket 1 förordningen [2003:552] om företagsinteckning). Det är naturligt att det därvid anges även vilken valuta inteckningen är bestämd i. Detta kan åstadkommas genom förordningsändringar. Regeringen avser att besluta om nödvändiga ändringar i ett senare sammanhang.

5.3 Inteckningsåtgärder

Regeringens förslag: Endast inteckningar som är bestämda i samma valuta skall kunna sammanföras till en enda inteckning.

Regeringens bedömning: De nuvarande inteckningsåtgärderna utsträckning, relaxation, nedsättning och dödning bör gälla även för inteckningar som är bestämda i utländsk valuta.

Det bör inte införas någon särskild möjlighet att byta ut den för inteckningen gällande valutan mot en annan valuta.

Utredningens bedömning och förslag: Överensstämmer med regeringens bedömning och förslag (se betänkandet s. 78–81).

Remissinstanserna: Bland de remissinstanser som har yttrat sig särskilt i frågan har *Lantmäteriverket* och *Patent- och registreringsverket* delat utredningens uppfattning att en möjlighet till byte av inteckningsvaluta inte bör införas. *Kammarrätten i Stockholm* har för sin del framhållit att en lösning utan bytesrätt bara kan tillstyrkas om det kan slås fast att detta inte innebär ett onödigt försvårande av byte av valuta. *Stiftelsen Ackordscentralen* har diskuterat behovet av en bytesmöjlighet och stannat för att det kan vara befogat att avvakta och se om ett verkligt behov av en sådan möjlighet föreligger.

Förslaget i Justitiedepartementets promemoria: I promemorian lämnades förslag av innebörd att omräkning (byte av valuta) skall kunna

begäras om det inte längre finns tillgång till någon växelkurs för en inteckning i utländsk valuta.

Flertalet av dem som har yttrat sig över förslaget i promemorian, däribland *Riksbanken*, *Lantmäteriverket* och *Patent- och registreringsverket*, har ansett att det inte finns tillräckliga skäl att införa särskilda regler om omräkning.

Bakgrund: Enligt bestämmelser i 22 kap. jordabalken är det möjligt att vidta vissa *inteckningsåtgärder* med en inteckning i fast egendom. *Utsträckning* innebär att en inteckning utsträcks till att avse ytterligare en eller flera fastigheter (se 22 kap 7 §). Åtgärden *utbyte* innebär att ett pantbrev byts ut mot två eller flera pantbrev (se 22 kap. 8 §). Motsatsen kallas *sammanföring* (se 22 kap. 8 a §) som innebär att flera inteckningar sammanförs till en inteckning, vars belopp motsvarar summan av de gamla inteckningarna. *Nedsättning* innebär att man flyttar ner en inteckning så att den får sämre företrädesrätt än tidigare (se 22 kap. 9 §). Om man inte vill ha kvar inteckningen längre, kan man begära *dödning* (se 22 kap. 10 §). Slutligen kan *relaxation* begäras, om man vill att en gemensam inteckning (dvs. en inteckning som belastar flera fastigheter gemensamt) skall lyftas av från någon eller några av fastigheterna (se 22 kap. 11§). Gemensamt för de olika åtgärderna är att de prövas av inskrivningsmyndigheten på ansökan av fastighetsägaren och efter medgivande av pantbrevets innehavare. Bestämmelserna om inteckningsåtgärder gäller huvudsakligen även för tomträtt (se 22 kap. 15 §).

Företagsinteckningar kan bli föremål för motsvarande inteckningsåtgärder med undantag för relaxation och utsträckning (se 1 kap. 14–18 §§ lagen [2003:528] om företagsinteckning). Ansökan görs av ägaren till den intecknade egendomen.

Skälen för regeringens förslag

Utsträckning, relaxation, nedsättning och dödning

Inteckningsåtgärderna *utsträckning* och *relaxation* innebär enkelt uttryckt ändringar i fråga om vilka fastigheter inteckningen belastar. Utsträckning förekommer även när det gäller företagsinteckningar, däremot inte relaxation. Som utredningen har framhållit torde de nu nämnda inteckningsåtgärderna kunna tillämpas även i fråga om inteckningar bestämda i utländsk valuta. Några lagändringar är därför inte motiverade beträffande dessa åtgärder.

Nedsättning innebär, som tidigare angetts, att den inteckning som sätts ned får sämre företrädesrätt än en senare beviljad inteckning. Regeringen anser i likhet med utredningen att några särskilda problem inte är att vänta beträffande nedsättning av inteckningar som är bestämda i utländsk valuta. Den inteckning som sätts ned får naturligtvis en sämre företrädesrätt än tidigare oavsett vilken valuta den är bestämd i. Dessutom kan nedsättningen innebära en viss valutarisk eftersom värdet på framförvarande inteckningar i annan valuta senare kan förändras. Detta framstår som följdriktigt och är något som pantbrevshavaren får ta i beaktande när hans eller hennes samtycke till åtgärden begärs. Några lagändringar beträffande nedsättning synes inte påkallade.

En *dödning* kan, som utredningen har framhållit, endast ha positiva effekter sett i förhållande till öppningen för utländsk valuta. Om en in-teckning i utländsk valuta dödas kan en valutarisk för de efterföljande in-teckningarna försvinna. Däremot kan inte någon ny valutarisk uppstå.

Sammanfattningsvis anser regeringen, i likhet med utredningen, att några ändringar av bestämmelserna om utsträckning, relaxation, ned-sättning och dödning inte är nödvändiga till följd av förslaget om in-teckning i utländsk valuta.

Utbyte och sammanföring

I likhet med utredningen bedömer regeringen att möjligheten att be-stämman in-teckningar i utländsk valuta inte innebär några komplikationer vid utbyte. Det är naturligt att utbyte av ett pantbrev eller företagsin-teckningsbrev endast bör kunna ske till pantbrev eller företagsin-teckningsbrev i samma valuta. *Patent- och registreringsverket* har ansett att detta bör komma till uttryck direkt i lagtexten. Enligt regeringens mening är någon lagändring i detta avseende inte nödvändig eftersom institutet utbyte enbart innebär att in-teckningen delas upp på flera pantbrev. In-teckningen påverkas alltså inte av ett utbyte.

Det ligger i sakens natur att sammanföring endast bör kunna avse in-teckningar i samma valuta. De in-teckningar som sammanförs kommer efter sammanföringen att utgöra en enhet. Som utredningen har fram-hållit bör således sammanföring av in-teckningar bara kunna ske om in-teckningarna är bestämda i samma valuta. Motsvarande begränsning gäller för in-teckning i skepp (se 3 kap. 29 § sjölagen [1994:1009]). Detta påkallar ett tillägg i jordabalken respektive lagen om företagsin-teckning.

Bör det införas regler om byte av in-teckningens valuta?

En särskild fråga är om det bör införas regler om byte av in-teckningens valuta. Mot bakgrund av in-teckningens självständiga förhållande till fordringen skulle en sådan ordning i och för sig vara tänkbar. Det torde vanligtvis inte finnas något påtagligt behov av att kunna byta in-teckningsvaluta så länge ett pantbrev ligger som säkerhet för ett visst lån. Däremot kan det tänkas att en fastighetsägare som har slutbetalat ett lån med en in-teckning i samma valuta som säkerhet vill ta ett nytt lån i annan valuta med utnyttjande av den lediga in-teckningen. Det kan då vara av intresse att byta in-teckningsvaluta. En annan tänkbar situation är att två in-teckningar i olika valutor är lediga för pantsättning och fastighets-ägaren vill använda dem som säkerhet för ett nytt lån i någon av in-teckningarnas valuta eller i annan valuta.

Som utredningen har framhållit är det viktigt att inte i onödan komplicera in-teckningssystemet. En generell rätt att byta in-tecknings-valuta skulle t.ex. förutsätta bestämmelser om samtycke från bako-mvarande innehavare av pantbrev respektive företagsin-teckningsbrev. Det skulle också medföra ökad belastning på inskrivningsväsendet och vara ägnat att försvåra det pågående arbetet med en teknisk förnyelse av in-skrivningssystemet för fast egendom.

I de ovan beskrivna situationerna torde man i regel kunna uppnå önskat resultat genom dödning och nyinteckning. Dödning i förening med nyinteckning kan visserligen medföra att den nya inteckningen får en sämre förmånsrätt. Detta framstår dock i dagsläget inte som skäl nog för att införa relativt invecklade regler om byte av inteckningsvaluta, särskilt som sådana regler skulle komplicera och fördyra systemet. Därtill kommer att man, som *Stiftelsen Ackordscentralen* har framhållit, inte har upplevt något behov av regler om byte av inteckningsvaluta på sjöfartsregistrets område (se betänkandet s. 81).

I ett par speciella situationer finns det anledning till ytterligare överväganden. Som bl.a. *Patent- och registreringsverket* har framhållit kan besvärliga situationer undantagsvis uppstå om en valuta upphör och byts ut mot en annan. Allmänt sett torde den tidigare föreslagna regeln som innebär att inteckning bara får beviljas i en sådan valuta som det löpande finns tillgång till en tillförlitlig växelkurs för (se ovan avsnitt 5.2), medföra att dessa situationer blir mer ovanliga än om alla tänkbara inteckningsvalutor tillåts. I den nämnda situationen kan fastighetsägaren alltid välja att, med eventuell panthavares samtycke, döda den aktuella inteckningen och sedan ta ut en ny inteckning. En sådan åtgärd kan visserligen, som ovan angetts, medföra att företrädesrätten rubbas. I Justitiedepartementets promemoria föreslogs särskilda regler om byte av inteckningsvaluta. Enligt förslaget skulle ett valutabyte kunna ske om det inte längre finns tillgång till någon växelkurs för den utländska valutan. Vid den fortsatta beredningen av förslagen i promemorian framkom dock att de problem som kan förutses i dessa situationer är mycket begränsade och torde kunna hanteras utan några särskilda regler.

Den praktiskt sett mest påtagliga situation när en reglering av det slag som föreslogs i promemorian kan synas påkallad är när ett land övergår från nationell valuta till euro. Om den utländska valuta som en inteckning är bestämd i ersätts med euro, följer emellertid av en EG-förordning om kontraktskontinuitet att inteckningen blir giltig i euro (se rådets förordning [EG] nr 974/98 av den 3 maj 1998 om införande av euron, EGT nr L 139, 11.5.1998, s. 1). Förordningen gäller utan vidare åtgärder i alla EU:s medlemsstater. Några särskilda svenska regler behövs alltså inte.

Att en inteckningsvaluta, för vilken det tidigare har funnits en löpande växelkurs, upphör utan att ersättas med euro, torde i praktiken bli mycket ovanligt. Att en valuta av någon annan anledning än en övergång till euro upphör att noteras och att det därför inte längre finns en tillförlitlig växelkurs i Sverige torde också vara ovanligt. Om dessa situationer ändå skulle uppkomma, bör de enligt regeringens mening kunna hanteras med tillämpning av gällande bestämmelser om dödning och nyinteckning.

Mot denna bakgrund delar regeringen utredningens bedömning att det för närvarande inte finns tillräckliga skäl att införa särskilda regler som möjliggör byte av inteckningsvaluta. Det kan dock finnas anledning att följa utvecklingen och se över frågan på nytt när de nya reglerna har varit i kraft en tid.

5.4 Panträttsliga frågor

Regeringens bedömning: De föreslagna reglerna om att inteckning skall kunna bestämmas i utländsk valuta bör inte föranleda några ändringar i reglerna om pantträtt.

Utredningens bedömning: Överensstämmer med regeringens bedömning (se betänkandet s. 85–87).

Remissinstanserna: Ingen remissinstans har framfört någon annan uppfattning.

Bakgrund: Pantträtt i fastighet upplåts genom att fastighetsägaren överlämnar pantbrevet som pant för fordringen (se 6 kap. 2 § jordabalken). Ett datapantbrev anses överlämnat när borgenären har registrerats i pantbrevsregistret. Om skulden understiger pantbrevets belopp, uppkommer att outnyttjat intervall, *överhypotek*. Detta kan fastighetsägaren använda för att pantsätta fastigheten som säkerhet gentemot en ny borgenär, s.k. *andrahandspantsättning*. Pantträten ger en borgenär rätt till betalning ur fastigheten intill pantbrevets belopp. Därutöver finns en rätt till ett *tillägg* som högst kan uppgå till 15 procent av inteckningsbeloppet jämte viss ränta (se 6 kap. 3 § första stycket jordabalken). När det gäller tillägg finns en särskild begränsningsregel om s.k. *blockbildning*. Den gäller om flera pantbrev har överlämnats som säkerhet för en fordran och inteckningarna har samma företrädesrätt eller gäller omedelbart efter varandra. Inteckningarna skall då slås ihop och tillägget skall beräknas på pantbrevens sammanlagda belopp (se 6 kap. 3 § andra stycket jordabalken).

När det gäller företagsinteckningar upplåts säkerhet genom överlämnande av företagsinteckningsbrevet (se 1 kap. 2 § första stycket lagen om företagsinteckning). Säkerhet kan upplåtas i andra hand och det finns regler om blockbildning och tillägg motsvarande de som gäller beträffande fast egendom (se 1 kap. 2 § andra stycket och 3 § lagen om företagsinteckning).

Skälen för regeringens bedömning: Införande av en möjlighet att bestämma en intecknings belopp i utländsk valuta innebär inga egentliga problem i pantträttsligt hänseende. I dag kan fordringen vara bestämd i utländsk valuta men inteckningen måste alltid vara uttryckt i svenska kronor. I framtiden kommer såväl fordringen som inteckningen att kunna bestämmas i utländsk valuta. Lika med utredningen anser regeringen att detta inte leder till något behov av ändringar av reglerna om upplåtelse av pantträtt.

Bestämmelsen om *blockbildning* syftar till att förhindra manipulationer som påverkar ägarhypotekets storlek och läget för olika andrahandspant-havare (jfr prop. 1970:20 del A s. 399 f., 1971:179 s. 46, 1983/84:128 s. 58 och 2002/03:49 s. 117). Som utredningen kommit fram till synes inte själva blockbildningen kompliceras av att olika valutor förekommer på annan sätt än att en omräkning får ske av den utländska valutan. Något behov av lagändringar i denna del har inte framkommit.

6 Exekutionsrättsliga frågor

6.1 Gällande ordning

Fast egendom och tomträtt

Exekutiv försäljning av fast egendom kan komma till stånd efter utmätning. Utmätning kan även avse ett helt eller delvis obelånat pantbrev. På så sätt kan ett ägarhypotek tas i anspråk.

Fast egendom som utmätts skall som huvudregel säljas på *offentlig auktion* (se 12 kap. 1 § utsökningsbalken). Innan auktionen kan ske, skall ett bevakningssammanträde hållas. Vid ett sådant sammanträde anmäler borgenärerna sina fordringar. När sammanträdet har avslutats, skall en sakägarförteckning upprättas med uppgifter om de fordringar och övriga anspråk som skall beaktas vid försäljningen (se 12 kap. 24–30 §§ utsökningsbalken). Om de inblandade inte medger annat, är en förutsättning för försäljning att köpeskillingen och andra influtna medel täcker de fordringar som har bättre rätt än sökandens fordran och förrättningskostnaderna. Om ett bud godtas, är köparen skyldig att betala handpenning. Resterande köpeskillning skall betalas vid fördelningssammanträdet (se 12 kap. 35 § utsökningsbalken). Efter fördelningssammanträdet får normalt inte utbetalning till borgenären ske förrän fördelningen har vunnit laga kraft, om inte borgenären ställer säkerhet (jfr 13 kap. 14 § 4 utsökningsbalken). När den exekutiva auktionen har vunnit laga kraft och betalning har erlagts, är en in-teckning utan verkan till belopp som enligt sakägarförteckningen inte täcks av köpeskillingen eller andra medel, om inte kronofogdemyndigheten har förordnat om fortsatt in-teckningsansvar (se 6 kap. 12 § jordabalken).

Kronofogdemyndigheten kan under vissa förutsättningar i stället sälja en fastighet *under hand* (se 12 kap. 57 § utsökningsbalken). Även vid en sådan försäljning skall en sakägarförteckning upprättas (se 12 kap. 58 § utsökningsbalken). Skyddsbelopp och lägsta bud skall också bestämmas på motsvarande sätt som vid en exekutiv auktion.

Vid konkurs kan en fastighet säljas exekutivt eller på annat sätt än exekutivt (se 8 kap. 6 § första stycket konkurslagen (1987:672)). För exekutiv försäljning under konkurs gäller reglerna om exekutiv försäljning efter utmätning i tillämpliga delar (se 8 kap. 1 § tredje stycket utsökningsbalken).

Företagsin-teckning

Som tidigare angetts ger företagsin-teckning *allmän förmånsrätt* (se 11 § förmånsrättslagen [1970:979]). Allmän förmånsrätt gäller endast vid konkurs, vilket innebär att borgenären har en prioriterad rätt till betalning som inte belastar bara viss egendom (jfr 2 § första stycket förmånsrättslagen). Utsökningsbalkens regler om utmätning är således inte aktuella för denna typ av in-teckningar. Vid konkurs är huvudregeln att lös egendom skall säljas på auktion eller på annat sätt (se 8 kap. 7 § första stycket konkurslagen). Om fast egendom ingår i boet får, som ovan nämnts, konkursförvaltaren begära exekutiv försäljning.

Registrerat skepp m.m.

Vid exekutiv försäljning av registrerat skepp eller skeppsbygge gäller liknande regler som vid exekutiv försäljning av fast egendom (se 10 kap. utsökningsbalken). Det finns inga särskilda bestämmelser i utsökningsbalken om omräkning av skeppsinteckningar i utländsk valuta till svenska kronor.

Reglerna om exekutiv försäljning av luftfartyg hänvisar i allt väsentligt till motsvarande regler avseende försäljning av skepp (se 11 kap. utsökningsbalken).

Annan fördelning enligt principerna i utsökningsbalken

Utsökningsbalkens regler om fördelning av köpeskillning för fast egendom som sålts på exekutiv auktion tillämpas även vid fördelning av medel i andra sammanhang än exekutiv försäljning, t.ex. vid expropriation och fastighetsreglering (se 6 kap. 18 § expropriationslagen [1972:719] och 5 kap. 16 § fastighetsbildningslagen [1970:988]).

6.2 Omräkning av pantbrev vid exekutiv försäljning av fastighet m.m.

Regeringens förslag: När en fastighet eller tomträtt säljs exekutivt, skall kronofogdemyndigheten vid upprättande av sakägarförteckningen räkna om pantbrev i utländsk valuta till svenska kronor. Ett påslag skall då göras med fem procent. Vid fördelningen skall en slutlig omräkning göras. Pantbrevet skall därvid inte kunna tas upp till ett högre belopp i svenska kronor än det som har angetts i sakägarförteckningen.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se betänkandet s. 92–100 och 159), dock att utredningen även har föreslagit en bestämmelse om omräkning avseende inteckning i registrerat skepp.

Remissinstanserna: Remissinstanserna har inte haft något att invända mot utredningens förslag.

Skälen för regeringens förslag

Omräkning av pantbrev i fast egendom och tomträtt

Vid bevakningssammanträdet skall, som framgått ovan, borgenären anmäla sin fordran. En borgenär som har en fordran i utländsk valuta anses kunna bevaka ett högre belopp än som följer av kursen vid bevakningstillfället, varefter detta senare får fixeras på fördelningsdagen (se Walin m.fl., Utsökningsbalken, 3 uppl. 1999 s. 558). I sakägarförteckningen tas fordran upp till det belopp den beräknas uppgå till på fördelningsdagen. Vid försäljning av fast egendom och tomträtt gäller dock den begränsningen som kan följa av att panträtt inte får åtnjutas för mer än pantbrevets belopp jämte visst tillägg enligt reglerna i jorda-

balken (se 12 kap. 27 § första stycket utsökningsbalken, jfr 6 kap. 3 § första stycket jordabalken).

I det föregående har regeringen gjort den bedömningen att ett pantbrev i utländsk valuta bör räknas om till svenska kronor i samband med det exekutiva förfarandet (se ovan avsnitt 5.2). Detta förfarande innefattar dock flera moment under en viss tidsrymd (jfr ovan under Bakgrund). Utredningen har angett att det mellan upprättandet av sakägarförteckningen och fördelningen kan löpa ca fyra veckor vid offentlig auktion och ca tio veckor vid underhandsförsäljning (se betänkandet s. 94).

Frågan är då till vilken tidpunkt omräkningen av ett pantbrev skall knytas och i vilken utsträckning man bör ta hänsyn till eventuella valutaförändringar under den tid det exekutiva förfarandet pågår.

Utredningen har ansett det lämpligt att en omräkning görs före försäljningen. Motsatsen skulle t.ex. innebära att det lägsta budet fick sättas som summorna av olika valutor. Som utredningen har angett skulle en sådan lösning ha åtskilliga nackdelar, bl.a. skulle auktionsförrättningen försvåras och en intressent skulle få svårare att bedöma vad han eller hon kan tvingas att betala. Remissinstanserna har inte haft någon annan uppfattning än utredningen i denna fråga. Omräkning av pantbrev i utländsk valuta till svenska kronor bör därför ske före försäljningen. Det är naturligt att den sker *vid upprättandet av sakägarförteckningen*.

Det sagda leder till frågan om en borgenär bör kunna bevaka ett högre belopp i svenska kronor än inteckningens belopp för att gardera sig mot eventuella valutaförändringar fram till den slutliga fördelningen. Detta framstår som rimligt; om denna möjlighet inte skulle ges, skulle en borgenär med ett pantbrev i utländsk valuta få bära hela valutarisken. Frågan kan dock få betydelse även för övriga borgenärer eftersom det omräknade kapitalbeloppet påverkar även skyddsbeloppet och lägsta budet. Detta talar för att det belopp som får bevakas på något sätt bör begränsas. Som utredningen påtalat står här två intressen emot varandra: å ena sidan de EG-rättsliga principerna att det skall vara lika attraktivt och inte dyrare att inteckna i utländsk valuta, å andra sidan intresset av att lägsta budet inte sätts för högt (se betänkandet s. 95). Som uttalades i Trummer- domen får en medlemsstat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att inteckningssystemet på ett säkert och överskådligt sätt skall lägga fast hypotekshavarnas rättigheter inbördes (jfr avsnitt 5.2). Detta torde ha bäring även på exekutionsförfarandet. Intresset av förutsebarhet gör att det finns skäl att begränsa borgenärens möjligheter att gardera sig för valutaförändringar. En begränsning torde alltså inte strida mot EG-rätten.

Utredningen har diskuterat tre alternativa begränsningar. Gemensamt är att omräkning sker vid upprättandet av sakägarförteckningen. Det första alternativet innebär att beloppet inte får ändras efter omräkningen. Enligt det andra alternativet fastställs det omräknade beloppet slutligt först vid fördelningen, varvid ett lägre belopp (men inte ett högre) kan fastställas. Det tredje alternativet innebär att ett visst påslag får göras vid omräkningen som gardering mot kursförändringar. Vid fördelningen görs sedan den slutliga fastställelsen (se betänkandet s. 96 f.). Utredningen har förordat alternativ tre. Som utredningen framhållit är det enbart alternativ tre som innebär att man vid den slutliga fördelningen kan ta hänsyn till valutaförändringar i båda riktningar, dvs. både sådana som innebär en försvagning av kronan och en förstärkning. Alternativen ett och två

innebär däremot en större risk för att långivare kompenserar sig genom att begära pantbrev på högre belopp än fordringen. Ingen av remissinstanserna har motsatt sig utredningens förslag i denna del.

Regeringen delar utredningens bedömning och föreslår därför att kronofogdemyndigheten skall räkna om pantbrev bestämda i utländsk valuta till svenska kronor redan vid upprättandet av sakägarförteckningen och därvid göra ett schablonmässigt påslag för efterföljande kursförändringar.

Utredningen har föreslagit att påslaget skall utgöra fem procent. En sådan ordning innebär visserligen att en borgenär kan göra en valutaförlust om påslaget inte räcker till för att täcka en försvagning av den svenska kronan i förhållande till en viss utländsk valuta. Det synes dock inte medföra större olägenheter än att det får godtas. Ett begränsat påslag framstår som nödvändigt för att systemet på ett säkert och överskådligt sätt skall kunna lägga fast borgenärernas rättigheter inbördes. Ett högre eller obegränsat påslag framstår som mindre lämpligt eftersom det skulle medföra ett större utrymme för kursförändringar och därmed minska förutsebarheten för övriga borgenärer. Så stora valutaförändringar torde dessutom vara ovanliga under de relativt begränsade tidsrymder som det här blir fråga om. Det framstår vidare som rimligt att borgenären med inteckning i utländsk valuta får bära någon del av valutarisken. Som *Svenska Bankföreningen* påtalat innebär förslaget ju i de flesta fall att det blir borgenärer med fordringar med sämre rätt än exekutionsfordringen som i realiteten får bära kurs- och valutarisken.

Regeringen delar således utredningens bedömning och anser att ett påslag om fem procent är väl balanserat. Vid den slutliga fördelningen bör pantbrevet inte kunna tas upp till ett högre belopp än det som har angetts i sakägarförteckningen.

Företagsinteckning

En företagsinteckning ger allmän förmånsrätt. Förmånsrätten gäller således endast i konkurs.

Även i en konkurs måste dock en inteckning i utländsk valuta vid någon tidpunkt räknas om till svenska kronor eftersom det är nödvändigt för att beräkna i vilken utsträckning en fordran är förenad med förmånsrätt. När bör då omräkningen ske? En fordran i utländsk valuta skall enligt konkurslagen beräknas efter den kurs som gäller den dag då utdelningsförslaget upprättas (se 5 kap. 13 § sista stycket konkurslagen). Det är naturligt att värdet av den förmånsrätt som gäller på grund av en företagsinteckning bestämd i utländsk valuta beräknas efter samma principer. En företagsinteckning i utländsk valuta bör alltså räknas om enligt den kurs som gäller den dag då utdelningsförslaget upprättas. Några särskilda regler för detta torde inte behövas.

Omräkning av pantbrev i registrerat skepp m.m.

Inteckningar i skepp och luftfartyg kan, som tidigare nämnts, enligt gällande rätt beviljas i utländsk valuta. Särskilda lagregler för omräkning till svenska kronor vid en eventuell exekutiv försäljning saknas.

Utredningen har föreslagit att motsvarande principer som ovan har föreslagits beträffande omräkning av pantbrev i fast egendom skall införas för omräkning av pantbrev i skepp och luftfartyg. Som utredningen har angett kan det anföras skäl för att samma principer gäller för inteckningar i skepp och luftfartyg som är bestämda i utländsk valuta som beträffande fastighetsinteckningar i utländsk valuta. Å andra sidan är förhållandena för dessa typer av inteckningar annorlunda än när det gäller fastighets- och företagsinteckningar. Inteckningar i skepp och luftfartyg kan redan i dag beviljas i utländsk valuta. Frågan om det behövs några speciella regler för omräkning av pantbrev i dessa fall behöver analyseras närmare. Regeringen lämnar därför i detta sammanhang inte något förslag beträffande skepp och luftfartyg.

6.3 Vilken kurs skall kronofogdemyndigheten använda vid omräkningen?

Regeringens bedömning: Kronofogdemyndigheten bör vid omräkning av pantbrev i utländsk valuta tillämpa samma principer som vid omräkning av fordringar i utländsk valuta.

Utredningens bedömning: Överensstämmer med regeringens bedömning (se betänkandet s. 92 samt 100 och 101).

Remissinstanserna: Ingen remissinstans har redovisat någon annan uppfattning.

Skälen för regeringens bedömning: En fordran skall, som tidigare angetts, tas upp med det belopp den beräknas uppgå till på den dag fördelningen skall ske (se t.ex. 10 kap. 12 § respektive 12 kap. 27 § utsökningsbalken). Varken utsökningsbalken eller konkurslagen innehåller några särskilda regler om efter vilken kurs en fordran i utländsk valuta skall räknas om. Reglerna i 7 § lagen (1936:81) om skuldebrev anses i stället få tjäna till ledning (se t.ex. Walin m.fl., Utsökningsbalken, 3 uppl., 1999 s. 377 f.). Det innebär att gäldenären normalt har möjlighet att betala ett skuldebrev i utländsk valuta i den inhemska valutan efter värdet på betalningsdagen.

Regeringen delar utredningens bedömning att det är praktiskt och lämpligt att samma principer gäller för omräkningar av både fordringar och pantbrev i utländsk valuta. Det är kronofogdemyndigheten som skall göra omräkningarna i båda fallen. Det saknas anledning att nu ändra de sedan länge gällande principerna för hur man vid exekution skall behandla fordringar i utländsk valuta. Vid omräkning av pantbrev i samband med exekution bör man därför ansluta till samma principer. Några särskilda bestämmelser behövs inte.

Regeringens bedömning: Regeringen avser att återkomma med förslag till ändringar i lagen om stämpelskatt.

Utredningens bedömning: Utredningen har ansett att förslagen om inteckning i utländsk valuta inte bör föranleda ändringar i lagen (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter och att bestämmelserna i 3 § förordningen (1984:406) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter bör gälla oförändrade vid fastställande av stämpelskatt avseende fastighets- och företagsinteckningar i utländsk valuta (se betänkandet s. 103–106).

Remissinstanserna: Flera remissinstanser, bl.a. *ett antal inskrivningsmyndigheter* och *Sveriges Riksbank*, har ansett att bestämmelserna i 3 § förordningen om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter är otidsenliga och bör ses över. *Patent- och registreringsverket* har framfört vissa synpunkter när det gäller skattereduktion vid dödning och samtidig nyinteckning.

Skälen för regeringens bedömning: Stämpelskatt skall betalas bl.a. när inteckningar beviljas (se 1 § och 25 § lagen [1984:404] om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter [stämpelskattelagen]).

Redan i dag finns regler om beräkning av värdet av utländsk valuta i 3 § förordningen (1984:406) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter (stämpelskatteförordningen). Enligt dessa bestämmelser skall värdet av utländskt myntslag beräknas efter den köpkurs på checkar, utställda i samma myntslag, som gäller vid tidpunkten för skattskyldighetens inträde. I paragrafens andra stycke anges att Riksbanken skall besluta hur beräkningen skall ske om värdet inte kan beräknas enligt huvudregeln. Reglerna tillämpas bl.a. för beskattning av skeppsinteckningar i utländsk valuta.

Flera remissinstanser har framhållit att det inte längre finns någon enhetlig köpkurs på checkar och att bestämmelserna i förordningen är omoderna och bör ses över.

Regeringen anser i likhet med vissa remissinstanser att de aktuella bestämmelserna framstår som otidsenliga och bör ändras. Frågan om hur stämpelskatt skall beräknas när en inteckning är bestämd i utländsk valuta bör dock enligt regeringen tas in i stämpelskattelagen. Inom Finansdepartementet pågår för närvarande ett mer omfattande arbete som rör frågor om stämpelskatt. Överväganden i fråga om beräkning av stämpelskatt när inteckningsbeloppet är bestämt i utländsk valuta bör lämpligen behandlas samtidigt med övriga förslag om ändringar i stämpelskattelagen. Inriktningen är att ett förslag skall läggas fram under år 2004. Regeringen återkommer därför i nu aktuell del i samband med övriga förslag om ändringar i stämpelskattelagen.

8 Ikraftträdande och övergångsfrågor

Lantmäteriverket, som bl.a. svarar för den tekniska driften av fastighetsregistret, har framhållit att det i och för sig vore önskvärt om de nya reglerna om inteckning i utländsk valuta kunde träda i kraft samtidigt som ett nytt tekniskt inskrivningssystem tas i drift, vilket beräknas kunna göras under år 2005. Enligt verket skulle i så fall de anpassningar som behöver göras med hänsyn till de nya reglerna underlättas och merkostnader begränsas (jfr nedan). Vid Justitiedepartementets möte framkom att Lantmäteriverket har vidtagit vissa förberedande åtgärder och att verket därför hellre ser att reglerna träder i kraft den 1 juli 2004 än den 1 januari 2005. Andra, bl.a. Patent- och registreringsverket, argumenterade för att de nya reglerna inte bör träda i kraft under år 2004.

Det skulle i och för sig vara rationellt att låta de nya reglerna träda i kraft när det nya inskrivningssystemet tas i drift. Tidsplanen för detta går dock för närvarande inte att ange med bestämdhet. Förslagen i detta lagstiftningsärende om fastigheter är föranledda av en formell underrättelse från Europeiska kommissionen. Regeringen har gentemot kommissionen åtagit sig att initiera lagändringar och har angett en preliminär tidsplan för detta. Det är under dessa förhållanden av vikt att reglerna träder i kraft så snart som möjligt. Lagändringarna bör därför träda i kraft den 1 juli 2004.

Några övergångsbestämmelser behövs inte.

9 Kostnader och andra konsekvenser

Lantmäteriverket har påpekat att de nya bestämmelserna föranleder bl.a. den förändringen att inteckningens valuta bör redovisas i fastighetsregistrets inskrivningsdel (jfr ovan avsnitt 5.1). Dessutom kommer omräkning av valutan att behöva göras vid stämpelskatteberäkningen (jfr ovan avsnitten 5.6 och 7). Verket har gjort bedömningen att detta troligen kräver en delvis manuell hantering. Verket har beräknat merkostnaden för ett tillfälligt system för hanteringen av inteckningar i utländsk valuta fram till dess att det nya inskrivningssystemet kan tas i drift till en miljon kronor. Kostnaderna för de aktuella åtgärderna skall finansieras inom befintliga ramar för Lantmäteriverket.

Lantmäteriverket har vidare angett att de föreslagna reglerna medför kostnader för andra systemändringar, bl.a. i uppbörds- och utdatasystemet, i pantbrevssystemet och i presentationssystem. Verket har beräknat kostnaderna för detta till en miljon kronor. Kostnaderna för detta skall hanteras inom ramen för dagens avgiftssystem.

Patent- och registreringsverket tog över företagsinteckningsregistret den 1 juli 2002. Patent- och registreringsverket har angett att möjligheten till företagsinteckning i utländsk valuta kommer att föranleda vissa anpassningsåtgärder av handläggningssystemet för företagsinteckningar, bl.a. när det gäller att hämta in uppgifter om utländsk valuta elektroniskt

samt för beräkning av stämpelskatten. Verket har beräknat kostnaderna för detta till en miljon kronor. Patent- och registreringsverket har angett att merkostnaderna kommer att finansieras genom en höjning av avgifterna. Kostnaderna för de aktuella åtgärderna skall finansieras inom befintliga ramar för Patent- och registreringsverket.

När det gäller exekutiv försäljning av fast egendom medför de nya reglerna att det i sakägarförteckningen kan bli aktuellt att redovisa pantbrev i utländsk valuta. Valutan skall då räknas om till svenska kronor, varvid ett påslag om fem procent skall göras (jfr ovan avsnitt 6.2). Vid fördelningen skall en ny omräkning göras. På grund av detta behöver *Skatteverket* göra ändringar i sina datasystem. Skatteverket har beräknat kostnaderna för detta till 325 000 kronor, vilka enligt verket kan täckas inom ramen för befintliga anslag. Kostnaderna för de aktuella åtgärderna skall finansieras inom befintliga anslag för Skatteverket.

Inskrivningsmyndigheterna handlägger ärenden om fastighetsinteckning. De nya reglerna kommer att medföra ett visst, om än begränsat, merarbete för inskrivningsmyndigheterna, t.ex. för att kontrollera växelkurser. Det förutsätts dock att merparten av de aktuella åtgärderna kommer att kunna hanteras genom ändrade dataprogram (jfr ovan). Några nämnvärda kostnadsökningar torde knappast uppstå.

Sammanfattningsvis kan konstateras att förslagen leder till vissa ökade kostnader för tillämpande myndigheter. Kostnaderna skall hanteras inom ramen för befintliga resurser.

Förslagen ger enskilda en ny möjlighet att få inteckningar i utländsk valuta. Detta medför en större valfrihet vilket i sin tur kan leda till en mer förmånlig finansiering än annars. Det kan inte uteslutas att vissa mindre kostnadsökningar kan uppkomma i samband med t.ex. att en inteckningsvaluta upphör utan att ersättas med euro. Dessa kan dock bedömas vara försumbara.

10 Författningskommentar

10.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

22 kap. 2 §

En ansökan om inteckning skall göras av fastighetsägaren. Den skall innehålla uppgift om dels det belopp på vilket inteckningen skall lyda, dels den eller de fastigheter som avses.

Inteckningens belopp skall anges i svenska kronor eller i sådan utländsk valuta för vilken det löpande finns tillgång till en tillförlitlig växelkurs mellan den aktuella valutan och svenska kronor.

Ansökan får ej avse del av fastighet. Den får avse flera fastigheter gemensamt endast om dessa är i samme ägares hand och belägna inom samma inskrivningsmyndighets område. Angår ansökan fastighet som svarar för beviljad eller sökt inteckning, måste ansökningen avse samma fasta egendom som inteckningen och får icke därjämte avse fastighet som ej svarar för inteckningen.

(Jfr 22 kap. 2 § i utredningens förslag.)

I paragrafen anges bl.a. vilka uppgifter en ansökan om inteckning skall innehålla.

I *första stycket* har den förutvarande meningen om att inteckningens belopp skall anges i svenska kronor tagits bort.

I *andra stycket*, som är nytt, finns regler om inteckningens valuta. Fastighetsägaren har getts möjlighet att välja att inteckningens belopp skall vara bestämt i annan valuta än svenska kronor. Denna möjlighet har begränsats endast på det sättet att det löpande måste finnas tillgång till en växelkurs så att det går att fastställa ett marknadsvärde för den önskade valutan. Att kursen skall vara tillgänglig ”löpande” innebär att den skall fastställas så gott som dagligen och att den kan antas förbli tillgänglig. Kursen skall avse den utländska valutans förhållande till svenska kronor. Det är alltså inte tillräckligt att omräkning kan göras i två steg, t.ex. först från den utländska valutan till en valuta som fastställs av Europeiska centralbanken och sedan till svenska kronor. Kursen skall också vara ”tillförlitlig”. De växelkurser som dagligen fastställs av Stockholmsbörsen AB torde vara att anse som tillförlitliga och bör normalt kunna användas. Även andra växelkurser från börs eller därmed jämförbar handelsplats är dock i princip tänkbara. Om ansökan avser en valuta som det inte finns tillgång till någon löpande växelkurs för, skall inskrivningsmyndigheten avslå ansökan (se 22 kap. 3 § första stycket 1).

Om det för inskrivningsmyndigheten är oklart om växelkursen för den utländska valuta som ansökan avser är tillförlitlig bör det ankomma på sökanden att lägga fram den utredning som är påkallad. I så fall har inskrivningsmyndigheten möjlighet att först förelägga sökanden att komplettera ansökan med uppgift om växelkurs (jfr 19 kap. 14 § andra stycket jordabalken). Skälen för den valda lösningen har redovisats i avsnitt 5.2.

22 kap. 8 a §

Inteckningar som besvärar endast en fastighet får på ansökan av fastighetsägaren 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

1. *besvärar hela fastigheten,*
2. *är bestämda i samma valuta, och*
3. *har inbördes lika rätt eller gäller omedelbart efter varandra eller efter varandra med avbrott endast för inskrivning av rättighet.*

Inteckningar som är införda i pantbrevsregistret får sammanföras endast om samtliga inteckningar som omfattas av åtgärden är införda i registret och har samma pantbrevshavare.

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.

(Jfr 22 kap. 8 a § i utredningens förslag.)

Paragrafen reglerar förutsättningarna för sammanföring av två eller flera inteckningar.

I *andra stycket* har som en ytterligare förutsättning för sammanföring angetts att inteckningarna måste vara bestämda i samma valuta. Skälen för detta har behandlats i avsnitt 5.3. Övriga ändringar är enbart redaktionella.

10.2 Förslaget till lag om ändring i utsökningsbalken

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.

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.

Om ett pantbrevs belopp är bestämt i utländsk valuta skall, vid tillämpningen av första och andra styckena, pantbrevets belopp jämte tillägg räknas om till svenska kronor. Före omräkningen skall det göras ett påslag om fem procent på pantbrevets belopp jämte tillägg. Påslaget skall dock inte föranleda någon ökning av det belopp som upptas som ägarhypotek.

(Jfr 12 kap. 27 § i utredningens förslag.)

I paragrafen anges hur fordringar skall tas upp i sakägarförteckningen inför en exekutiv försäljning av fast egendom. För en fordran förenad med panträtt i fast egendom gäller enligt första stycket som huvudregel att den kan tas upp till högst pantbrevets belopp jämte tillägg enligt 6 kap. 3 § jordabalken. Tillägg utgår endast om fordringen jämte ränta överstiger pantbrevets belopp. Tillägg utgår då med högst 15 procent av pantbrevets belopp jämte ränta på detta belopp från den dag då utmätningen ägde rum.

I det nya *fjärde stycket* har ett tillägg gjorts avseende omräkning av pantbrev i utländsk valuta. Frågan har behandlats i avsnitt 6.2. Påslaget om fem procent är avsett att ge panthavaren ett visst skydd mot valutaförändringar. Något påslag har inte ansetts motiverat avseende ägarhypotek. Om pantbrevets belopp är på t.ex. 10 000 euro och tillägg skall utgå enligt 6 kap. 3 § jordabalken (15 procent, här bortses från ränta) 11 500 euro, utgör påslaget fem procent av 11 500 euro, vilket gör sammanlagt 12 075 euro. Detta belopp skall räknas om till svenska kronor enligt den växelkurs som gäller vid tidpunkten för upprättandet av sakägarförteckningen. Om växelkursen för en euro är nio svenska kronor, motsvaras 12 075 euro av 108 675 svenska kronor. Pantbrevets belopp skall således i sakägarförteckningen tas upp till 108 675 svenska kronor. Vid fördelningen fastställs slutligt i vilken utsträckning fordran kan utgå med panträtt, se nedan 13 kap. 6 §.

12 kap. 58 §

Vid försäljning under hand skall en sakägarförteckning upprättas. Därvid tillämpas 25 och 26 §§, 27 § första, tredje *och fjärde* styckena, 28 §, 29 § första stycket 1–3, 29 § andra och tredje styckena samt 31 §.

I fråga om försäljningen och villkoren för denna tillämpas 32 och 34 §§, 37 § första stycket, 38 § första stycket samt 40 §.

Före försäljningen upplåten rättighet som grundas på skriftlig handling skall förbehållas. Förbehåll skall också göras för varje upplåten hyresrätt till en bostadslägenhet i en fastighet, som är taxerad som hyreshusenhet, om hyresgästen har tillträtt lägenheten. I fråga om sådana rättigheter gäller 47 §.

Köparen skall lämna handpenning enligt vad som föreskrivs i 35 §. Återstoden av den kontanta köpeskillingen skall betalas senast tio veckor efter det att köpehandlingen upprättades. Försummas det, är köpet ogiltigt.

Blir köpet ogiltigt, gäller bestämmelserna i 43 § om handpenning. Vad som sägs om auktion i 43 § första stycket gäller även försäljning under hand.

Bestämmelserna i 45 § om vissa rättsföljder och 56 § första stycket om fortsatt inteckningsansvar gäller även vid försäljning under hand.

(Bestämmelsen saknar motsvarighet i utredningens förslag.)

Paragrafen innehåller regler för underhandsförsäljning. Av bestämmelserna framgår bl.a. att en sakägarförteckning skall upprättas även vid en sådan försäljning.

Första stycket innehåller bl.a. hänvisningar till bestämmelserna i 27 § om hur fordringar skall tas upp i sakägarförteckningen. Ett tillägg har gjorts avseende den nya bestämmelsen om omräkning av pantbrev i utländsk valuta (se 27 § fjärde stycket).

13 kap. 6 §

En fordran som skall beaktas *skall tas upp* med det belopp som den uppgår till på fördelningsdagen.

Vid bedömningen av om en fordran är förenad med särskild förmånsrätt i en fastighet skall ett pantbrev vars belopp är bestämt i utländsk valuta räknas om till svenska kronor enligt den kurs som gäller på fördelningsdagen. Pantbrevets belopp får dock inte sättas högre än det belopp som har bestämts vid omräkning enligt 12 kap. 27 § fjärde stycket.

Som fördelningsdag anses den dag till vilken fördelningssammanträde är utsatt, även om *det då finns något hinder mot* att verkställa fördelningen. *Om det inte hålls något sammanträde*, anses den dag då kronofogdemyndighetens beslut meddelas som fördelningsdag.

Vid fördelning räknas som fordran i ett mål även sådan förrättningskostnad som avser endast det målet.

Begär borgenär betalning för fordran som ej har anmälts i tid, skall utdelning utgå av överskott, om sådant uppkommer.

(Jfr 13 kap. 6 § i utredningens förslag.)

Av paragrafen följer att värdet på fördelningsdagen skall vara avgörande för den slutliga beräkningen av i vilken utsträckning fordran är förenad med förmånsrätt.

Ändringarna i *första stycket* är redaktionella.

I *andra stycket* har ett tillägg gjorts. Där anges hur ett pantbrev som är bestämt i utländsk valuta slutligt skall räknas om till svenska kronor. Detta blir i sin tur avgörande för i vilken utsträckning den fordran som pantbrevet utgör säkerhet för kan utgå med förmånsrätt. Om pantbrevets belopp utgör 10 000 euro – 11 500 euro inklusive tillägg – och växelkursen för en euro på fördelningsdagen är 9,20 svenska kronor, skall pantbrevet tas upp till ett belopp om 105 800 kr, under förutsättning att detta belopp inte överstiger den summa som pantbrevet upptagits till i sakägarförteckningen (jfr ovan 12 kap. 27 §). Det belopp som pantbrevet togs upp till i sakägarförteckningen – inklusive påslaget om fem procent – utgör nämligen den övre gränsen för vad ett pantbrev får tas upp till på fördelningsdagen. Om pantbrevets belopp i sakägarförteckningen upptagits till 108 675 svenska kronor – inklusive tillägg om 15 procent och påslag om fem procent, jfr kommentaren till 12 kap. 27 § – kan alltså pantbrevets belopp nu anges till 105 800 svenska kronor. Om kursen för en euro på fördelningsdagen däremot är 9,80 svenska kronor, utgör pantbrevets värde 112 700 svenska kronor. Eftersom detta belopp är högre än det belopp som pantbrevet tagits upp till i sakägarförteckningen (108 675 svenska kronor), kan pantbrevet inte tas upp till mer än 108 675 svenska kronor. Skälen för ändringarna har behandlats i avsnitt 6.3. Övriga ändringar är redaktionella.

10.3 Förslaget till lag om ändring i lagen (2003:528) om företagsinteckning

1 kap. 1 §

Företagsinteckning beviljas med visst belopp i all sökandens egendom. Bevis om inteckningen benämns företagsinteckningsbrev.

(Bestämmelsen saknar motsvarighet i utredningens förslag.)

I paragrafen anges de grundläggande förutsättningarna för företagsinteckning och vilken egendom som omfattas av inteckningen. Här har kravet på att företagsinteckning skall beviljas i svenska kronor tagits bort.

2 kap. 10 §

En ansökan om företagsinteckning skall innehålla uppgift om det belopp på vilket inteckningen skall lyda.

Inteckningens belopp skall anges i svenska kronor eller i sådan utländsk valuta för vilken det löpande finns tillgång till en tillförlitlig växelkurs mellan den aktuella valutan och svenska kronor.

Sökanden skall lämna styrkt uppgift om namn eller firma och person- eller organisationsnummer. Om uppgifterna redan finns registrerade hos inskrivningsmyndigheten behöver sökanden inte styrka dessa.

(Jfr 4 kap. 10 § i utredningens förslag till ändring i lagen [1984:649] om företagshypotek.)

I paragrafen anges bl.a. vilka uppgifter en ansökan om företagsinteckning skall innehålla.

I *första stycket* har den tidigare passusen om att inteckningens belopp skall anges i svenska kronor tagits bort.

I det nya *andra stycket* har införts regler som möjliggör beviljande av företagsinteckningar i utländsk valuta. Reglerna motsvarar de som har föreslagits beträffande fastighetsinteckningar. Avsikten är att bestämmelserna skall tillämpas på samma sätt. Det hänvisas därför till kommentaren till 22 kap. 2 § jordabalken.

Övervägandena i denna del har behandlats i avsnitt 5.2.

2 kap. 15 §

Företagsinteckningar som har inbördes lika rätt eller gäller omedelbart efter varandra får på ansökan av den vars egendom intecknats och efter medgivande av företagsinteckningsbrevens innehavare föras samman till en inteckning (sammanföring). Denna inteckning skall gälla med den förmånsrätt som tillkommer den av de sammanförda inteckningarna som har sämsta rätt. *Sammanföring får ske endast om inteckningarna är bestämda i samma valuta.*

En inteckning som avses i första stycket skall förklaras gälla för ett lägre belopp än det som de sammanförda inteckningarna sammanlagt uppgår till, om sökanden begär det och inteckningsbrevens innehavare medger det.

(Jfr 4 kap. 16 § i utredningens förslag till lag om ändring i lagen [1984:649] om företagshypotek.)

Paragrafen reglerar förutsättningarna för sammanföring av företagsinteckningar.

I *första stycket* har en ny mening lagts till. Där anges att företagsinteckningar kan föras samman endast om de är bestämda i samma valuta. Tillägget motsvarar det som har gjorts beträffande fastighetsinteckningar, se ovan 22 kap. 8 a § jordabalken. Frågan har behandlats i avsnitt 5.3.

Sammanfattning av betänkandets förslag såvitt avser inteckning i utländsk valuta

Fastighets- och företagsinteckningar skall alltså kunna beviljas i utländsk valuta. Vid registreringen av inteckningen skall inskrivningsmyndigheten ange inteckningens belopp och valutan.

Fastighetsägaren eller – beträffande företagsinteckningar – näringsidkaren skall fritt kunna välja att inteckna i utländsk valuta. Inga begränsningar till viss valutor skall finnas.

En omräkning till svensk valuta måste göras vid beviljandet av inteckningen. Detta krävs för att stämpelskatt skall kunna fastställas. Det finns redan i dag omräkningsbestämmelser i 3 § förordningen (1984:406) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter. Dessa bestämmelser skall gälla även vid beviljande av fastighets- och företagsinteckningar i utländsk valuta.

Inför en exekutiv försäljning av *fast egendom* skall kronofogdemyndigheten, vid upprättandet av sakägarförteckning, räkna om pantbrev i utländsk valuta till svenska kronor. Myndigheten skall dessutom göra ett påslag med fem procent som en gardering mot kursförändringar. Vid fördelningen skall en slutlig omräkning göras. Pantbrevet skall därvid inte kunna tas upp till ett högre belopp i svenska kronor än det som angetts i sakägarförteckningen.

Någon sakägarförteckning upprättas inte vid försäljning med anledning av *företagshypotek*. Företagshypoteksbrev i utländsk valuta skall därför omräknas först vid fördelningen.

De principer som vid exekution gäller redan i dag för omräkning av *fordringar* i utländsk valuta skall gälla även vid omräkning av *inteckningar*.

Betänkandets författningsförslag såvitt avser inteckning i utländsk valuta

Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken att 22 kap. 2 och 8 a §§ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

22 kap.

2 §

En ansökan om inteckning skall göras av fastighetsägaren. Den skall innehålla uppgift om dels *det* belopp *på vilket inteckningen skall lyda*, dels den eller de fastigheter som avses. *Beloppet skall anges i svenska kronor.*

En ansökan om inteckning skall göras av fastighetsägaren. Den skall innehålla uppgift om dels *inteckningens* belopp *och valuta*, dels den eller de fastigheter som avses.

Ansökan får ej avse del av fastighet. Den får avse flera fastigheter gemensamt endast om dessa är i samme ägares hand och belägna inom samma inskrivningsmyndighets område. Angår ansökan fastighet som svarar för beviljad eller sökt inteckning, måste ansökningen avse samma fasta egendom som inteckningen och får icke därjämte avse fastighet som ej svarar för inteckningen.

8 a §

Inteckningar som besväras endast en fastighet får på ansökan av fastighetsägaren 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 besväras hela fastigheten och har inbördes lika rätt eller gäller omedelbart efter varandra eller efter varandra med avbrott endast för inskrivning av rättighet.

Sammanföring får ske endast om inteckningarna besväras hela fastigheten och har inbördes lika rätt eller gäller omedelbart efter varandra eller efter varandra med avbrott endast för inskrivning av rättighet. *Inteckningarna måste dessutom gälla i samma valuta.*

Inteckningar som är införda i pantbrevsregistret får sammanföras endast om samtliga inteckningar som omfattas av åtgärden är införda i registret och har samma pantbrevshavare.

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.

Härigenom föreskrivs i fråga om utsökningsbalken att 10 kap. 12 §, 12 kap. 27 §, samt 13 kap. 6 § skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

10 kap.

12 §

Fordran upptas med det belopp till vilket den beräknas uppgå den dag då fördelningssammanträde skall äga rum. Beträffande fordran med sjöpanträtt skall iakttagas vad som föreskrivs i 3 kap. 41 § andra stycket andra meningen sjölagen (1994:1009). Panträtt på grund av in-teckning får ej åtnjutas för mer än pantbrevets belopp jämte tillägg enligt 3 kap. 4 § sjölagen. Understiger fordringen pantbrevets belopp, upptas återstoden som ägarhypotek.

Om i skeppet 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 3 kap. 4 § sjölagen.

Om ett pantbrevs belopp som skall tas upp är bestämt i utländsk valuta, skall beloppet jämte tillägg räknas om till svenska kronor med ett påslag om fem procent.

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.

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.

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.

Om ett pantbrevs belopp som skall tas upp är bestämt i utländsk valuta, skall beloppet jämte tillägg räknas om till svenska kronor med ett påslag om fem procent.

13 kap.

6 §

Fordran som skall beaktas upptas med det belopp till vilket den uppgår på fördelningsdagen. Som fördelningsdag anses *härvid* den dag till vilken fördelningssammanträde är utsatt, även om hinder möter att då verkställa fördelningen. När sammanträde ej hålls, anses den dag då kronofogdemyndighetens beslut meddelas som fördelningsdag.

Fordran som skall beaktas upptas med det belopp till vilket den uppgår på fördelningsdagen. *Pantbrev eller företagshypoteksbrev i utländsk valuta som skall beaktas skall räknas om till svenska kronor. För pantbrev gäller därvid den begränsningen att beloppet inte får sättas högre än det belopp som har bestämts vid omräkning enligt 10 kap. 12 § eller 12 kap. 27 §.* Som fördelningsdag anses den dag till vilken fördelningssammanträde är utsatt, även om hinder möter att då verkställa fördelningen. När sammanträde ej hålls, anses den dag då kronofogdemyndighetens beslut meddelas som fördelningsdag.

Vid fördelning räknas som fordran i ett mål även sådan förrättningskostnad som avser endast det målet.

Begär borgenär betalning för fordran som ej har anmälts i tid, skall utdelning utgå av överskott, om sådant uppkommer.

Förslag till lag om ändring i lagen (1984:649) om företagshypotek

Bilaga 2

Härigenom föreskrivs att 4 kap. 10 och 16 §§ lagen (1984: 649) om företagshypotek skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 kap.

10 §

En ansökan om företagsinteckning skall göras av näringsidkaren. Ansökningen skall innehålla uppgift om *det* belopp i svenskt mynt på vilket inteckningen skall lyda. Om inteckningen skall begränsas enligt 3 kap. 1 § andra stycket, skall den avsedda begränsningen anges i ansökningen.

En ansökan om företagsinteckning skall göras av näringsidkaren. Ansökningen skall innehålla uppgift om *inteckningens* belopp och valuta. Om inteckningen skall begränsas enligt 3 kap. 1 § andra stycket, skall den avsedda begränsningen anges i ansökningen.

Sökanden skall lämna styrkt uppgift om namn och person- eller organisationsnummer. Är sökanden ett dödsbo skall den avlidnes personnummer anges.

16 §

Företagsinteckningar som besväras samma verksamhet och har inbördes lika rätt eller gäller omedelbart efter varandra får på ansökan av näringsidkaren och efter medgivande av företagshypoteksbrevens innehavare föras samman till en inteckning (sammanföring). Denna inteckning skall gälla med den förmånsrätt som tillkommer den av de i sammanföringen ingående inteckningarna som har sämsta rätt.

Företagsinteckningar som besväras samma verksamhet och har inbördes lika rätt eller gäller omedelbart efter varandra får på ansökan av näringsidkaren och efter medgivande av företagshypoteksbrevens innehavare föras samman till en inteckning (sammanföring). Denna inteckning skall gälla med den förmånsrätt som tillkommer den av de i sammanföringen ingående inteckningarna som har sämsta rätt. *Sammanföring får ske endast om inteckningarna gäller i samma valuta.*

En inteckning som avses i första stycket skall förklaras gälla för ett lägre belopp än det som de sammanförda inteckningarna sammanlagt uppgår till, om sökanden begär det och hypoteksbrevens innehavare medger det.

Förslag till förordning om ändring i förordningen (1985:804) om företagshypotek

Bilaga 2

Härigenom föreskrivs att 14 och 28 §§ förordningen (1985:804) om företagshypotek skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

14 §

I avdelning för uppgifter om inteckningar m. m. Införs

1. inteckningsbelopp med siffror,
2. datum och aktnummer för ansökan,
3. beslut som innefattar bifall till ansökan, om dagen för bifall inte är densamma som dagen för ansökningen,
4. beslut som inte innefattar bifall till ansökningen,
5. namn och adress för innehavare av företagshypoteksbrev,
6. sammanföring, nedsättning eller annan förändring av inteckning än som avses i 12 § 4,
7. utbyte av företagshypoteksbrev,
8. ändring eller rättelse av uppgifterna inom avdelningen.

Uppgifterna skall införas i avdelningen på sådant sätt att inteckningar redovisas i gällande företrädesordning. Gäller inteckningar med lika rätt, skall det anges särskilt.

I avdelningen skall särskilt anges det sammanlagda belopp för vilket verksamheten svarar på grund av inteckning som har beviljats eller sökts däri.

I avdelningen skall särskilt anges det sammanlagda belopp för vilket verksamheten svarar på grund av inteckning som har beviljats eller sökts däri. *Om det finns inteckningar i olika valutor, får dock de sammanlagda beloppen i varje valuta redovisas separat.*

28 §

Inskrivningsbevis och företagshypoteksbrev skall utfärdas på blanketter enligt formulär som fastställs av inskrivningsmyndigheten.

Företagshypoteksbrev skall innehålla uppgift om

1. datum och nummer för inteckningsansökan,
2. inteckningens belopp med bokstäver och siffror
3. näringsidkares person- eller organisationsnummer och namn eller firma,
4. den intecknade verksamheten,
5. det beslut som ligger till grund för företagshypoteksbrevets utfärdande, om beslutet inte meddelas samma inskrivningsdag som inteckningsansökningen hänför sig till.

Om ett nytt företagshypoteksbrev utfärdas enligt 4 kap. 23 § lagen (1984:649) om företagshypotek med anledning av rättelse, skall i det nya

företagshypoteksbrevet anges att det ersätter ett tidigare utfärdat sådant Bilaga 2
brev.

Förslag till förordning om ändring i förordningen (1994:598) om pantbrevsregister

Bilaga 2

Härigenom föreskrivs att 7 § förordningen (1994:598) om pantbrevsregister skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

7 §

Inskrivningsbevis, vilandebevis och skriftliga pantbrev utfärdas på blanketter som fastställs av Domstolsverket.

Ett skriftligt pantbrev skall innehålla uppgift om

1. inteckningens belopp med bokstäver och siffror,
2. den eller de fastigheter som inteckningen har beviljats i eller utsträckts till eller den tomträtt som inteckningen har beviljats i,
3. den eller de fastigheter eller den tomträtt som inteckningen gäller i när pantbrevet utfärdas,
4. datum och nummer för inteckningsansökan samt, om beslutet som ligger till grund för pantbrevets utfärdande meddelats på senare inskrivningsdag, datum och nummer för beslutet,
5. andra förhållanden som rör inteckningen och som är av betydelse för bedömningen av den rätt inteckningen medför enligt lag.

Om skriftliga pantbrev som utfärdas enligt 8 § lagen (1994:448) om pantbrevsregister finns särskilda bestämmelser i 7 § förordningen (1994:598) om pantbrevsregister.

Förslag till förordning om ändring i förordningen (2000:308) om fastighetsregister

Bilaga 2

Härigenom föreskrivs att 48 § förordningen (2000:308) om fastighetsregister skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

48 §

Uppgifter om inteckningar m.m. skall avse

1. inteckningsbelopp med siffror,
2. uppgift om nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft för vilken inskrivning söks samt beskaffenheten härav,
3. datum för ansökan jämte aktnummer,
4. beslut som innefattar bifall till ansökan, om dagen för bifall inte är densamma som dagen för ansökan,
5. när inteckning besvärar flera fastigheter, uppgift dels om de fastigheter som inteckningen har sökts eller beviljats i eller utsträckts till, dels om de fastigheter i vilka inteckningen gäller eller, i fråga om ansökan om inteckning eller utsträckning, de fastigheter ansökan avser,
6. beslut som inte innefattar bifall till ansökan om inteckning eller inskrivning av rättighet i fastigheten eller tomträtten,
7. när ansökan rör endast en del av en fastighet, uppgift om den del av fastigheten som ansökan avser,
8. vid anteckning om innehav av pantbrev eller vilandebevis, hänvisning till akten jämte innehavarens namn och adress,
9. uppgift om utsträckning, sammanföring, nedsättning, relaxation eller annan förändring av inteckning eller inskrivning av rättighet i fastigheten eller tomträtten,
10. uppgift om utbyte av pantbrev eller vilandebevis, samt
11. uppgift om förhållanden som avses i 19 kap. 23 §, 25 §, 29 § första stycket 3-5 och 35 § jordabalken, när det gäller inteckning eller inskrivning av rättighet i fastigheten eller tomträtten.

Införingen skall ske på sådant sätt att en inskrivning i förhållande till andra inskrivningar redovisas i gällande företrädesordning. Gäller inskrivningar med lika rätt, skall det anges särskilt. Kan företrädesordningen inte klarläggas med säkerhet, skall en anmärkning om det föras in vid berörda inskrivningar.

Det sammanlagda belopp för vilket fastigheten eller tomträtten svarar på grund av inteckningar som har beviljats eller sökts skall anges särskilt.

Det sammanlagda belopp för vilket fastigheten eller tomträtten svarar på grund av inteckningar som har beviljats eller sökts skall anges särskilt. *Om det finns inteckningar i olika valutor, får dock de sammanlagda beloppen i varje valuta redovisas separat.*

Om en fastighet eller tomträtt inte besväras av någon sökt eller beviljad inteckning eller annan inskrivning, skall detta anges.

Förslag till förordning om ändring i inskrivningsförordningen (2000:309)

Bilaga 2

Härigenom föreskrivs att 10 § inskrivningsförordningen (2000:309) skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

10 §

Inskrivningsbevis, vilandebevis och skriftliga pantbrev utfärdas på blanketter som fastställs av Domstolsverket.

Ett skriftligt pantbrev skall innehålla uppgift om

- | | |
|---|---|
| 1. inteckningens belopp med bokstäver och siffror | 1. inteckningens belopp med bokstäver och <i>siffror samt valuta,</i> |
| 2. den eller de fastigheter som inteckningen har beviljats i eller utsträckts till eller den tomträtt som inteckningen har beviljats i, | |
| 3. den eller de fastigheter eller den tomträtt som inteckningen gäller i när pantbrevet utfärdas, | |
| 4. datum och nummer för inteckningsansökan samt, om beslutet som ligger till grund för pantbrevets utfärdande meddelats på senare inskrivningsdag, datum och nummer för beslutet, | |
| 5. andra förhållanden som rör inteckningen och som är av betydelse för bedömningen av den rätt inteckningen medför enligt lag. | |

Om skriftliga pantbrev som utfärdas enligt 8 § lagen (1994:448) om pantbrevsregister finns särskilda bestämmelser i 7 § förordningen (1994:598) om pantbrevsregister.

Förteckning över remissinstanser som yttrat sig över betänkandet SOU 2001:83

Efter remiss har yttrande över slutbetänkandet inkommit från Göta hovrätt, Kammarrätten i Stockholm, Inskrivningsmyndigheten i Eksjö, Inskrivningsmyndigheten i Härnösand, Inskrivningsmyndigheten i Hässleholm, Inskrivningsmyndigheten i Mora, Inskrivningsmyndigheten i Norrtälje, Inskrivningsmyndigheten i Skellefteå, Inskrivningsmyndigheten i Uddevalla, Domstolsverket, Statskontoret, Konsumentverket, Riksskatteverket (numera Skatteverket), Fortifikationsverket, Statens Bostadskreditnämnd, Statens Bostadsfinansieringsaktiebolag SBAB, Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet, Institutet för fastighetsrättslig forskning vid Uppsala universitet, Lunds tekniska högskola – avdelningen för fastighetsvetenskap, Boverket, Lantmäteriverket, Patent- och registreringsverket, Svenska kommunförbundet, Sveriges advokatsamfund, Föreningen Svenskt Näringsliv, Företagarnas Riksorganisation, Svenska Bankföreningen, Fastighetsägarna Sverige, Stiftelsen Ackordscentralen, Mäklarsamfundet, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag SABO, Konkursförvaltarkollegiernas förening, Föreningen Sveriges kronofogdar, Finansbolagens förening, Svenska Kreditföreningen och Fristående Sparbankers Riksförbund.

Yttranden har dessutom inkommit från Sveriges Riksbank.

Svensk Handel, Fastighetsmäklarförbundet, Ekobanken och JAK Medlemsbank har beretts tillfälle att yttra sig men har avstått från det.

Lagförslagen i Justitiedepartementets promemoria

Jordabalken

22 kap. 2 §

En ansökan om inteckning skall göras av fastighetsägaren. Den skall innehålla uppgift om dels det belopp på vilket inteckningen skall lyda, dels den eller de fastigheter som avses.

Inteckningens belopp skall anges endera i svenska kronor eller i sådan utländsk valuta för vilken det löpande finns tillgång till växelkurser som anger det verkliga förhållandet mellan den aktuella valutan och svenska kronor.

Ansökan får ej avse del av fastighet. Den får avse flera fastigheter gemensamt endast om dessa är i samme ägares hand och belägna inom samma inskrivningsmyndighets område. Angår ansökan fastighet som svarar för beviljad eller sökt inteckning, måste ansökningen avse samma fasta egendom som inteckningen och får icke därjämte avse fastighet som ej svarar för inteckningen.

22 kap. 11 a §

Om en inteckning är bestämd i utländsk valuta och det för denna valuta inte längre finns tillgång till sådana växelkurser som anges i 2 § andra stycket, får inteckningens belopp på ansökan av fastighetsägaren eller pantbrevets innehavare räknas om till svenska kronor. Om valutan har ersatts av en annan valuta, får dock omräkning ske till den nya valutan under förutsättning att det för den valutan finns tillgång till sådana växelkurser som anges i 2 § andra stycket. Vid omräkningen skall den senast tillgängliga växelkursen för den aktuella valutan tillämpas.

Vid ansökan enligt första stycket skall pantbrevet ges in.

Lagen (2003:528) om företagsinteckning

2 kap. 10 §

En ansökan om företagsinteckning skall innehålla uppgift om det belopp på vilket inteckningen skall lyda.

Inteckningens belopp skall anges endera i svenska kronor eller i sådan utländsk valuta för vilken det löpande finns tillgång till växelkurser som anger det verkliga förhållandet mellan den aktuella valutan och svenska kronor.

Sökanden skall lämna styrkt uppgift om namn eller firma och person- eller organisationsnummer. Om uppgifterna redan finns registrerade hos inskrivningsmyndigheten behöver sökanden inte styrka dessa.

2 kap. 17 a §

Om en inteckning är bestämd i utländsk valuta och det för denna valuta inte längre finns tillgång till sådana växelkurser som anges i 10 § andra stycket, får inteckningens belopp på ansökan av den vars egendom intecknats eller företagsinteckningsbrevets innehavare räknas om till svenska kronor. Om valutan har ersatts av en annan valuta, får dock omräkning ske till den nya valutan under förutsättning att det för den

valutan finns tillgång till sådana växelkurser som anges i 2 § andra stycket. Vid omräkningen skall den senast tillgängliga växelkursen för den aktuella valutan tillämpas.

Bilaga 4

Förteckning över deltagarna vid Justitiedepartementets möte den 14 januari 2004

Vid Justitiedepartementets möte om inteckning i utländsk valuta den 14 januari 2004 deltog representanter från Domstolsverket, Lantmäteriverket, Patent- och registreringsverket, Svenska Bankföreningen, Sveriges Riksbank och Fristående Sparbankers Riksförbund.